

# **PRODUCTOS FIDUCIARIOS Y SU APLICACIÓN EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

**ELIANA ANDREA GIRALDO COLORADO  
MARCELO VELÁSQUEZ VÉLEZ**

**UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN  
ESPECIALIZACIONES FACULTAD DE INGENIERÍA  
GERENCIA DE CONSTRUCCIONES  
MEDELLÍN  
2008**

**PRODUCTOS FIDUCIARIOS Y SU APLICACIÓN EN EL DESARROLLO DE  
PROYECTOS INMOBILIARIOS**

ELIANA ANDREA GIRALDO COLORADO – 43.750.055  
MARCELO VELÁSQUEZ VÉLEZ – 98.593.259

Trabajo de grado para optar el título de  
Especialista en Gerencia de Construcciones

Asesor Temático  
SERGIO GÓMEZ PUERTA  
Gerente Regional Medellín Alianza Fiduciaria

Asesora Metodológica  
MARCELA MORALES LONDOÑO  
Ingeniera Civil

UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN  
ESPECIALIZACIONES FACULTAD DE INGENIERÍA  
GERENCIA DE CONSTRUCCIONES  
MEDELLÍN  
2008

## CONTENIDO

	Pág.
GLOSARIO	7
INTRODUCCIÓN	10
1. PRODUCTOS FIDUCIARIOS QUE MANEJAN LAS EMPRESAS FIDUCIARIAS	13
1.1 INTRODUCCIÓN	13
1.2 ORIGEN DE LA FIDUCIA	13
1.2.1 En El Derecho Romano	13
1.2.2 En el Derecho Anglosajón	14
1.3 LA FIDUCIA EN COLOMBIA	14
1.4 PRINCIPALES PRODUCTOS FIDUCIARIOS UTILIZADOS EN COLOMBIA	16
2. DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE FIDUCIA APLICABLES A PROYECTOS INMOBILIARIOS	18
2.1 INTRODUCCIÓN	18
2.2 TIPOS DE FIDUCIA APLICABLES A PROYECTOS INMOBILIARIOS	18
2.2.1 Preventas	18
2.2.2 Fiducia de Administración Inmobiliaria	18
2.2.3 Fiducia Inmobiliaria	19
2.2.4 Fiducia Inmobiliaria con Avance de Obra	19
2.2.4 Fiducia de Administración de Proyectos de Infraestructura	20
2.2.5 Titularización	20
3. VENTAJAS COMPARATIVAS RESPECTO AL USO DE PRODUCTOS FIDUCIARIOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	21
3.1 VENTAJAS EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO LA MODALIDAD DE FIDUCIA	21
3.1.1 Ventajas de Orden Jurídico	21
3.1.2 Ventajas Operativas	22
3.1.3 Ventajas de Orden Financiero	22
4. APLICACIÓN DE LOS PRODUCTOS FIDUCIARIOS EN EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	24
4.1 INTRODUCCIÓN	24
4.2 PRODUCTOS FIDUCIARIOS APLICABLES A DESARROLLOS INMOBILIARIOS	24
4.2.1 Encargos Fiduciarios De Preventas	
4.2.2 Fiducia de Administración Inmobiliaria	25
4.2.3 Fiducia Inmobiliaria con Avance de Obra	26
4.2.4 Fiducia de Administración de Proyectos de Infraestructura	26
4.2.5 Titularización	26

5.	EJEMPLOS PARA LA APLICACIÓN DE PRODUCTOS FIDUCIARIOS EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	28
5.1	INTRODUCCIÓN	28
5.2	COSTOS DE LA FIDUCIA	28
5.3	PUNTO DE EQUILIBRIO DE UN PROYECTO	29
5.4	PROMOCIÓN, GERENCIA Y VENTAS	32
6.	CONCLUSIONES	54
	BIBLIOGRAFÍA	56

## LISTA DE TABLAS

	Pág.
TABLA 5.1 Comparación costos de fiducia en diferentes estratos	29
TABLA 5.2 Obtención del punto de equilibrio de un proyecto dependiendo de los recursos disponibles para su desarrollo	30

## GLOSARIO

**CARTERAS COLECTIVAS:** Antes de 2.008 se denominaban Fondos Comunes Ordinarios. Son Fondos en los que las personas entregan recursos a la Fiduciaria de forma efectiva, para ser gestionados colectivamente de acuerdo con la política de inversión dispuesta por el organismo recaudador. El Reglamento de cada Fondo debe ser aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONTRATO MERCANTIL:** El fideicomitente se desprende de la propiedad de los bienes que entrega, sacándolos de su patrimonio, luego estos bienes entran a conformar un patrimonio autónomo, que es administrado por la sociedad fiduciaria.

**ENCARGO FIDUCIARIO:** Es un contrato que permite que la fiduciaria administre unos bienes que le son entregados, sin transferencia de dominio ni constitución de patrimonio autónomo, sino solamente la tenencia, a fin de que la fiduciaria cumpla las instrucciones dadas por el cliente.

**FIDEICOMITENTE:** Es aquél que entrega ciertos bienes para un fin lícito a otra persona llamada fiduciario para que realice el fin a que se destinaron los bienes.

**FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:** Aquel negocio fiduciario en virtud del cual se trasfiere un bien inmueble a la Entidad Fiduciaria, para que ésta administre los dineros recaudados de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, y transfiera las unidades construidas a los beneficiarios del respectivo contrato.

**FIDUCIA DE GARANTÍA:** Mediante la fiducia en garantía el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo con el fin de que con él se garanticen obligaciones a su cargo, a cargo de un tercero, a uno o varios acreedores, obligaciones propias del fideicomitente o de un tercero designado previamente o durante el desarrollo de la fiducia.

**FIDUCIA DE INVERSIÓN:** La fiduciaria recibe de su cliente sumas de dinero con el fin de invertir las conforme a las instrucciones que el cliente le señala, ya sea directamente o como adhesión a un reglamento de inversión que le ofrece la fiduciaria; el producto de las inversiones es para provecho del mismo cliente o de la persona o personas que él específicamente designa en el contrato.

**FIDUCIA DE TITULARIZACIÓN:** Es una herramienta utilizada para obtener liquidez, a través de la movilización de activos tradicionalmente considerados ilíquidos; los activos son movilizados mediante su transferencia a un patrimonio autónomo, con cargo al cual se emiten títulos. Bajo esta figura, el emisor es el patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria.

**FIDUCIA:** Es un mecanismo por el cual una persona natural o jurídica confía en una sociedad fiduciaria uno o más de sus bienes para una finalidad determinada en el contrato, en el que siempre existen tres partes: Fideicomitente, Fiduciario y Beneficiario.

La fiducia permite la realización de cualquier objetivo que se desee con el patrimonio que se constituye, es un instrumento amplio que se acomoda a las necesidades del fideicomitente y que sólo requiere capacidad de la sociedad fiduciaria para desarrollar el contrato.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Masa de bienes sometida al régimen establecido por la ley, independiente del patrimonio de quien lo transfirió (fideicomitente), de quien

es su titular para efectos de su administración (fiduciario), y del patrimonio del beneficiario, libre de las acciones de sus acreedores y de los acreedores del patrimonio que le dio origen. La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan sus clientes, también debe mantener por separado los bienes de cada cliente, evitando así que se confundan, por esta razón, la fiduciaria debe llevar cuentas independientes de cada uno de sus negocios y también de su propio patrimonio.

**PERMISO DE VENTAS:** Permiso entregado por Planeación Municipal, es necesario cuando el número de unidades del proyecto es de cinco o más. Si se adelantan ventas en un proyecto no autorizado, se aplican sanciones, se ordena la suspensión de la actividad y se informa a la Fiscalía General de la Nación por incursión en el delito de “Captación Masiva y Habitual”.

**PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO:** Es el punto en donde los ingresos totales recibidos o proyectados se igualan a los costos totales del proyecto.



## INTRODUCCIÓN

El negocio inmobiliario es una de las actividades económicas más importantes a escala mundial, dado que es uno de los puntales del crecimiento de la economía y de la generación de empleo. El emprendimiento de un proyecto inmobiliario conlleva grandes desafíos para sus actores, frente a esta situación hay que buscar nuevas estrategias en las que confluyan los diversos intereses y necesidades que se presentan en el desarrollo del negocio. El fideicomiso inmobiliario es una de las mejores opciones a considerar.

Aunque en nuestro país el negocio inmobiliario ha pasado por momentos difíciles debido a las crisis financieras y a la falta de confianza que se deriva de éstas, en los últimos años ha tenido un repunte muy interesante. La pregunta más importante de responder es, cuál es la manera segura y rentable de llevarlo a cabo, ya sea usted un promotor, un constructor, un inversionista, un propietario de lotes o un comprador o usuario final.

Tradicionalmente se han utilizado para el negocio inmobiliario, contratos de asociación y constitución de sociedades. En la actualidad los bancos, las grandes empresas y los gobiernos, han elegido la figura del fideicomiso como un nuevo instrumento para canalizar distintas alternativas de negocios e inversión. Éste es un mecanismo mediante el cual una persona natural o jurídica entrega bienes para constituir un patrimonio autónomo administrado por una empresa fiduciaria, con el objetivo de cumplir la finalidad establecida en el contrato. No obstante éste puede tener diversos objetivos, en el presente documento se analizarán únicamente los del fideicomiso inmobiliario.

El fideicomiso inmobiliario es una opción transparente y segura para todas las partes comprendidas en este negocio, pues a través de cláusulas estrictas,

estipuladas con anticipación, se pueden determinar todos los aspectos del proyecto incluyendo dónde y cómo se deben invertir los recursos, las condiciones para la construcción, los deberes y derechos de cada una de las partes, los contratos de obra, auditorías, comercialización, venta y asignación de utilidades, entre otros.

Otra razón por la cual la figura del fideicomiso resulta atractiva, es porque ésta crea una excepción al concepto de patrimonio autónomo como garantía de obligaciones. En efecto, éste permite la creación de un patrimonio separado y distinto al de las partes involucradas, tanto así, que la quiebra de cualquiera de las partes no significa la quiebra del fideicomiso y los acreedores del fallido negocio no tienen acción alguna contra el fideicomiso. Dicho de otro modo, cualquier contingencia o circunstancia ajena al negocio que pudiere afectar el patrimonio de cualquiera de los participantes del emprendimiento inmobiliario, no tiene incidencia alguna en la integridad patrimonial del fideicomiso. Todo lo invertido en el fideicomiso es de propiedad exclusiva del mismo, que es inembargable por Ley y no puede ser sujeto a ninguna medida precautelatoria o preventiva. Así, esta peculiaridad brinda tranquilidad a todos los actores dentro de un proyecto inmobiliario.

Este patrimonio autónomo es representado y administrado por un fiduciario, que debe ser una Administradora de Fondos y Fideicomisos legalmente establecida en el país y que actúa como un tercero imparcial encargado de la operación, controlando la gestión del negocio y la distribución de las ganancias. Esta otra peculiaridad otorga transparencia e independencia entre promotores, inversionistas y beneficiarios, teniendo como fin principal que los aportes por ellos invertidos sean canalizados única y exclusivamente hacia la ejecución exitosa del proyecto, evitando de esa forma el desvío de los recursos para fines distintos a los ofrecidos.

Los proyectos inmobiliarios administrados por fideicomisos, se vuelven así atractivos para las instituciones del sistema financiero, en virtud de que bajo esta figura se minimizan los riesgos del proyecto. Esto permite conseguir no sólo recursos a una mejor tasa de financiación, sino que aumenta considerablemente la capacidad de endeudamiento del proyecto.

Otra de las ventajas importantes de constituir un fideicomiso para realizar proyectos inmobiliarios es el uso de la titularización, que consiste en emitir títulos valores respaldados por los bienes del fideicomiso, para ser colocados y negociados en la Bolsa de Valores en oferta pública, incrementando su liquidez y disminuyendo la dependencia de las fuentes tradicionales de crédito. En un medio como el nuestro, donde las disponibilidades de crédito son limitadas y donde además de los particulares dispuestos a invertir, ciertas instituciones del sector público están obligadas a participar en el mercado bursátil, la figura de la titularización en el fideicomiso inmobiliario se vuelve muy atractiva.

En el caso del fideicomiso inmobiliario se encuentran sujetos a titularización todos los activos existentes en el proyecto y todos los derechos sobre los ingresos que se espera que existan en el futuro. En consecuencia gran parte de sus necesidades financieras podrían ser captadas del mercado bursátil, hoy limitado a papeles de renta fija emitidos por instituciones financieras públicas o privadas y el Estado, y ávido de nuevos instrumentos de inversión.

Se concluye diciendo que el fideicomiso inmobiliario constituye una herramienta creativa y eficaz para estructurar proyectos de desarrollo inmobiliario dentro de un especial marco de protección y seguridad jurídica para promotores, inversionistas y compradores, que los interesados deben analizar.

## **TÍTULO**

# **PRODUCTOS FIDUCIARIOS Y SU APLICACIÓN EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

## **AUTORES**

ELIANA ANDREA GIRALDO COLORADO – 43.750.055

MARCELO VELÁSQUEZ VÉLEZ – 98.593.259

## **TÍTULO QUE SE OTORGA**

Especialista en Gerencia de Construcciones

## **ASESORES**

### **Asesor Temático**

SERGIO GÓMEZ PUERTA

Gerente Regional Medellín Alianza Fiduciaria

### **Asesora Metodológica**

MARCELA MORALES LONDOÑO

Ingeniera Civil

UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN

ESPECIALIZACIONES FACULTAD DE INGENIERÍA

GERENCIA DE CONSTRUCCIONES

MEDELLÍN

2008

## **RESUMEN**

El trabajo presentado a continuación, pretende dar un enfoque general y sencillo acerca de los productos fiduciarios que actualmente se manejan en las empresas fiduciarias y la manera en que cada uno de estos puede ser aplicado al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Se explican no sólo las definiciones propias del tema, sino también, la aplicabilidad del tipo de fiducia de acuerdo con el proyecto y con las necesidades de cada constructor.

En el trabajo, se pretende explicar el cálculo del punto de equilibrio de un proyecto, los costos de la fiducia y se presenta una minuta de contrato fiduciario.

El tema es presentado de manera clara, con el fin de que pueda ser utilizado como herramienta de consulta para todo aquel que desee conocer acerca del mismo. El objetivo principal del trabajo, es reducir la brecha del conocimiento en el tema fiduciario, el cual es de obligatorio conocimiento para todo aquel que desee desarrollar proyectos inmobiliarios.

# 1. PRODUCTOS FIDUCIARIOS QUE MANEJAN LAS EMPRESAS FIDUCIARIAS

## 1.1 INTRODUCCIÓN

En el sector de la construcción, básicamente son las Empresas fiduciarias las que actualmente manejan encargos fiduciarios. Sin embargo, a pesar de la gran cantidad de empresas, casi todas centran sus servicios en encargos fiduciarios de inversión, cobrando una comisión sobre el manejo del dinero, la cual es variable dependiendo del monto del encargo.

## 1.2 ORIGEN DE LA FIDUCIA

**1.2.1 En El Derecho Romano.** Antiguamente, antes de que existiera una tutela jurídica, el fideicomiso era una relación de mera confianza y buena fe (fides) en la que se encuentran dos antecedentes importantes:

*El Fideicommissum.* Consistía en la disposición que una persona antes de morir hacía en un testamento, en el que transfería uno o algunos de sus bienes a otra persona de su confianza, con el fin de que ésta los administrara y entregara el producto de tal administración a otra persona que el testador designaba como beneficiario. El testamento podía disponer que, trascurrido un periodo de tiempo u ocurrido algún hecho determinado, llamado condición, los bienes fueran transferidos al beneficiario.

*El Pactum Fiduciae.* Era un acuerdo en el que intervenía el propietario de unos bienes y otra persona en la que éste confiaba plenamente; en dicho acuerdo el propietario transfería uno o algunos de sus bienes para que la otra persona los administrara con una finalidad específica, como la garantía de pago de una deuda

(*fiduciae cum creditore*), o el simple cuidado y administración de los bienes transferidos cuando el propietario debía ausentarse por periodos largos de tiempo cualquiera que fuera la razón. También existió el *fiduciae cum amico*, que comúnmente se utilizaba por los soldados que iban a la guerra.

**1.2.2 En el Derecho Anglosajón.** Anteriormente se utilizaban los compromisos de conciencia y buena fe que poseía una persona en la que confiaba otra, con el propósito de cumplir una finalidad específica con los bienes que ésta le transfería, bien fuera en beneficio de quien se los transfería o de otra persona que él indicaba. Puede constituirse por testamento o por acto entre vivos. La figura descrita anteriormente es conocida como el “trust anglosajón” y es el principal antecedente de la fiducia mercantil.

### **1.3 LA FIDUCIA EN COLOMBIA**

En Colombia, se encuentra normatividad relacionada con la fiducia desde finales del siglo XIX, reglamentación que está incorporada en las normas del derecho civil que consagran la propiedad fiduciaria y posteriormente, en normas de derecho financiero que introducen la figura del encargo fiduciario (ley 45 de 1923) y en las normas del derecho comercial que reglamentan la fiducia mercantil. (Código de Comercio, capítulo XI). Más recientemente, la ley 45 de 1990, dio impulso a la actividad fiduciaria al establecer que sólo podía ser desarrollada a través de sociedades independientes con requisitos mínimos de capital. En consecuencia, los establecimientos de crédito desmontaron sus secciones fiduciarias y continuaron realizando la actividad a través de filiales.

Si hay un sector de la economía que ha experimentado una de las más ilustrativas transformaciones, es el de la construcción. Las firmas que sobrevivieron a la crisis de finales de los 90, viven desde entonces en una constante evolución. Antes manejaban al mismo tiempo múltiples proyectos urbanísticos, tenían onerosas

nóminas y compraban costosos terrenos a terratenientes, que financiaban con los bancos.

De esta manera, generaban un flujo de caja que mantenía la estructura de la organización. Pero después de la crisis, las nóminas se redujeron a su mínima expresión, los dueños de las tierras se volvieron socios de los proyectos, la fiducia se convirtió en la mejor garantía para que ninguna obra empezara sin antes llegar a su punto de equilibrio, surgieron diversas maneras para vincular inversionistas con figuras como los derechos fiduciarios y se atrevieron a salir más allá de las fronteras. Se volvieron versátiles, diversificaron y concretaron alianzas estratégicas. Esto les ha permitido aprovechar un “boom” que comenzó en 2002 y que sólo hasta el presente año empieza a desacelerarse.

A continuación se enumeran las principales entidades que manejan encargos fiduciarios en Colombia:

1. Acción Fiduciaria S.A.
2. Alianza Fiduciaria
3. BBVA Fiduciaria
4. Cititrust
5. Fiduciaria Corficolombiana
6. Fiduagraria
7. Fidubogotá
8. Fiducafe
9. Fiducentral
10. Fiduciaria Colseguros
11. Fiduciaria GNB Sudameris
12. Fiduciaria Popular
13. Fiducoldex
14. Fiducolmena

15. Fiduciaria Bancolombia
16. Fiducolpatria
17. Fiducor
18. Fidudavivienda
19. Fiduciaria de Occidente
20. Fidupetrol
21. Helm Trust
22. HSBC Fiduciaria
23. La Previsora
24. Santander Investment Trust

#### **1.4 PRINCIPALES PRODUCTOS FIDUCIARIOS UTILIZADOS EN COLOMBIA**

A continuación se describen los productos fiduciarios más utilizados por los constructores como herramienta para el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

**Fiducia de garantía:** Contrato o Negocio en virtud del cual una persona natural o jurídica denominada fideicomitente, transfiere de manera irrevocable un patrimonio autónomo administrado por una empresa fiduciaria, la propiedad de uno o más bienes a título de fiducia mercantil, con el fin de garantizar con ellos y su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones a cargo del fideicomitente o de terceros, en beneficio de uno o varios acreedores.

**Fideicomisos de inversión:** La fiduciaria recibe del fideicomitente bienes inmuebles, dinero, etc, así como las instrucciones con las cuales debe dar cumplimiento al fideicomiso o fiducia mercantil, con la finalidad de conformar un patrimonio autónomo de acuerdo con los parámetros de rentabilidad, seguridad y liquidez que sean acordados entre las partes.



**Contratos de asesoría financiera:** Negocios en virtud de los cuales el fideicomitente acude a la fiduciaria, para que ésta, dada su experiencia y conocimiento en el sector financiero, brinde asesoría respecto al tipo de inversiones que deben realizar con el fin de obtener utilidades asociadas al riesgo que quiere manejar el cliente o fideicomitente.

**Fiducia de administración:** Son todos los negocios fiduciarios en los que el fideicomitente encomienda a la fiduciaria la administración de bienes o recursos, lo que por lo general implica una gestión profesional que conlleva labores de tipo administrativo, contable, financiero, jurídico, entre otras. Existen varias modalidades, como son de administración de recaudos y pagos, la administración simple, **Administración inmobiliaria**, la **fiducia inmobiliaria**, **fiducia inmobiliaria con avance de obra**, la fiducia de normalización de activos, la administración de proyectos de infraestructura y la **administración de emisiones de acciones o bonos y Titularizaciones**.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE FIDUCIA APLICABLES A PROYECTOS INMOBILIARIOS**

### **2.1 INTRODUCCIÓN**

En este capítulo se ampliará la información relacionada con el capítulo anterior respecto a los tipos de fiducia más comúnmente utilizados para desarrollar proyectos inmobiliarios.

La importancia de este capítulo radica en que el lector pueda determinar y elegir el tipo de fiducia que más se aplique a su tipo de proyecto.

### **2.2 TIPOS DE FIDUCIA APLICABLES A PROYECTOS INMOBILIARIOS**

**2.2.1 Preventas:** También llamada administración de preventas, es un producto diseñado para recibir los recursos asociados a un proyecto de construcción, mediante la suscripción de encargos fiduciarios individuales de inversión a nombre de cada futuro comprador de las unidades resultantes del Proyecto.

Una vez el Promotor del proyecto logra el punto de equilibrio y obtiene el Permiso de Ventas, el cual le otorga la capacidad para firmar Promesas de Compraventa con cada interesado, la fiduciaria entrega al constructor los recursos obtenidos y éste podrá hacer uso de los mismos para dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.

**2.2.2 Fiducia de Administración Inmobiliaria:** En los proyectos desarrollados mediante este esquema, se desarrolla inicialmente una fase similar a la Preventa, en la cual las personas interesadas en adquirir los inmuebles se vinculan al Fideicomiso en calidad de Beneficiarios de Área. Al Patrimonio Autónomo se

transfiere el lote en el cual se desarrollará el proyecto, y los dineros aportados por los Beneficiarios de Área. La Fiduciaria va entregando estos dineros al Constructor, con el Visto Bueno de un Interventor, lo que garantiza que los dineros son invertidos en un proyecto determinado. Finalmente, la Fiduciaria restituye el Beneficio a los Beneficiarios de Área, transfiriendo a cada uno la propiedad de su respectivo inmueble.

**2.2.3 Fiducia Inmobiliaria:** Es un tipo de fiducia por la cual se entrega a la fiduciaria un lote de terreno sin construir, de manera que sobre el mismo desarrolle un proyecto de construcción y al finalizar transfiera las unidades resultantes, implicando para ello todas las gestiones de gerencia, promoción y ventas necesarias, según el caso. Esta modalidad de fiducia puede contratarse para que las unidades resultantes sean a precio fijo o a costo variable.

En este tipo de fiducia se realizan contratos mercantiles.

**2.2.4 Fiducia Inmobiliaria con Avance de Obra:** Tiene por objeto continuar con el desarrollo de un proyecto de construcción el cual fue suspendido por cualquier circunstancia, para el cual debe ser valorado económica y programáticamente, el avance de la obra construida.

Posteriormente, se debe establecer la viabilidad del proyecto de acuerdo con el cumplimiento del nuevo punto de equilibrio, desarrollo del proyecto y finalmente la escrituración y liquidación del fideicomiso.

Este tipo de fideicomiso inmobiliario no es muy común, aunque es una alternativa importante para múltiples proyectos que por cualquier motivo debieron ser abandonados.

**2.2.4 Fiducia de Administración de Proyectos de Infraestructura:** Este negocio, consiste en administrar parte o la totalidad de los recursos y derechos patrimoniales asociados a un proyecto de infraestructura para destinarlos al desarrollo del mismo.

Este tipo de fiducia es manejado normalmente por el Estado o por Contratistas de obras para el Estado, para garantizar el desarrollo del proyecto de infraestructura. De esta forma los rendimientos que se obtienen del manejo del fideicomiso se invierten en el desarrollo del proyecto hasta que se termine el proyecto o hasta que se terminen los recursos del mismo.

**2.2.5 Titularización:** Negocio que consiste en transferir activos que por lo general son ilíquidos, como grandes construcciones, Conjuntos de Locales Comerciales o de Bodegas Industriales, lotes, proyectos de infraestructura, obras públicas o flujos de caja futuros a un patrimonio autónomo, por parte del fideicomitente.

La fiduciaria que manejará la titularización, emite títulos valores a cargo del patrimonio autónomo, y es la responsable ante los inversionistas del cumplimiento de dichas obligaciones. La fiduciaria entonces, como administradora del activo titularizado, debe conservar, custodiar y administrar los bienes, y recaudar los recursos necesarios para atender las obligaciones derivadas de la emisión.

### **3. VENTAJAS COMPARATIVAS RESPECTO AL USO DE PRODUCTOS FIDUCIARIOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

#### **3.1 VENTAJAS EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO LA MODALIDAD DE FIDUCIA**

##### **3.1.1 Ventajas de Orden Jurídico**

- Estructura de conformación y manejo flexible, de acuerdo con la voluntad de las partes que suscriben el negocio.
- Manejo confidencial de la información de los participantes del negocio y de las condiciones del mismo, que están sujetos al deber de reserva bancaria. Lo cual quiere decir que las entidades bancarias se reservan el derecho de suministrar información a terceros.
- No se asumen costos relativos a trámites notariales, de registro mercantil, entre otros, para efectos de conformación, puesto que no se requiere la creación de sociedades.
- Permite que los participantes regulen las normas de entrada y salida del negocio, incluyendo la forma de realización de aportes, barreras de salida, entre otros.
- Las reglas de juego pueden ser modificadas con facilidad entre las partes.
- Los socios pueden estructurar órganos de decisión para los temas claves del negocio, con forma de operación ágil.

- Se pueden establecer reglas de liquidación claras y ágiles, a diferencia de los engorrosos trámites que conlleva el tema para una sociedad.

### **3.1.2 Ventajas Operativas**

- No requiere una estructura administrativa y contable independiente, por cuanto estas actividades son desarrolladas por la fiduciaria.
- No se requiere la adquisición, sellamiento y registro de libros de comercio y papeles del comerciante (como Cámara de Comercio), toda vez que los mismos son registros internos del fideicomiso.
- La fiduciaria genera y suministra información periódica y oportuna de los informes de avance del proyecto, lo que permite tener a disposición una actualizada información del funcionamiento del fideicomiso.
- El patrimonio autónomo tiene un estricto control y vigilancia, tanto de los órganos internos de la fiduciaria, como por parte de la Superintendencia Financiera.

### **3.1.3 Ventajas de Orden Financiero**

- No son sujetos de impuesto de renta.
- No son sujetos de renta presuntiva.
- No son sujetos de retención en la fuente.
- En algunas ciudades no son sujetos del impuesto de Industria y Comercio
- No son sujetos de impuestos especiales tales como de guerra o paz.

- Manejo eficiente del 4 por mil.
- Los costos de constitución, funcionamiento y liquidación del fideicomiso son menores frente a los que se puede incurrir en la creación de sociedades comerciales.
- No se tienen costos como revisoría fiscal, contador público, matrícula mercantil, etc., los cuales incrementan el costo de la administración de una sociedad.

## **4. APLICACIÓN DE LOS PRODUCTOS FIDUCIARIOS EN EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS**

### **4.1 INTRODUCCIÓN**

En el presente capítulo, se identificará la aplicabilidad de los productos fiduciarios a proyectos inmobiliarios

Se describen de manera general las posibles aplicaciones de los productos fiduciarios a diferentes proyectos inmobiliarios, considerando que existen tantos contratos fiduciarios posibles como la imaginación lo permita, ya que el promotor de un proyecto, podrá pactar en el contrato fiduciario cualquier condición o instrucción que requiera, según sus necesidades y posibilidades y según las particularidades de cada negocio, mientras sean legalmente viables.

### **4.2 PRODUCTOS FIDUCIARIOS APLICABLES A DESARROLLOS INMOBILIARIOS**

**4.2.1 Encargos Fiduciarios De Preventas:** Este tipo de producto fiduciario, es aplicable para proyectos en los cuales sólo se tiene el lote, estudios y diseños, ya que sobre estos se realizan encargos fiduciarios hasta alcanzar el punto de equilibrio, momento en el cual, la fiduciaria siguiendo instrucciones previamente señaladas, entrega al promotor los dineros producto de los encargos para iniciar la construcción del proyecto.

Si el Promotor no es propietario del lote sino que sólo tiene una Opción de Compra sobre el mismo, puede utilizar este esquema para sondear el mercado, condicionando la Opción de Compra al éxito en la etapa de Preventas. De esta manera, sólo si llega al Punto de Equilibrio en un periodo de tiempo fijado, ejerce



la opción de comprar el lote y, con los recursos entregados por la Fiduciaria, pagarlo e iniciar la construcción.

Mientras el promotor no tenga permiso de ventas no puede realizar ventas sobre planos, por lo cual es de obligatorio cumplimiento realizar encargos fiduciarios mientras se obtiene el mencionado permiso, junto con la obtención de la licencia urbanística y el alcance del punto de equilibrio.

Dado lo anterior, la fiduciaria puede ir en acompañamiento del proyecto hasta el final del mismo o retirarse una vez se alcancen las tres condiciones anteriormente descritas, todo según indicaciones entregadas previamente a la fiduciaria por el promotor del proyecto.

Este es recomendado para aquellos promotores de proyectos de amplia experiencia y reconocimiento en el medio, ya que la oficina de planeación municipal otorgará con mayor facilidad el permiso de ventas.

**4.2.2 Fiducia de Administración Inmobiliaria:** La diferencia con el esquema de Preventas radica básicamente en que al realizarse un Contrato de Fiducia Mercantil, el lote se transfiere a la fiduciaria, por lo que ésta realizará todos los contratos con los beneficiarios de área, recibiendo sus aportes hasta el final del proyecto. Los dineros captados se entregarán al constructor según el avance de obra presentado por el interventor designado dentro del contrato fiduciario. Finalizada la construcción, la Fiduciaria transfiere la propiedad de los inmuebles a los Beneficiarios de Área.

Este es recomendado para aquellos promotores de proyectos de poca experiencia, ofreciéndoles seguridad a los compradores, ya que es la Fiduciaria quien manejará el lote y todos los recursos entregados, destinándolos exclusivamente al desarrollo del proyecto.

**4.2.3 Fiducia Inmobiliaria con Avance de Obra:** Este tipo de fiducia aún tiene muy poca aplicación en el medio colombiano, sin embargo en los pocos casos en los cuales se ha recurrido a él ha funcionado con éxito.

Es similar a la fiducia inmobiliaria en el sentido de transferir a la fiduciaria no sólo el lote sino también los activos adicionales que se hayan destinado al proyecto, cuantificándolos y valorándolos con el fin de estimar el porcentaje de avance del proyecto en el cual fue suspendido. De esta forma, se debe calcular el nuevo punto de equilibrio del proyecto y de igual forma la fiduciaria realizará todos los contratos mercantiles a los fiduciarios de área hasta el final del proyecto.

Este tipo de fiducia es recomendado para proyectos que por cualquier circunstancia se debieron suspender y cuya reactivación no ha sido fácil de continuar.

**4.2.4 Fiducia de Administración de Proyectos de Infraestructura:** En este tipo de negocio, la Fiduciaria administra parte o la totalidad de los recursos y derechos patrimoniales asociados a un proyecto de infraestructura, para destinarlos al desarrollo del mismo. Con el fin de apoyar la consecución de los recursos necesarios para la ejecución del Proyecto, se podrán estructurar fuentes de pago de créditos con entidades financieras, garantizar emisiones de bonos u otros tipos de estructuras financieras que se requieran para dar liquidez al Proyecto, se realizarán pagos a terceros, contratistas y proveedores del mismo. Incluye concesiones de obra civil, servicios públicos y similares.

Cabe destacar, que los inversionistas o quienes compran bonos del proyecto a realizar, analizan el flujo de caja del proyecto con el fin de decidir la rentabilidad de la inversión a realizar.

**4.2.5 Titularización:** Este tipo de fiducia consiste en transferir unos activos que normalmente se consideran ilíquidos, como una construcción o un lote, a un

Patrimonio Autónomo por parte del Fideicomitente u Originador de la Emisión, la Fiduciaria como Agente de Manejo de la Titularización, emite títulos valores a cargo del Patrimonio Autónomo, y es la responsable ante los inversionistas del cumplimiento de dichas obligaciones; para el efecto, verifica la transferencia del activo titularizado, la estructuración de las garantías, la valoración del activo, administra la emisión, etc.

La titularización puede utilizarse tanto para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran envergadura como hoteles, puertos, vías, etc., así como para obtener liquidez con proyectos ya desarrollados.

## **5. EJEMPLOS PARA LA APLICACIÓN DE PRODUCTOS FIDUCIARIOS EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

### **5.1 INTRODUCCIÓN**

El presente capítulo tiene como finalidad la descripción por medio de ejemplos prácticos y sencillos de los productos fiduciarios más comúnmente utilizados y que han sido descritos en capítulos anteriores. Se presentan además minutas de contratos típicas utilizadas en fideicomisos.

### **5.2 COSTOS DE LA FIDUCIA**

Debe tenerse claro, que cada negocio de fiducia es único y tiene sus particularidades especiales, por lo cual, es complicado tipificar los casos de fiducia.

El costo de la fiducia se puede cobrar por costo mensual fijo o por encargo por unidad en el caso de preventas. Lo anterior debido a que existen proyectos inmobiliarios que requieren pocos informes o análisis, típicos de proyectos de estrato alto, o mucha papelería y trámites en el caso de proyectos de inversión social o vivienda de interés social.

El negocio de la fiducia es rentable para la entidad fiduciaria, dado que la fiducia normalmente cobra entre el 0,5% y el 1,0% (incluso menos de acuerdo con el tipo de proyecto) del valor de las ventas. El porcentaje varía de acuerdo con el valor de las ventas de cada encargo o contrato realizado, ya que en caso de viviendas de interés social el porcentaje del costo de la fiducia con respecto al valor total de la vivienda es muy alto ya que para un encargo deben asumirse los mismos costos de operación que para una vivienda de estrato alto, en la cual el porcentaje puede ser incluso menor al 0,5% del costo del inmueble.

De esta forma, la fiduciaria debe cubrir los costos de operación y de los informes jurídicos y contables.

Como ejemplo, se presenta un caso hipotético:

*TABLA 5.1 Comparación costos de fiducia en diferentes estratos.*

<b>Vivienda 1 (VIS)</b>	<b>Vivienda 2 (Estratos altos)</b>
Costo: \$50'000.000	Costo: \$500'000.000
Costo fiducia: \$ 1`500.000	Costo fiducia: \$ 1`500.000
%costo fiducia: 3%	%costo fiducia: 0,3%

De la *tabla 5.1*, se observa cómo los estratos altos son menos sensibles a los mayores costos que conlleva una fiducia, ya que aunque la fiduciaria cobra lo mismo por manejar cualquier proyecto, el constructor en el caso de vivienda de interés social se ve afectado, ya que el porcentaje para el manejo de la fiducia representa una significativa reducción de sus utilidades, que por lo general para este tipo de vivienda no son muy altas.

Por esta razón, como se mencionaba anteriormente, la figura de la fiducia es bastante útil para proyectos de mediana y gran envergadura.

### **5.3 PUNTO DE EQUILIBRIO DE UN PROYECTO**

Se define como el punto económico en el cual los ingresos percibidos o proyectados, ya sea de los socios, de las preventas, o de la suma de todos los anteriores, permiten realizar el proyecto en su totalidad, sin incluir las utilidades que este pueda generar.

Como se expuso anteriormente, cada proyecto es único y tiene sus particularidades, por lo que el cálculo del punto de equilibrio es diferente para cada proyecto.

Generalmente, en los proyectos realizados por fiducia, se negocia el lote sujeto a un acuerdo de voluntades en el cual se calcula el punto de equilibrio, y una vez se logra, se compra el lote y se desarrolla el proyecto.

Existe el caso en el que el dueño del lote se convierte en beneficiario de la fiducia, lo cual hace reducir sustancialmente las preventas para alcanzar el punto de equilibrio. En este caso, el dueño del lote se convierte en socio del proyecto al cual se le puede cancelar el valor del lote ya sea en dinero o en unidades construidas, previo acuerdo con el promotor del proyecto.

Como ejemplo, se presenta un caso hipotético representado en la *tabla 5.2*, donde se enuncian dos posibles situaciones:

Se supone que el valor esperado de las ventas del proyecto es de \$10.000`000.000. Se pretenden construir 100 unidades de vivienda con un costo unitario de \$100`000.000.

*TABLA 5.2 Obtención del punto de equilibrio de un proyecto dependiendo de los recursos disponibles para su desarrollo.*

<b>ITEM</b>	<b>CASO 1</b>	<b>CASO 2</b>
LOTE \$ 1`500.000.000	Se tiene el lote. Uno de los socios del proyecto entra como aportante del mismo.	Este se comprará una vez el proyecto alcance el punto de equilibrio, previo acuerdo de voluntades.
ESTUDIOS Y DISEÑOS \$300`000.000	Se deben tener para poder desarrollar el proyecto. En este caso se pagarán al inicio del proyecto.	Se deben tener para poder desarrollar el proyecto. En este caso se pagarán al final del proyecto.

<b>ITEM</b>	<b>CASO 1</b>	<b>CASO 2</b>
HONORARIOS PROFESIONALES \$300`000.000	Este costo será asumido directamente por el proyecto durante el desarrollo del mismo.	Este costo será asumido directamente por el proyecto durante el desarrollo del mismo.
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN \$6.000`000.000	El dinero lo asumirá un beneficiario en un 50%. El otro 50% será de los beneficiarios de área adheridos al proyecto.	El 100% de los costos de construcción serán asumidos por los beneficiarios de área del proyecto.
COSTOS DE ADMINISTRACIÓN \$500`000.000	Este costo será asumido directamente por el proyecto durante el desarrollo del mismo.	Este costo será asumido directamente por el proyecto durante el desarrollo del mismo.
PROMOCIÓN, GERENCIA Y VENTAS \$ 600`000.000	Este costo será asumido directamente por el proyecto durante el desarrollo del mismo.	Este costo será asumido directamente por el proyecto durante el desarrollo del mismo.
UTILIDADES \$800`000.000	Se obtendrán una vez se desarrolle en su totalidad el proyecto, por lo tanto no inciden en el punto de equilibrio.	Se obtendrán una vez se desarrolle en su totalidad el proyecto, por lo tanto no inciden en el punto de equilibrio.
PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO	PE = 3% EST Y DISEÑOS +3% HONORARIOS + 30% COSTOS DIRECTOS + 5% COSTOS DE ADMON + 6% PGV= \$4.700 millones 47% (EQUIVALENTE A 47 UNIDADES VENDIDAS)	PE = 15% LOTE + 3% HONORARIOS + 60% COSTOS DIRECTOS + 5% COSTOS DE ADMON + 6% PGV = \$8.900 millones 89% (EQUIVALENTE A 89 UNIDADES VENDIDAS)

\*Los costos de administración incluyen los costos de la fiduciaria.

\*\*Para el ejemplo no se consideran los costos financieros, con el fin de hacerlos comparables fácilmente.

El punto de equilibrio, puede tener cualquier valor dependiendo de las condiciones de cada proyecto o recursos que sus beneficiarios tengan disponibles o estén dispuestos a aportar al momento de desarrollar el proyecto.

## 5.4 PROMOCIÓN, GERENCIA Y VENTAS

Los costos de promoción, gerencia y ventas oscilan entre 5% y 7% del valor de las ventas esperadas del proyecto. Normalmente, este gasto se debe cubrir en la etapa inicial o de preventas junto con los trámites y diseño del proyecto.

Este costo puede ser asumido por un socio dentro del proyecto inmobiliario o se puede contratar una persona o empresa experta en el tema con el fin de garantizar el éxito del mismo.

### EJEMPLO: MINUTA DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

#### FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ CENTRO COMERCIAL S.A.

Comparecieron: \_\_\_\_\_ mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de representante legal de \_\_\_\_\_ sociedad constituida por escritura pública número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ otorgada en la notaría \_\_\_\_ del círculo notarial de \_\_\_\_\_, según consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta para su protocolización, expedido por la cámara de comercio de \_\_\_\_\_, sociedad que en adelante se denominará EL FIDEICOMITENTE y \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, en calidad de apoderado especial de **ALIANZA FIDUCIARIA**, según poder número \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, autorizada para funcionar mediante resolución No. \_\_\_\_ de la Superintendencia Bancaria, sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará en adelante ALIANZA, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulen la materia, previas las siguientes consideraciones:



- a. La sociedad \_\_\_\_\_ es deudora de las corporaciones de ahorro y vivienda \_\_\_\_\_, y de \_\_\_\_\_, en adelante EL DEUDOR y LOS ACREEDORES.
- b. El deudor y los acreedores celebraron un acuerdo para la normalización de los pasivos, por documento privado de fecha \_\_\_\_\_, con el propósito de normalizar el comportamiento de las obligaciones a cargo de la sociedad \_\_\_\_\_ a favor de sus acreedores, asegurar la terminación del proyecto logrando suficiente garantía para los acreedores y \_\_\_\_\_ e impulsar el proceso de ventas del PROYECTO.
- c. \_\_\_\_\_ además de acreedor, tiene la calidad de prometiente comprador de los locales \_\_\_\_\_ que hacen parte del PROYECTO.
- d. La sociedad \_\_\_\_\_ tiene celebrada promesa de compraventa con la sociedad \_\_\_\_\_ sobre el local denominado \_\_\_\_\_.
- e. En el acuerdo citado se establecen las bases para la conformación de un procedimiento especial para la administración del proyecto en general y de los recursos provenientes de los saldos por desembolsar a EL DEUDOR por LOS ACREEDORES, así como de las ventas ya efectuadas y por efectuar de las unidades resultantes del proyecto.
- f. En virtud del aludido acuerdo para la normalización de pasivos, la sociedad \_\_\_\_\_ en su calidad de DEUDOR, se obligó a reglamentar mediante la celebración de un contrato de Fiducia mercantil con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el mecanismo de control del PROYECTO sobre la administración de los dineros por desembolsar a su favor por parte de LOS ACREEDORES y de los dineros que provengan de las ventas celebradas o por celebrar, de las unidades resultantes del proyecto de conformidad como se indica en dicho acuerdo.
- g. Frente a cualquier duda o vacío que se origine en las relaciones entre El FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS de excepción en desarrollo del presente contrato, prevalecerá lo dicho sobre el aspecto en duda o discusión en el acuerdo de normalización, que se protocoliza con esta escritura.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **INDICE**

- Capítulo I: Índice
  - Definiciones.
- Capítulo II: Objeto del contrato
- Capítulo III: Conformación del Patrimonio autónomo
  - Separación patrimonial y afectación del patrimonio autónomo
  - Obligaciones que garantizan los bienes del Fideicomiso
- Capítulo IV: Transferencia de Bienes
  - Saneamiento por evicción y vicios redhibitorios
  - Declaración de paz y salvo
  - Tradición
  - Custodia y Tenencia
- Capítulo V: Beneficiarios
  - Cesión del Beneficio
- Capítulo VI: Instrucciones
- Capítulo VII: Junta del Fideicomiso
- Capítulo VIII: Derechos y Obligaciones de las partes
  - Obligaciones de Alianza
  - Derechos de Alianza
  - Responsabilidad de Alianza
  - Obligaciones del Fideicomitente
- Capítulo IX: Gastos, costos y remuneración de Alianza
  - Gastos y costos
  - Remuneración de Alianza
- Capítulo X: Duración, terminación y liquidación
- Capítulo XI: Liquidación

Capítulo XII: Arbitramento

Capítulo XIII: Domicilio Contractual y Notificaciones

Capítulo XIV: Valor del contrato

Capítulo XV: Consulta y Reporte a la Cifin

1. Definiciones.- Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de Fiducia mercantil.

**FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo, en los términos y condiciones establecidos en esta escritura pública.

**FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, quien transfiere el predio y cede los derechos que conforman el presente Fideicomiso.

**BENEFICIARIO:** Es beneficiario inicial de los derechos de beneficio del fideicomiso que se constituye por este instrumento, la sociedad \_\_\_\_\_ Así mismo serán beneficiarios del Fideicomiso, \_\_\_\_\_, entidades que obtendrán dicha calidad cuando se den las condiciones que para ese efecto se establecen más adelante.

**INTERVENTOR:** Es la persona designada por \_\_\_\_\_ a cuyo cargo estará la vigilancia técnica y administrativa de la obra que se realice en desarrollo del PROYECTO.

**PROYECTO:** Se entenderá como tal la construcción a desarrollar por cuenta de la sociedad \_\_\_\_\_, sobre el inmueble fideicomitado, consistente en un centro comercial sobre el predio del Fideicomiso, construcción que a la fecha de celebración del presente contrato, tiene un avance del obra de \_\_\_\_\_ por ciento (xx%).

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **OBJETO DEL CONTRATO**

2.1. Objeto.- El objeto del presente contrato consiste en que ALIANZA como vocera del fideicomiso que por este instrumento se constituye, mantenga la titularidad jurídica del inmueble fideicomitado, permita al FIDEICOMITENTE que en el predio del FIDEICOMISO desarrolle y culmine por su cuenta y riesgo EL PROYECTO, y administrare los recursos provenientes de los desembolsos que realicen para el mismo \_\_\_\_\_, así como aquellos que provengan de la venta de las unidades vendidas o por vender resultantes del proyecto, con el propósito de garantizar a las corporaciones citadas y a \_\_\_\_\_ la cancelación de los pasivos que se normalizan por el acuerdo mencionado en las consideraciones de este contrato.

Una vez finalizado el proyecto, ALIANZA procederá a efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las unidades resultantes del mismo, a los terceros señalados por EL FIDEICOMITENTE, previamente aprobados por la Junta del fideicomiso, en el mismo instrumento público en el que éste efectúe la respectiva venta de dichas unidades.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

3.1. Conformación.- Para todos los efectos legales y de conformidad con el artículo 1.233 del Código de Comercio, con el bien que se transfiere mediante este instrumento y los derechos que por el mismo se ceden, se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO - \_\_\_\_\_, el cual podrá ser incrementado con bienes que posteriormente ingresen a él o con las mejoras que le sean reportadas a ALIANZA, y se verá aumentado con los rendimientos que produzcan los bienes que lo conformen.

3.2. Separación Patrimonial y Afectación del Patrimonio Autónomo.- Los bienes que conformen el FIDEICOMISO se mantendrán separados de los activos de ALIANZA, así como de aquellos que pertenezcan a los demás negocios fiduciarios por ella administrados, y estarán afectos a la finalidad contemplada en el objeto del presente contrato.

3.3. Obligaciones que garantizan los bienes del fideicomiso. De conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, los bienes que conformen el FIDEICOMISO sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, y no forman parte de la garantía general de los acreedores de ALIANZA.

## **CAPITULO CUARTO**

### **TRANSFERENCIA DE BIENES**

4.1. Transferencia de Bienes.- a) Para la conformación del Fideicomiso EL FIDEICOMITENTE transfiere a ALIANZA a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, sociedad que bajo el mismo título así lo adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble que se describe a continuación:

LOTE D: Ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_, en el sector \_\_\_\_\_, entre las calles \_\_\_\_, con área de...

No obstante la descripción de las medidas y linderos, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin limitación alguna.

b) EL FIDEICOMITENTE transfiere en favor del presente Fideicomiso todos los documentos e información técnica y legal relacionada con el desarrollo del proyecto, entre otros: Licencia de construcción, Licencia ambiental, diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y estudio de

suelos. Información que deberá ser entregada a la interventoría a más tardar dentro de los diez días siguientes a la firma de la presente escritura.

c) EL FIDEICOMITENTE cede en favor del presente patrimonio autónomo los derechos económicos derivados en su favor, de las promesas de compraventa suscritas a la fecha de celebración de este contrato con terceros, sobre unidades del PROYETO, así como los derechos económicos de las promesas que con posterioridad a la suscripción de este contrato llegue a celebrar.

4.2 Saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.- EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado antes de hoy, que está libre de censo, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, obligándose EL FIDEICOMITENTE a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley. Así mismo EL FIDEICOMITENTE manifiesta que entrega la tenencia del citado inmueble, libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, correspondiéndole responder por cualquier perturbación que se presente o llegue a presentarse en la tenencia del mismo.

Queda ALIANZA relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, al efectuar las transferencias de las unidades resultantes del proyecto, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE en virtud del presente contrato, todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, autorizando desde ya EL FIDEICOMITENTE a ALIANZA a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales EL FIDEICOMISO efectúe las respectivas transferencias, su obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo establecido en la presente cláusula.

En cuanto a hipotecas, pesa sobre el inmueble una Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de...

4.3 Declaración de paz y salvo.- EL FIDEICOMITENTE declara que el inmueble que transfiere se encuentra en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional, departamental, municipal o distrital ; servicios públicos y cuotas de administración, si hay lugar a ello, que se hayan causado hasta la fecha de otorgamiento del presente instrumento, siendo de cargo del FIDEICOMITENTE todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública.

4.4 Tradición.- El inmueble transferido en virtud de este contrato fue adquirido por EL FIDEICOMITENTE por compra de tres lotes que fueron englobados así:  
Un lote de...

4.5 Custodia y Tenencia.- La Fiduciaria como vocera de EL FIDEICOMISO que se constituye por la presente escritura, en la fecha de suscripción del presente instrumento público, por instrucción del FIDEICOMITENTE le hace a éste entrega real y material del inmueble fideicomitado, a título de Comodato Precario, cuyos términos y condiciones constan en el documento separado que simultáneamente a la fecha se suscribe.

En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE responderá ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO y ante los terceros que se vinculen al Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al predio se le dé. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula en cualquier momento, con el sólo requerimiento efectuado al FIDEICOMITENTE por escrito en tal sentido, o cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le de al bien un uso diferente para el cual se ha entregado.

En el evento en que se produzca la revocatoria antes mencionada, EL FIDEICOMITENTE se compromete de manera clara, expresa y exigible a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios, el quinto (5°) día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega citada. En todo caso EL FIDEICOMITENTE deberá cancelar a título de multa a ALIANZA el equivalente a ocho (8) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada día de mora en la entrega del inmueble.

## **CAPÍTULO QUINTO BENEFICIARIOS**

5.1. Beneficiarios.- Es Beneficiario del patrimonio autónomo constituido por la celebración de este contrato, EL FIDEICOMITENTE, quien renuncia irrevocablemente a la posibilidad de ceder su posición contractual en el mismo.

Serán BENEFICIARIOS DE MEJOR DERECHO O PRIVILEGIADOS: \_\_\_\_\_, una vez se verifique por parte de La Junta del Fideicomiso el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el acuerdo de normalización de pasivos por parte de \_\_\_\_\_, hecho que constará en el acta de Junta de fideicomiso en que así se decida.

5.2. Cesión del Beneficio: Dada la finalidad del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE podrá ceder derechos en el fideicomiso previa aprobación de la Junta del fideicomiso, bajo las siguientes modalidades:

5.2.1. Cesión de derechos de participación en el fideicomiso: Para ello se seguirán las instrucciones que para el efecto imparta la Junta del fideicomiso.



5.2.2. Cesión de derechos de participación que se materializarán en determinada unidad inmobiliaria: Para ello se seguirán las instrucciones que para el efecto imparta la Junta del fideicomiso.

Dichas cesiones y las de los demás beneficiarios se efectuarán por documento privado suscrito por el cedente y el cesionario enviado a ALIANZA para su registro, documento en el que constará como mínimo:

1. La manifestación expresa del cesionario de que conoce y acepta el presente contrato y el estado del patrimonio autónomo del cual se hace beneficiario.
2. El porcentaje que se cede.
3. La manifestación expresa del cesionario de que conoce y acepta que ALIANZA no es constructor, ni interventor, ni participa en manera alguna en la construcción o desarrollo del proyecto que EL FIDEICOMITENTE adelanta en el predio del fideicomiso, y, en consecuencia, ALIANZA no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto, y la constancia de que las obligaciones descritas anteriormente corresponden a EL FIDEICOMITENTE.

ALIANZA podrá solicitar la modificación o aclaración del texto de la cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de los partícipes en la cesión o de ALIANZA, así mismo podrá negarse sin motivación alguna, a registrar cesiones.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **INSTRUCCIONES**

6.1. Instrucciones.- Para el desarrollo del objeto del presente contrato ALIANZA obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados.

2. Recibir para el presente patrimonio autónomo y mantener la titularidad jurídica de los derechos económicos derivados a favor de EL FIDEICOMITENTE de las promesas de compraventa suscritas con terceros sobre unidades resultantes del proyecto, respecto de las ya vendidas los saldos pendientes de las cuotas iniciales, y respecto de las unidades por vender, el valor de las cuotas iniciales de dichas unidades.
3. Permitir a EL FIDEICOMITENTE que por su cuenta y riesgo adelante y culmine EL PROYECTO sobre el predio del fideicomiso, sin que por este hecho se genere en su favor el derecho al cobro de honorarios por la construcción, la gerencia y el diseño del proyecto.
4. Recibir para el patrimonio autónomo los recursos provenientes de los desembolsos que realicen para EL PROYECTO los bancos \_\_\_\_\_.
5. Recibir para el presente patrimonio autónomo, de manos de los PROMETIENTES COMPRADORES de unidades de EL PROYECTO, los recursos provenientes de los pagos que en virtud de las promesas de compraventa suscritas para la adquisición de dichas unidades, éstos se hayan obligado a efectuar.
6. Invertir en las carteras colectivas administradas por ALIANZA los recursos que ingresen al Fideicomiso, hasta tanto deban ser girados en cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Junta del fideicomiso.
7. Con el primer desembolso que efectúe \_\_\_\_\_ con destino al fideicomiso, cancelar a \_\_\_\_\_ la totalidad de las sumas que esta corporación hubiere suministrado para sufragar los gastos de legalización del fideicomiso tales como: Impuesto predial, gastos de notaria rentas y registro.
8. Cancelar con los recursos que ingresen al Fideicomiso los pasivos existentes a cargo de EL FIDEICOMITENTE a favor de \_\_\_\_\_, de acuerdo al cronograma que para el efecto entregue EL FIDEICOMITENTE con la nota de aprobación impuesta por las citadas corporaciones.
9. Suscribir como vocera del presente patrimonio autónomo el contrato de Interventoría con la persona que para el efecto designen

\_\_\_\_\_, en los términos indicados por escrito por la Junta del Fideicomiso.

10.Efectuar de los recursos del Fideicomiso y hasta concurrencia de ellos, los giros para construcción del proyecto, que le solicite EL FIDEICOMITENTE con visto bueno del interventor, tal como lo defina la Junta del fideicomiso.

11.Realizar por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y como vocera de este Fideicomiso, la dación en pago a favor de \_\_\_\_\_ de los locales \_\_\_\_\_, una vez el reglamento de propiedad horizontal del centro comercial se encuentre debidamente formalizado.

12.Registrar a favor de \_\_\_\_\_ la pignoración del ciento por ciento (100%) de los derechos que a EL FIDEICOMITENTE corresponden en el Fideicomiso.

13.Contratar por cuenta de EL FIDEICOMITENTE los servicios de la gerencia de ventas de EL PROYECTO.

14.Dar en arriendo, como vocera del presente patrimonio autónomo, las unidades que fueren necesarias de acuerdo con instrucciones recibidas de la Junta del fideicomiso.

15.Destinar los recursos que por concepto de canon de arrendamiento de las unidades antes citadas, ingresen al Fideicomiso, al pago del servicio de la deuda que existiere a favor de las corporaciones Beneficiarias de excepción.

16.Recibir para el patrimonio autónomo los bienes que sean entregados como parte de pago por concepto de ventas de los locales del centro comercial.

17.Transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del proyecto a los terceros adquirentes que señale EL FIDEICOMITENTE, previa autorización de la Junta del fideicomiso en el mismo instrumento público en el que éste efectúe la respectiva venta.

18.Entregar a los titulares de los derechos del presente fideicomiso los bienes que a la liquidación del mismo aún permanezcan formando parte de éste, de conformidad con su participación en el fideicomiso.

19. Las demás que por escrito indique la Junta del fideicomiso de acuerdo a las funciones a ella asignadas en este contrato.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO JUNTA DEL FIDEICOMISO**

7.1. Conformación: Se crea por el presente contrato la Junta del Fideicomiso encargada de orientar el desarrollo del mismo, la Junta estará integrada por:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- ALIANZA formará parte de la Junta con voz pero sin voto.

7.2. Convocatoria y Decisiones: La Junta se reunirá una (1) vez al mes. Habrá quórum para deliberar y para decidir con mayoría simple.

7.3. Funciones: La junta del fideicomiso tiene como función principal la de instruir a ALIANZA respecto de lo no regulado en este contrato, y en los eventos en que exista duda respecto de la gestión que debe realizar ALIANZA, en especial tiene las siguientes funciones:

1. Autorizar a ALIANZA la realización de los pagos no incluidos en el marco general de las instrucciones impartidas en este contrato.
2. Aprobar cualquier modificación que se pretenda realizar al presente contrato de fiducia.
3. Autorizar al FIDEICOMITENTE sobre las cesiones que éste pueda efectuar sobre unidades que de conformidad con lo establecido en el acápite de instrucciones seguirán formando parte del Fideicomiso.
4. Autorizar cualquier negocio jurídico que pretenda adelantarse con los bienes inmuebles del Fideicomiso, tendiente a lograr que estos generen flujo de caja a favor de los acreedores de EL FIDEICOMITENTE.

5. Indicar por escrito a ALIANZA la persona que las corporaciones designaron como interventor, y los términos y condiciones del contrato de Interventoría.
6. Reglamentar y autorizar las cesiones de derechos en el fideicomiso, en interés de terceros adquirentes.
7. Autorizar la celebración de contratos de arrendamiento sobre las unidades de EL PROYECTO y todo lo inherente a dichos contratos.
8. Decidir la liquidación anticipada del presente patrimonio autónomo

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

Obligaciones de Alianza.- En virtud de la celebración del presente contrato, ALIANZA contrae obligaciones de medio y no de resultado, para el desarrollo del objeto de este contrato, asume las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato, de conformidad con las instrucciones del capítulo sexto.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informada por EL FIDEICOMITENTE o LOS BENEFICIARIOS o LOS BENEFICIARIOS DE EXCEPCIÓN O LA INTERVENTORÍA de los hechos que las generen.
3. Informar a EL FIDEICOMITENTE o LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan durante la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del mismo.
4. Mantener los bienes objeto de la Fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios administrados por ella.
5. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes del fideicomiso contra actos de terceros, y aún del mismo FIDEICOMITENTE.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Bancaria cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o

cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que ALIANZA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna.

7. Rendir a LOS BENEFICIARIOS en forma trimestral informe de su gestión.

8. Entregar los bienes a la persona a quien corresponda conforme a este contrato o a la ley.

9. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

8.2. Derechos de Alianza.- En desarrollo de este contrato, ALIANZA tendrá derecho a hacer de los recursos de EL FIDEICOMISO, las deducciones correspondientes a la remuneración de ALIANZA y a la de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar, cuando EL FIDEICOMITENTE no suministre los fondos necesarios para sufragar los gastos de la ejecución y cumplimiento del presente contrato.

8.3. Responsabilidad de Alianza.- Su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

Obligaciones del Fideicomitente.- Además de las obligaciones consignadas a lo largo de este contrato, son de cargo de EL FIDEICOMITENTE, las siguientes:

1. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.

2. Adelantar por su cuenta y riesgo EL PROYECTO sobre el predio del fideicomiso.

3. Reportar a ALIANZA las mejoras que adelante en el predio del fideicomiso.

4. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del predio que transfiere y de las unidades resultantes del PROYECTO, frente a ALIANZA y frente a terceros.
5. Entregar al interventor, en un plazo que no puede exceder de \_\_ días contados a partir de la fecha de firma de este contrato, el presupuesto detallado de costos y gastos del proyecto que garantice la terminación del mismo, para su visto bueno.
6. Entregar a la fecha de firma de este contrato, el cronograma de las obligaciones existentes a su cargo y a favor de \_\_\_\_\_, con el visto bueno de dichas corporaciones, en el que se indiquen las fechas y los montos en que se deben realizar los respectivos giros.
7. Entregar a ALIANZA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que ésta se lo solicite, los recursos necesarios par la ejecución del presente contrato.
8. Entregar a ALIANZA una relación de los PROMETIENTES COMPRADORES de manos de quienes ésta recibirá para este fideicomiso, los recursos provenientes de las respectivas promesas de compraventa.
9. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que se causen con ocasión del proyecto a desarrollar en el predio fideicomitado. EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
10. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito por el representante legal y los accionistas de \_\_\_\_\_, en blanco a favor de ALIANZA con su correspondiente carta de instrucciones, a fin de que pueda ser llenado para el cobro de las sumas que resulten a su cargo por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato.
11. Obtener de ALIANZA autorización escrita , en el evento en que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del proyecto a desarrollarse en el predio del fideicomiso, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA.

12. Presentar a ALIANZA para su suscripción los documentos a que haya lugar en desarrollo del objeto de este contrato, con cinco (5) días de antelación a la fecha en que tales documentos deban ser presentados.

13. Pignorar a favor de \_\_\_\_\_, el ciento por ciento (100%) de los derechos que le corresponden en el fideicomiso, concomitantemente con las firma de este instrumento público, y enviar copia del contrato de prenda a ALIANZA para su registro.

14. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

15. Suscribir las escrituras públicas de venta de las unidades resultantes del PROYECTO mediante las cuales se dé cumplimiento a las promesas de compraventa suscritas por EL FIDEICOMITENTE con los adquirentes de las unidades.

16. Pagar a ALIANZA la remuneración pactada en este contrato.

17. Abstenerse de realizar cualquier acto de disposición de derechos en el fideicomiso sin autorización de la Junta del fideicomiso.

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **GASTOS COSTOS Y REMUNERACIÓN DE ALIANZA**

Gastos y Costos.- Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, disolución



o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, al igual que la remuneración de ALIANZA se descontarán directamente por ALIANZA de los recursos del Fideicomiso hasta concurrencia de ellos. En el evento que el fideicomiso no tenga recursos para sufragar los gastos y costos de que trata la presente cláusula, estos serán pagados por EL FIDEICOMITENTE con recursos propios, sociedad que los pagará a ALIANZA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que ésta tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de ALIANZA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

9.2 Remuneración.- Como retribución por sus servicios ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas:

El \_\_\_ % sobre cada uno de los giros que se efectúen con destino al desarrollo del proyecto.

El \_\_\_% sobre los rendimientos generados por los dineros administrados en nuestras Carteras Colectivas.

ALIANZA tendrá derecho a las comisiones indicadas desde el mismo momento del acaecimiento de los hechos que la generan. Esta comisión no incluye los costos en que incurra ALIANZA para el cumplimiento de este contrato, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aun después de la terminación del contrato, costos que serán pagados por EL FIDEICOMITENTE.

## **CAPÍTULO DÉCIMO**

### **DURACIÓN y TERMINACIÓN**

10.1. Duración.- El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, sin que en todo caso exceda del máximo término fijado por la ley para este tipo de contratos.

Si a la terminación del proyecto, este tuviera un número de unidades dadas en arrendamiento o surgen otras circunstancias que lo ameriten, el fideicomiso podrá seguir vigente si las partes lo consideran necesario, previa aceptación de ALIANZA.

Terminación.- Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. El cumplimiento de su objeto, consistente en el pago total de las obligaciones, en las condiciones pactadas en este contrato y en el acuerdo para la normalización de los pasivos de la sociedad \_\_\_\_\_, que forma parte integrante del presente contrato.
2. La imposibilidad absoluta de cumplir su finalidad.
3. El cumplimiento del máximo término de duración.
4. La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
5. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, con excepción de las consagradas en los numerales 6 y 11 de dicho artículo.
6. Por la decisión conjunta de la Junta del Fideicomiso y Alianza.

## **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### **LIQUIDACIÓN**

11.1. Liquidación.- Terminado el contrato, ALIANZA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto la gestión de ALIANZA se dirigirá exclusivamente a realizar actos relacionados con la liquidación del mismo, para lo cual ALIANZA procederá en los términos que se indican a continuación:

- 1.- Elaborar un balance final del FIDEICOMISO a la fecha de su terminación.
- 2.-Recibir una vez elaborado el balance de que trata el numeral anterior, los bienes que terceros le deban al FIDEICOMISO y pagar las obligaciones a cargo del mismo, si hay lugar a ello, efectuando en primer lugar el pago de las sumas que se deban a ALIANZA por cualquier concepto y la de su remuneración no pagada.
- 3.-Transferir a los titulares de derechos del Fideicomiso los bienes que al momento de la liquidación se encuentren conformando EL FIDEICOMISO.
- 4.-Rendir informe a LOS BENEFICIARIOS del resultado de su gestión, entendiéndose que si diez (10) días hábiles después de dicha rendición no se hubiesen formulado observaciones, o diez (10) días después de haberse presentado por ALIANZA la última de las explicaciones solicitadas, se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con éste contrato se entenderá terminado sin mas actos ni requisitos.

## **CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO**

### **ARBITRAMENTO**

12.1 Arbitramento. Cualquier diferencia que surja entre las partes en razón del presente contrato durante por su ejecución, terminación, interpretación o liquidación se someterá a la decisión de un árbitro designado por

\_\_\_\_\_ . El árbitro fallará en derecho, siguiendo el procedimiento legal y se regirá por lo dispuesto en la Ley 23 de 1991, Decreto 1818 de 1998 y en lo pertinente de la Ley 446 de 1.998, o por las normas vigentes que rigieren al momento de acudir a este mecanismo.

### **CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO**

#### **DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES**

13.1. Domicilio Contractual y Notificaciones. Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Medellín, y recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

FIDEICOMITENTE: \_\_\_\_\_

ALIANZA: \_\_\_\_\_

### **CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO**

#### **VALOR DEL CONTRATO**

14.1 Valor del contrato: Para efectos de Notaría, conforme lo establece el parágrafo segundo (2o.) del artículo catorce (14) de la resolución cuatro mil quinientos ochenta y uno (4.581) del veintinueve (29) de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Superintendencia de Notariado y Registro, se declara que la cuantía del presente contrato corresponde al valor estipulado como remuneración para ALIANZA, el cual se estima en \_\_\_\_\_ millones de pesos moneda corriente legal colombiana, (\$ \_\_\_\_\_ m/cte) por tratarse de un contrato de fiducia con fines estrictamente administrativos. Así mismo, con fundamento en el artículo séptimo (7o.) del Decreto 650 de 1996, para efectos del impuesto de registro, el valor del presente contrato corresponde a la remuneración estipulada para ALIANZA, citada anteriormente.

## **CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO**

### **CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN**

15.1. EL FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del sector Financiera -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN-, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Para constancia firman,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **6. CONCLUSIONES**

La fiducia es una figura que busca facilitar la creación de negocios basados en la confianza entre los fideicomitentes.

La fiducia es un mecanismo que simplifica los trámites de creación de empresa, contable, operativa y jurídica. Periódicamente, la fiduciaria está en la obligación de informar a las partes interesadas, tanto del avance del proyecto, como de los gastos que éstos ocasionen, por lo cual en la actualidad, es una herramienta muy utilizada que brinda seguridad y confianza, especialmente a los compradores o beneficiarios, adherentes a un proyecto inmobiliario.

En Colombia, se ha conocido y desarrollado la figura de la fiducia inmobiliaria, debido a la crisis financiera ocurrida en los años 90's, aunque existe desde los años 20`s.

En el medio colombiano, la fiducia se ha desarrollado básicamente en el sector financiero. Aunque es bastante utilizada, aún falta conocimiento para el desarrollo de la fiducia inmobiliaria.

Por medio de la fiducia se pueden desarrollar proyectos de mediana y gran envergadura debido a sus costos, ya que existen rebajas de costo de la fiduciaria dadas por la poca duración del proyecto o la facilidad de vender propiedades en alto estrato.

El cálculo del punto de equilibrio de un proyecto es variable dependiendo del porcentaje de costos directos que aporta el promotor del mismo. El riesgo

normalmente es asociado al porcentaje del punto de equilibrio con respecto a las ventas del proyecto. A menor porcentaje de punto de equilibrio, mayor riesgo.

La fiducia es un mecanismo muy flexible, por lo cual existe un tipo de fiducia para cada persona o empresa, así: Si es un gran constructor y reconocido en el medio se recomienda trabajar con preventas, si por el contrario es un constructor nuevo y poco reconocido en el mercado podría trabajar con la fiducia de administración inmobiliaria, si el Estado desea contratar y garantizar la realización de la obra (que normalmente es de infraestructura) es conveniente trabajar con fiducia de administración de proyectos de infraestructura o titularización.

Actualmente, la fiducia es una herramienta de trabajo imprescindible y la tendencia es aumentar el número de negocios bajo esta figura. El gran reto que tienen las entidades fiduciarias es llegar a proyectos de menor cuantía para dinamizar el mercado inmobiliario.

## **BIBLIOGRAFÍA**

<http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/Conceptos2006/2006023810.pdf>

<http://www.asofiduciarias.org.co/Homepage/afcart.htm>

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/noticias\\_m2/juliodede2006/ARTICULO-WEB-PL\\_DET\\_NOT\\_REDI\\_M2-3080057.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/noticias_m2/juliodede2006/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-3080057.html)