



## Aprendamos de Fiducia Mercantil.

La fiducia mercantil es una herramienta jurídica y financiera que permite a una persona natural o jurídica (el fideicomitente) entregar uno o varios bienes a una sociedad fiduciaria para el cumplimiento de una finalidad específica, en beneficio propio o de un tercero. Esta figura ofrece múltiples formas de gestión patrimonial bajo principios de confianza, transparencia y seguridad.

En Fiduciaria Central S.A. ponemos a tu disposición esta guía sencilla y completa para que conozcas qué es la fiducia, quiénes intervienen, cuáles son sus tipos más comunes, qué beneficios ofrece y cómo puedes acceder a nuestros productos fiduciarios. Aquí aprenderás, entre otras cosas, la diferencia entre encargo fiduciario y patrimonio autónomo, cómo se determina la comisión fiduciaria y qué responsabilidades asumen las sociedades fiduciarias.

Te invitamos a conocer más y tomar decisiones informadas sobre tus opciones de inversión y administración de bienes

## ¿Qué es fiducia?

Figura mediante la cual una persona natural o jurídica (llamada fideicomitente o constituyente), entrega a una sociedad fiduciaria uno o más bienes concretos, despojándose o no de su propiedad, con el objeto de cumplir una determinada finalidad a favor del fideicomitente o su beneficiario.

## ¿Qué partes intervienen en la fiducia?

En la fiducia intervienen tres partes: Fideicomitente, Fiduciario, Beneficiario.

1. El Fideicomitente: llamado también fiduciante o constituyente, es la persona natural o jurídica que encomienda a la fiduciaria una gestión determinada sobre uno o varios de sus bienes, para el cumplimiento de una finalidad.
2. El Fiduciario: a partir de 1990, en Colombia sólo pueden ser fiduciarios las Sociedades Fiduciarias autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Las Sociedades Fiduciarias son entidades de servicios financieros, constituidas como sociedades anónimas, sujetas a la inspección y la vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. El Beneficiario: El beneficiario o fideicomisario es quien recibe los beneficios derivados de la ejecución del contrato de fiducia; el fideicomisario puede ser el mismo fideicomitente y/o una o varias personas diferentes al fideicomitente. El beneficiario puede no existir física o jurídicamente al momento de la celebración del contrato, pero si debe estar la expectativa de que existirá en el futuro (artículo 1229 del Código de Comercio).

### **¿Cuál es la diferencia entre Encargo Fiduciario y Fiducia Mercantil?**

En el Encargo Fiduciario, el fideicomitente conserva la propiedad de los bienes entregados a la fiduciaria. Se trata de una simple administración de los bienes, sin transferencia de la propiedad. Por otro lado, en el contrato de Fiducia Mercantil el fideicomitente se desprende de la propiedad de los bienes que entrega, sacándolos de su patrimonio. Estos bienes entran a conformar un patrimonio autónomo, que es administrado por la sociedad fiduciaria.

### **¿Qué son las Sociedades Fiduciarias?**

Las Sociedades Fiduciarias son entidades de servicios financieros, constituidas como sociedades anónimas, sujetas a la inspección y a la vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera de Colombia. Son profesionales en la gestión de negocios, transacciones u operaciones por cuenta de terceros. Reciben mandatos de confianza, los cuales se desarrollan con el objeto de cumplir una finalidad específica, siendo, a la vez, asesores de sus clientes.

### **¿Cuál es la responsabilidad de las sociedades fiduciarias?**

Las sociedades fiduciarias responden hasta de culpa leve en el desarrollo de sus gestiones. La culpa leve ha sido definida por la ley como la culpa en que incurre quien no emplea en los negocios que se le encargan la misma diligencia y el cuidado que cualquier persona, en circunstancias normales, emplearía al manejar sus negocios propios.

### **¿Cuáles son los tipos de fiducia más utilizados en el mercado?**

1. En fideicomisos de inversión los Fondos de Inversión Colectiva FIC'S
2. En fideicomisos de administración: Los contratos de administración y pagos, los contratos de administración de subsidios y los contratos de administración de anticipos.
3. En fideicomisos de garantía: La fiducia en garantía propiamente dicha y los contratos de fuente de pago.
4. En fideicomisos inmobiliarios: La fiducia inmobiliaria de administración y pagos y los contratos de preventas.
5. En la denominada Fiducia Pública actúa como fideicomitente una entidad de derecho público que transfiere o entrega uno o más bienes a una entidad fiduciaria para que cumpla la finalidad de interés público pretendida por el constituyente y se encuentran sujetos a lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

### **¿Cuáles son las partes que intervienen en un contrato de fiducia de administración y pagos?**

1. **EL FIDEICOMITENTE:** Es el cliente de la Fiduciaria, quien requiere la prestación de sus servicios y el que, a través de un contrato de Fiducia Mercantil, Fiducia Pública o Encargo Fiduciario, transfiere o entrega a EL FIDUCIARIO uno o varios bienes, o encarga la realización de alguna actividad, para cumplir un propósito determinado en el contrato.
2. **EL FIDUCIARIO:** Es la sociedad Fiduciaria autorizada para funcionar como tal por la Superintendencia Financiera, entidad especializada encargada de desarrollar el objeto y cumplir con la finalidad prevista en el mismo, bien sea un contrato de encargo fiduciario o un contrato de fiducia mercantil, de conformidad con lo previsto en el mismo, la ley y las instrucciones del Fideicomitente.
3. **BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO:** Es la persona natural o jurídica que percibe algún beneficio derivado de la ejecución del negocio.

### **¿Qué diferencia hay entre un patrimonio autónomo y un encargo fiduciario?**

El patrimonio autónomo se conforma a través de la celebración de un contrato de fiducia mercantil y su característica principal es que implica la transferencia de activos a favor del mismo, es decir cuando se conforma un patrimonio autónomo con un inmueble, este sale de los activos del fideicomitente y pasa a ser propiedad del patrimonio autónomo, cuyo vocero y administrador es la Fiduciaria, la cual debe cumplir la finalidad prevista en el contrato de fiducia mercantil.

Mientras en el contrato de fiducia mercantil el propietario de los bienes es el Patrimonio Autónomo, en el contrato de encargo fiduciario no hay transferencia de la propiedad, es decir el fideicomitente conserva la propiedad de los mismos, pero se los entrega a EL FIDUCIARIO para el cumplimiento de una finalidad.

### **¿Cómo se determina la comisión del patrimonio autónomo o encargo fiduciario?**

La comisión fiduciaria se establece de acuerdo con el tipo de negocio que se vaya a celebrar, el riesgo del negocio, la complejidad de la gestión de la fiduciaria, el volumen de operaciones que se vayan a ejecutar en desarrollo del contrato fiduciario, etc., por tal razón, para poder establecer cuanto puede ser la comisión fiduciaria mensual, es necesario conocer el alcance del negocio fiduciario, el volumen de operaciones que tendrá el mismo, y el tipo de informes requeridos por EL FIDEICOMITENTE, entre otros aspectos; con base en esta información LA FIDUCIARIA elaborará la propuesta comercial.

### **¿La rentabilidad de los FIC´S cuánto es?**

La rentabilidad de los fondos es variable. Así mismo es importante tener presente que las gestiones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado. Su comportamiento depende de las variaciones del mercado.

### **¿Cómo puedo consultar la información de mi fondo?**

Trimestralmente recibirá un extracto detallado de su inversión a la dirección de correspondencia estipulado en el formulario de vinculación. Así mismo, Usted tiene la posibilidad de solicitar información sobre su inversión a través de los siguientes medios:

- Atención telefónica: Es el canal por medio del cual, los ciudadanos a través de un dispositivo móvil interactúan en tiempo real con el colaborador de la Entidad de servicio al cliente designado(a) por la secretaria general para tal fin Pbx: (57) (601) 390 0800 y (57) (604) 605 3367 Ext. 1212
- Correspondencia física y correo certificado: Es el medio a través del cual los ciudadanos presentan las PQRSDF de forma física en las oficinas de la sociedad fiduciaria, incluyendo lo que sea recibido por medio del buzón de sugerencias de cada sede:
  - Bogotá: Avenida El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3
  - Medellín: Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado
- Correo electrónico de servicio al cliente: se lleva a cabo a través de la dirección electrónica de [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

### **¿Cuándo se liquida la rentabilidad?**

La rentabilidad de los FIC´S se liquida de forma diaria.

## **Fiducia de Administración inmobiliaria**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ha acompañado el desarrollo de importantes proyectos a nivel nacional, entre los cuales se destaca "Ciudad Salitre" en Bogotá, considerado como el proyecto urbanístico más grande emprendido en Latinoamérica.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. consciente de las necesidades de los clientes ofrece diferentes alternativas para acompañar el desarrollo de los procesos inmobiliarios, administrando los recursos de terceros así:

- Encargos de Preventas
- Administración de recursos durante todo el proyecto
- Parqueo de predios en Patrimonios Autónomos.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. otorga a los inversionistas del proyecto, así como a los posibles compradores, la tranquilidad que sobre el lote se construirá un proyecto inmobiliario y que los dineros entregados se destinarán al cumplimiento de dicho propósito.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en la actualidad acompaña el desarrollo de más de 250 proyectos inmobiliarios ubicados en toda Colombia.

## **Fiducia de Administración y Pagos**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. recibe del cliente bienes muebles e inmuebles para que los administre y adelante instrucciones como:

- Pago a proveedores.
- Recaudo y control de cartera Fuente de pago de las obligaciones asumidas por el cliente.
- Fiducia de pago condicionado.
- Administración de subsidios familiares de vivienda de acuerdo con la reglamentación vigente, operando en diferentes modalidades:
- Adquisición de vivienda,
- Construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda. Administración de recursos para atender el cumplimiento de los acuerdos de reestructuración de pasivos de entidades territoriales de acuerdo con la Ley 550 de 1999.

## **Fiducia de Inversión**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. mediante la Fiducia de Inversión, invierte el dinero de sus clientes, de acuerdo con sus instrucciones, en beneficio propio o de un tercero por ellos designado. Una excelente opción la constituye Fondo Abierto Fiduciaria Central con calificación S1/AAAf y Fondo Abierto 1525 Fiduciaria Central con calificación S2/AAAf, por FitchRating S.A., en Riesgo Crediticio y Riesgo de Mercado.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. cuenta con una amplia trayectoria en el manejo de productos fiduciarios; con un equipo humano cálido, profesional e innovador que le permite ofrecer servicios de acuerdo a las necesidades del mercado. Todos nuestros Directores Comerciales se encuentran certificados por la AMV, con lo cual usted está depositando su confianza en personal altamente calificado y competente que le puede asesorar en la mejor opción de inversión.

## ¡Tu opinión cuenta!

En Fiduciaria Central S.A. estamos comprometidos con tu bienestar financiero. Conocer tus derechos te permite tomar decisiones informadas y proteger tus intereses.

Cordialmente,

**COORDINACIÓN DE SERVICIO DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y  
REQUERIMIENTOS A LA ENTIDAD  
FIDUCIARIA CENTRAL S.A**

---

### Programa de Educación Financiera



fiduciariacentral



fiduciaria central



fiduciaria.central

<https://www.fiducentral.com/>

