

## GUÍA INFORMATIVA

# Fideicomiso Inmobiliario de Participaciones Fiduciarias



**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) – [notificacionesjudiciales@fiducentral.com](mailto:notificacionesjudiciales@fiducentral.com)

NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

## GUÍA INFORMATIVA

### FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE PARTICIPACIONES

#### Fiduciaria Central S.A.

Este documento explica de manera clara el funcionamiento del fideicomiso inmobiliario de participaciones fiduciarias, los roles de los participantes, el concepto de patrimonio autónomo y el proceso general de inversión en proyectos estructurados mediante este esquema de fiducia Mercantil.

#### ¿Qué es un fideicomiso inmobiliario de participaciones fiduciarias?

Esquema mediante el cual un proyecto inmobiliario se estructura a través de un patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria. Los adherentes y futuros partícipes adquieren **PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS (DERECHOS FIDUCIARIOS)** que representan derechos económicos dentro del patrimonio autónomo.

Los derechos fiduciarios adquiridos permiten a los adherentes percibir en la fase de operación del proyecto, las eventuales utilidades derivadas de la explotación económica del proyecto, y/o el beneficio que se haya establecido en el contrato de fiducia;

Con la **SALVEDAD** de que esto no implica que se transfiera el derecho real de dominio a los adherentes y futuros partícipes, toda vez que estos últimos únicamente adquieren el beneficio establecido en el contrato de fiducia.

#### Patrimonio Autónomo

Conjunto de bienes, derechos y recursos que se transfieren a la fiduciaria como vocera y administradora del proyecto para cumplir el objeto del contrato fiduciario.

Características principales:

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) – [notificacionesjudiciales@fiducentral.com](mailto:notificacionesjudiciales@fiducentral.com)  
NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

- Separación patrimonial frente al desarrollador y la fiduciaria.
- Destinación exclusiva al desarrollo del proyecto.
- Administración profesional de los recursos, en las diferentes fases de desarrollo del proyecto y conforme a lo establecido en el contrato de Fiducia.

## Estructura del modelo fiduciario

El siguiente diagrama resume el funcionamiento general del esquema:



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## Funcionamiento del esquema

**El proceso para la constitución de un fideicomiso de esta naturaleza es el siguiente:**

1. Estructuración del proyecto por parte del desarrollador (ya sea persona natural o jurídica quien estará encargado del desarrollo del proyecto)
2. Constitución del patrimonio autónomo a administrar por la fiduciaria.
3. Comercialización de participaciones fiduciarias por parte de desarrollador del proyecto
4. La vinculación de los adherentes y el recaudo de los aportes los cuales deberán realizarse **exclusivamente a través del patrimonio autónomo** que se constituya para tal efecto. En consecuencia, los adherentes **únicamente podrán efectuar sus aportes a favor del patrimonio autónomo**, y no a favor del desarrollador ni de terceros, garantizando así la adecuada trazabilidad, destinación y administración fiduciaria de los recursos.
5. Administración de los recursos por la fiduciaria, en todas las fases del proyecto.
6. Entrega al desarrollador de los recursos recaudados para la ejecución del proyecto, previo cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el contrato de fiducia; los cuales deben ser destinados única y exclusivamente a la ejecución del mismo.
6. El desarrollo, ejecución y operación del proyecto se materializan conforme a las condiciones establecidas en el contrato de fiducia, sin que sobre estas, la fiduciaria en calidad propia o como vocera y administradora del patrimonio autónomo tenga injerencia.

## Etapas del Proyecto

El desarrollo del proyecto inmobiliario estructurado mediante fiducia se lleva a cabo en tres etapas principales;

- ✓ **Fase Previa - Comercialización:** durante la cual se promueve el proyecto y se vinculan los participantes mediante la suscripción del contrato de vinculación y la

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) – [notificacionesjudiciales@fiducentral.com](mailto:notificacionesjudiciales@fiducentral.com)  
NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

adquisición de participaciones fiduciarias, permitiendo reunir los recursos necesarios para su desarrollo.

- ✓ **Fase de construcción - Adecuación**, en la que se ejecuta el proyecto inmobiliario conforme a los diseños, licencias y especificaciones técnicas aprobadas por las entidades competentes, utilizando los recursos administrados a través del patrimonio autónomo bajo la supervisión de la fiduciaria.
- ✓ **Fase de operación**, momento en el cual el proyecto entra en funcionamiento y comienza a generar los ingresos derivados de su explotación económica, los cuales se distribuyen entre los participantes de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato fiduciario.

### Roles dentro del fideicomiso

- ✓ **Fiduciaria**  
Administra el patrimonio autónomo, ejecuta las instrucciones del contrato fiduciario y supervisa el uso adecuado de los recursos.
  - ✓ **Desarrollador**  
Responsable de estructurar y ejecutar el proyecto inmobiliario.
  - ✓ **Adherente**  
Personas que adquieren participaciones fiduciarias y aportan recursos al patrimonio autónomo.
- Operador**  
Encargado de administrar, mantener y explotar económicamente el proyecto, por sí o por interpuesta persona, en los términos del contrato de fiducia y del contrato de operación; el cual será designado bajo los parámetros del contrato de Fiducia.

### Principales Beneficios del esquema fiduciario

- ✓ Administración profesional de los recursos.
- ✓ Separación patrimonial del proyecto.
- ✓ Transparencia en el manejo de los recursos.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

- ✓ Reglas claras para la ejecución del proyecto.

## Obligaciones de las partes en el Fideicomiso

### Obligaciones de la Fiduciaria

La sociedad fiduciaria es la entidad encargada de administrar el patrimonio autónomo y ejecutar las instrucciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran:

#### Administración del patrimonio autónomo

La fiduciaria administra los bienes y recursos que conforman el patrimonio autónomo y los destina exclusivamente al cumplimiento del objeto del proyecto inmobiliario.

#### Verificación de condiciones antes de girar recursos

Antes de entregar los recursos al desarrollador del proyecto, la fiduciaria debe verificar que se cumplan las condiciones técnicas, jurídicas y financieras establecidas en el contrato fiduciario.

#### Custodia y manejo de los recursos

Los recursos aportados por los inversionistas se mantienen separados del patrimonio de la fiduciaria, del desarrollador y de otros participantes, garantizando su correcta administración.

#### Información a los adherentes y partícipes.

La fiduciaria debe mantener informados a los partícipes sobre el desarrollo del negocio fiduciario y sobre el estado del proyecto, mediante reportes y rendiciones de cuentas.

#### Cumplimiento de normas y control de riesgos

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

La fiduciaria aplica los sistemas de control y prevención establecidos por la regulación financiera, como el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).

### **Naturaleza de sus obligaciones**

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado, lo que significa que administra los recursos con diligencia y conforme al contrato, **PERO NO GARANTIZA LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO NI EL ÉXITO DEL MISMO.**

### **Obligaciones del Desarrollador del Proyecto**

El desarrollador o promotor del proyecto es el responsable de estructurar y ejecutar el proyecto.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran:

#### **Estructuración del proyecto**

Diseñar y estructurar el proyecto, incluyendo los aspectos técnicos, financieros y comerciales necesarios para su desarrollo.

#### **Desarrollo del proyecto**

Ejecutar el proyecto por su cuenta y riesgo, incluyendo la construcción, comercialización y operación del mismo.

#### **Cumplimiento de requisitos técnicos y legales**

El desarrollador es responsable de obtener las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo del proyecto.

#### **Responsabilidad sobre el diseño y la obra**

La fiduciaria no revisa ni garantiza los diseños ni la ejecución de la obra, ya que estas responsabilidades recaen exclusivamente sobre el desarrollador.

### **Costos y gastos del proyecto**

Los costos relacionados con el desarrollo del proyecto, incluyendo algunos gastos del contrato fiduciario, pueden estar a cargo del desarrollador según lo establecido en el contrato.

### **Vinculación de los adherentes al negocio**

Las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir participaciones fiduciarias (derechos fiduciarios) en el proyecto lo hacen mediante la suscripción de un contrato de vinculación.

Este documento se denomina:

### **Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.**

Mediante este contrato:

- El adherente adquiere una participación fiduciaria determinada dentro del patrimonio autónomo.
- Se establecen los derechos económicos del adherente como futuro partícipe.
- Se determinan las condiciones de aporte de recursos.
- Se explican los riesgos del negocio, lo cual debe declarar que entiende conoce y acepta
- El adherente acepta las condiciones del contrato fiduciario que regula el proyecto.

Es importante que el adherente revise, entienda y conozca cuidadosamente este contrato, ya que allí se encuentran las reglas que regulan su participación en el proyecto.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

## Derechos del adherente

Al vincularse al fideicomiso, el participante adquiere derechos como:

- Recibir información sobre el desarrollo del negocio fiduciario.
- Exigir el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato.
- Una vez se de inicio a la fase de operación del proyecto en los términos establecidos en el contrato, participar en los eventuales resultados económicos del proyecto o percibir el beneficio que para tal efecto se haya determinado en el contrato.

En caso de que no se cumplan las condiciones necesarias para la liberación de los recursos, los aportes realizados por los adherentes serán restituidos conforme a lo establecido en el contrato fiduciario.

## Riesgos

Como toda inversión, la participación en proyectos a través de la cual se comercializan participaciones fiduciarias (derechos fiduciarios) puede implicar riesgos asociados al mercado, al desarrollo del proyecto o a condiciones económicas.

La fiduciaria administra los recursos del patrimonio autónomo conforme al contrato fiduciario, por lo tanto, todas y cada una de las obligaciones que asume Fiduciaria Central S.A. en virtud del contrato de fiducia, tienen la característica de ser obligaciones de medio y no de resultado, por lo que en ningún caso garantiza la rentabilidad del proyecto.

## Información contractual

Los modelos de contratos de adhesión y prestación masiva utilizados para este tipo de productos fiduciarios pueden consultarse en el siguiente enlace:

<https://www.fiducentral.com/productos-y-servicios/contratos-de-adhesion-y-prestacion-masiva>

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) – [notificacionesjudiciales@fiducentral.com](mailto:notificacionesjudiciales@fiducentral.com)  
NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404

SO-SC-CER162404