

**Fideicomisos para el Desarrollo de Viviendas de Bajo  
Costo y de Interés Social**  
**Modelo Colombiano**

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciaros
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países



## 1. Antecedentes: Hechos

- a) En gran parte de los desarrollos inmobiliarios en Colombia tiene participación un esquema fiduciario
- b) De las 28 fiduciarias activas en Colombia gran parte participan en el negocio inmobiliario
- c) Esto es aplicable a proyectos inmobiliarios de viviendas de bajo costo y de interés social
- d) Pero esto no siempre fue así.



# 1. Antecedentes:

## La Necesidad del Esquema fiduciario en Colombia

- Los Fideicomisos son **vehículos jurídicos**:
  - Receptores de derechos y obligaciones
  - En ocasiones sustitutos de sociedades
- **Eliminación de las Secciones Fiduciarias** de las entidades financieras obligando a crear entidades separadas
- **Legislación**:
  - **Objeto amplio**: administradores de fondos y fideicomisos, representación de obligacionistas, agente de manejo y Banqueros de Inversión
  - Los fideicomisos son **neutros en materia tributaria**
  - **Leyes favorables**: monopolios para los Fideicomisos o leyes restrictivas a las sociedades
- Las **fiduciarias Independientes** . No bancarizadas



# 1. Antecedentes:

## La Necesidad del Esquema fiduciario en Colombia

- **Valor agregado - Innovación**
- **Corrupción:** disminución del tamaño del estado
- **Necesidad:**
  - **Nuestra Guerra y pobreza – Seguridad Personal – Confidencialidad – Estado Fallido**
  - Manejo de pasivos pensionales del Estado y de empresas privadas
  - Tercero en discordia
  - Crisis económicas, especialmente la inmobiliaria



# 1. Antecedentes:

## La Crisis Inmobiliaria: los años 90

- El Narcotráfico permea nuestra sociedad en varios frentes
- Hay una crisis económica
- Hay crisis de **confianza**
- **A nivel inmobiliario:**
  - El constructor asumía riesgo completo del proyecto:
    - Compra del lote apalancándose en deuda financiera
    - Inicio de Construcción sin compradores vinculados
  - En caso de fracaso comercial del proyecto se generaba incumplimiento con:
    - Banco Hipotecario
    - Compradores



# 1. Antecedentes:

## La Crisis Inmobiliaria: los años 90

Altas tasas de interés



Crisis del sector de la construcción



- Constructores empiezan a entregar en dación en pago:
  - Lotes
  - Proyectos sin terminar
  - Devolución de inmuebles de compradores
- Compradores empiezan a entregar en dación en pago los inmuebles



**Las Fiduciarias tuvieron problemas legales y de reputación porque tanto al constructor como a los compradores no les fue claro el alcance de las obligaciones y responsabilidades que las ellas asumieron.**



# 1. Antecedentes:

## La Crisis Inmobiliaria: los años 90

- Los esquemas fiduciarios:
  - Empezaban su desarrollo
  - No estaban generalizados.
- Algunas fiduciarias **asumieron roles que no le correspondían** tomando una responsabilidad de “administrador delegado” ante los terceros involucrados en el proyecto
  - Gerencia
  - Interventoría
  - Veeduría
  - Certificados de avances de obra
  - \$\$\$\$\$



# 1. Antecedentes:

## La Crisis Inmobiliaria: los años 90

- Y hoy hay regulación
  - Una “especie” de **autorregulación del mercado**: Bancos, Fiduciarias y constructores estructuraron esquemas fiduciarios para brindar confianza y transparencia
  - La Superintendencia Financiera emitió normas
  - Se estructuraron modelos de contratos “claros”
- **Pero:**
  - Se están desarrollando fideicomisos de escrituración, recaudo de compradores a favor de constructores sin fiducia, Encargos fiduciarios de preventa con requisitos diferentes a los usuales y otros. El boom
  - Hay un poder de negociación del constructor por competencia que se refleja en comisiones y condiciones



# 1. Antecedentes:

## La Crisis Inmobiliaria: los años 90

**Y otros que no entiendo bien el alcance: “el límite es la imaginación” para bien o para mal**

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Tipos de Fideicomisos para desarrollo Vivienda de Interés Social

#### Fideicomisos Inmobiliarios

- Para preventas o de pre-arriendo de cánones o primas
- De administración inmobiliaria
- Para adquisición de Inmuebles (sustituto de Promesas de compraventa)
- De desarrollo de proyectos y arriendo de inmuebles resultantes.
- Para desarrollo y administración de Hoteles
- Para manejo de anticipo de subsidios
- De creación de Tierra - renovación urbana
- Para Macroproyectos
- Asociativos



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Tipos de Fideicomisos para desarrollo Vivienda de Interés Social

#### Fideicomisos Inmobiliarios

##### Para desarrollo de Vivienda de Interés Social

- Para preventas o de pre-arriendo de cánones o primas
- De administración inmobiliaria
- Para adquisición de Inmuebles (sustituto de Promesas de compraventa)
- De desarrollo de proyectos y arriendo de inmuebles resultantes.
- Para desarrollo y administración de Hoteles
- Para manejo de anticipo de subsidios
- De creación de Tierra - renovación urbana
- Para Macroproyectos
- Asociativos

## 2. Esquemas Fiduciarios

### Tipos de Fideicomisos para desarrollo Vivienda de Interés Social

#### Preventa



#### Construcción



#### Escrituración

Vinculación de  
adquirentes



- Promoción del proyecto
- Elaboración proyectos técnicos
- Recaudo cuotas iniciales
- Suscripción Encargos Fiduciarios individuales
- Cumplimiento de **condiciones de inicio:** técnicas, económicas y jurídicas
- Devolución de recursos en caso no cumplimiento de condiciones de inicio

Entrega de recursos al  
constructor



- Aporte del inmueble al Patrimonio Autónomo
- Giro de recursos para el desarrollo del proyecto, previa autorización del interventor
- Contabilidad
- Atención crédito constructor
- Finalización de la construcción

Transferencia  
unidades



- Escrituración y entrega de unidades
- Subrogaciones de créditos
- Reglamento de Propiedad Horizontal
- Liquidación del Patrimonio Autónomo



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Tipos de Fideicomisos para desarrollo Vivienda de Interés Social

#### Para Manejo de Anticipo de Subsidios

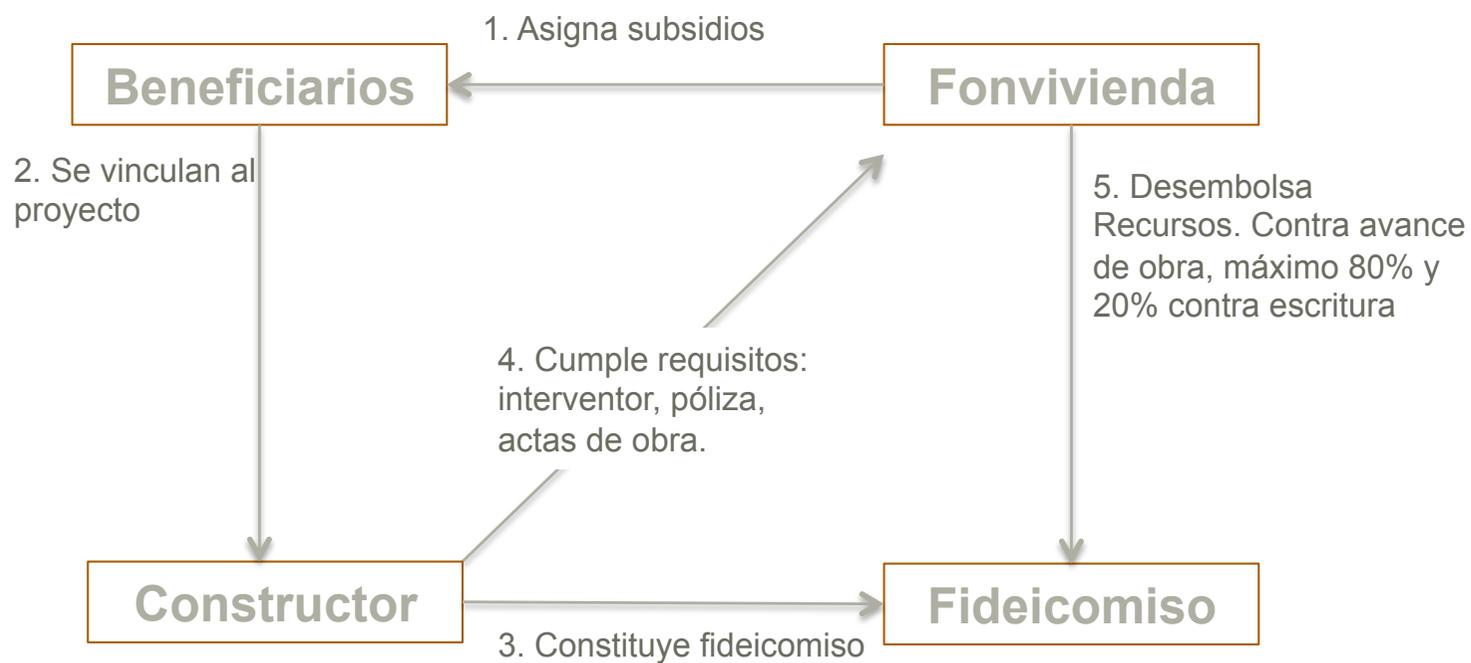
- Hay una brecha entre la oferta de Vivienda de Interés Social frente a los subsidios aprobados
- La ley permite el desembolso anticipado de hasta el 80% de los subsidios para que el Constructor pueda desarrollar el proyecto.
- Requisitos:
  - Fideicomiso
  - Cumplimiento de requisitos legales:
    - Un interventor
    - Contratación de la póliza teniendo como beneficiario al Gobierno
- El 20% final sólo se desembolsa al finalizar la escrituración de las viviendas a nombre de cada beneficiario



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Tipos de Fideicomisos para desarrollo Vivienda de Interés Social

#### Para Manejo de Anticipo de Subsidios



## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países

## Temas

1. Antecedentes
2. **Esquemas Fiduciarios**
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. **Beneficios tributarios**
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Beneficios Tributarios

#### Los derechos fiduciarios:

- Hacen parte del Patrimonio: Declaración de renta
- El activo no pierde su naturaleza: acciones, casa de habitación (renta presuntiva)

**Renta:** opera el principio de transparencia fiscal: las utilidades o pérdidas obtenidas en los fideicomisos deberán ser incluidas en las declaraciones de renta de los beneficiarios, en el mismo año gravable en que se causan a favor o en contra del patrimonio autónomo, conservando el carácter de gravables o no gravables, deducibles o no deducibles, y el mismo concepto y condiciones tributarias que tendrían si fueren percibidas directamente por el beneficiario.



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Beneficios Tributarios

- **Beneficios Tributarios por actos realizados a través de Fideicomisos:** Cuando la ley consagre un beneficio tributario (inversiones, donaciones, etc) la operación que da lugar al beneficio podrá realizarse directamente o a través de un patrimonio autónomo
- **Inversión Extranjera a través de Fideicomisos**
- **Costo de constitución de sociedades**



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Beneficios Tributarios

- **Exención de renta:**
  - Los proyectos de vivienda de interés social que se desarrollen a través de patrimonios autónomos **son exentos de renta** en la utilidad que generen
- **Ganancia Ocasional:**
  - **No hay ganancia ocasional en la venta de un inmueble** donde se desarrolle vivienda de interés social (no exige que se haga a través de Fideicomiso)
- **Devolución de in porcentaje del Impuesto al Consumo (IVA; VAT)**
  - Hay devolución para el desarrollador inmobiliario de cuatro puntos del IVA en proyectos de vivienda de interés social (no exige que se haga a través de Fideicomiso)

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Punto de Partida en Programas Públicos





## 2. Esquemas Fiduciarios

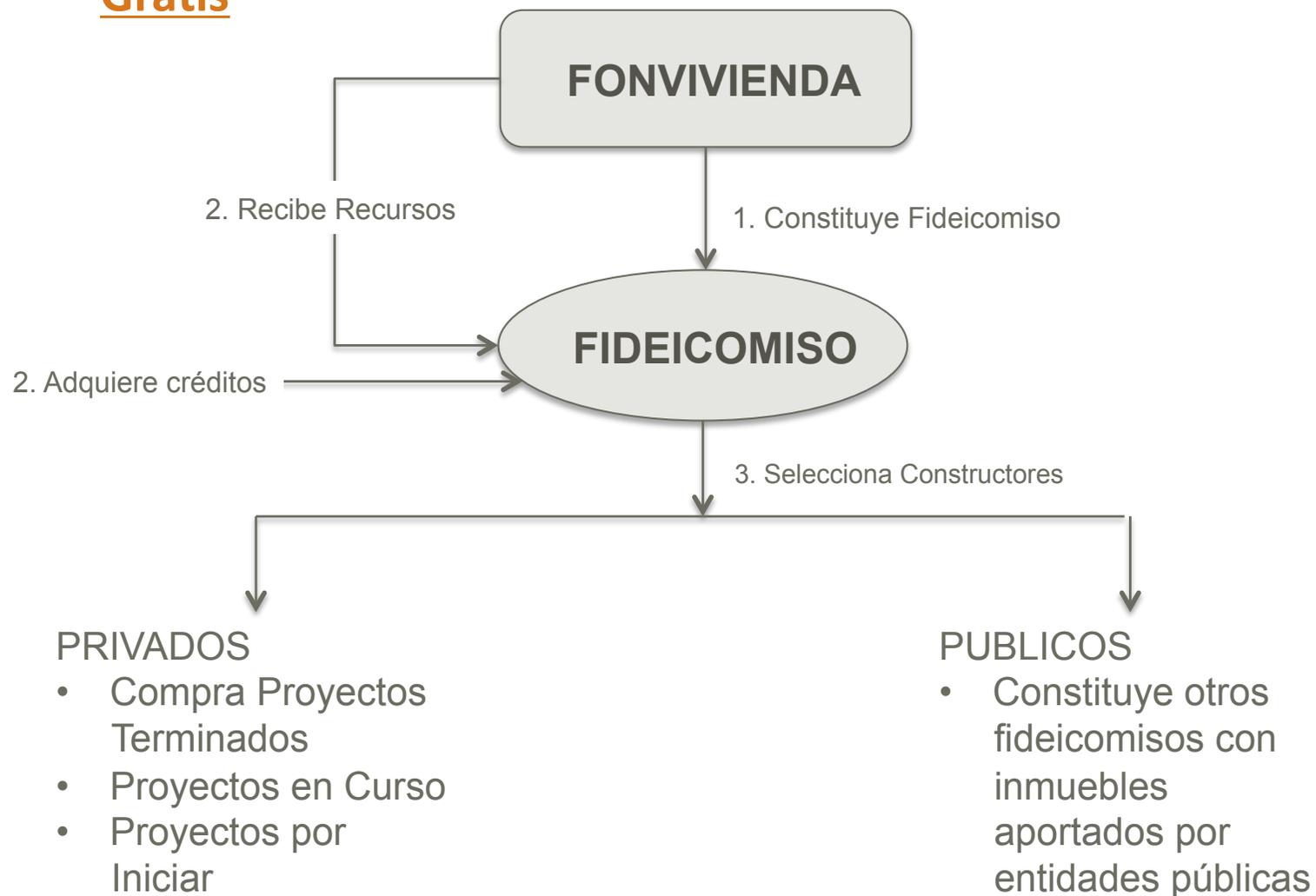
### Punto de Partida en Programas Públicos





## 2. Esquemas Fiduciarios

### Punto de Partida en Programas Públicos: El Negocio de Vivienda Gratis





## 2. Esquemas Fiduciarios

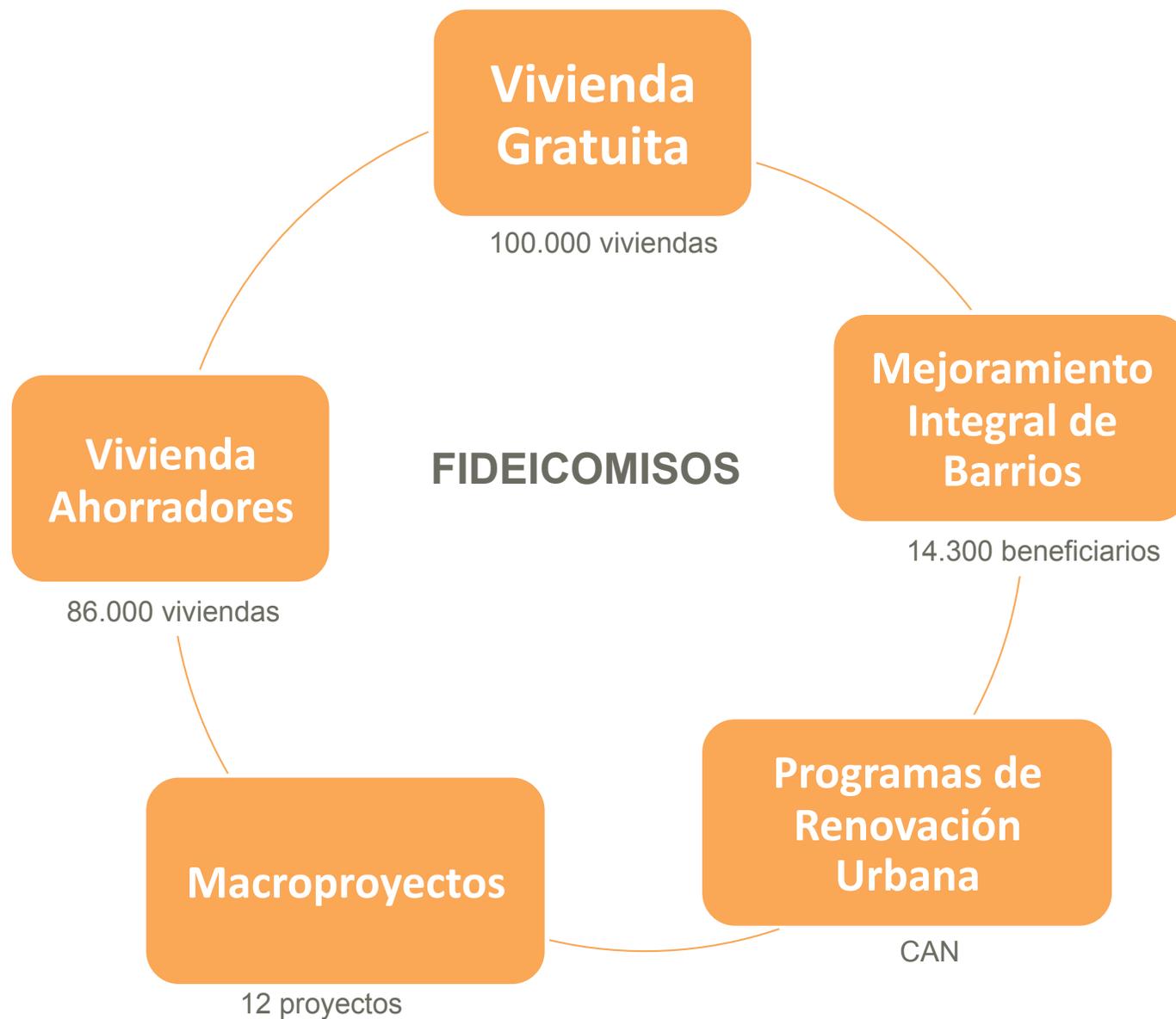
### Punto de Partida en Programas Públicos: El Negocio de Vivienda Gratis

- **Ley 1537 de 2012 y reglamentarios:**
  - Aplicación normas **derecho privado** para contratación y constitución de fideicomisos
- **Esquema de Cascada:**
  - **Contrato matriz Fiduciario** que genera **fideicomisos derivados públicos** (inmuebles o aportes públicos) **y privados** (constructores utilizan fideicomisos para canalizar aportes públicos)
- **Esquemas de Garantía:**
  - Los derechos fiduciarios se equiparan para estos efectos a **garantía hipotecaria** para las entidades crediticias
  - **Como fuente de pago:** derivada de los contratos suscritos con el fideicomiso matriz



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Punto de Partida en Programas Públicos





## 2. Esquemas Fiduciarios

### Punto de Partida en Programas Públicos





## 2. Esquemas Fiduciarios

### Punto de Partida en Programas Públicos: Vivienda de Interés Prioritario Ahorradores

- **Esquema fiduciario similar:**
  - Fonvivienda y Cajas de Compensación Familiar celebran el contrato Fiduciario
- **Fideicomiso:**
  - Selecciona proyectos que cumplan con requisitos técnicos y normativos
  - Desembolsa subsidios
  - Recibe créditos aprobados a los beneficiarios
- **Quienes Construyen:**
  - Promotores, Constructores o Cajas de Compensación Familiar
- **Beneficiarios:**
  - Familias ingresos 1 o 2 smmlv, ahorros mínimo 5% valor vivienda, crédito preaprobado



## 2. Esquemas Fiduciarios

### Beneficios

- Credibilidad en la ejecución de programas públicos
- Facilita la vinculación de actores privados
- Integra diferentes actores en desarrollo de los programas: entidades de nivel central y descentralizado, contratistas, notarías, etc.
- Agiliza procesos de ejecución presupuestal por parte de entidades públicas
- La utilización de la herramienta a lo largo del proceso genera trazabilidad y confianza
- Utiliza normas de derecho privado que facilitan los procesos

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países

## Temas

1. Antecedentes
2. Esquemas Fiduciarios
  1. Tipos de Fideicomisos para desarrollo de Vivienda de interés social
  2. Beneficios tributarios
  3. Punto de Partida en Negocios Públicos
3. **Aplicabilidad de estos Esquemas a otros países**



## 4. Aplicabilidad de Estos Esquemas a Otros Países

### Qué tener en cuenta

- El negocio fiduciario: es de varios pequeños resultados para lograr un resultado no prometido
- No es garantía de éxito para quienes se vinculan. Pero ayuda y mucho
- Definiendo el tipo de Fideicomiso para vivienda de interés social: preventa, administración inmobiliaria, inmobiliario completo, de ladito ...
- Buscando un acompañamiento de las autoridades en la reglamentación
- Haciendo bien las cosas:
  - Escogiendo bien el cliente y el proyecto
  - En la Estructuración: jurídica, tributaria, financiera y comercialmente
  - Ejecución: un área de gestión



## 4. Aplicabilidad de Estos Esquemas a Otros Países

### Qué tener en cuenta

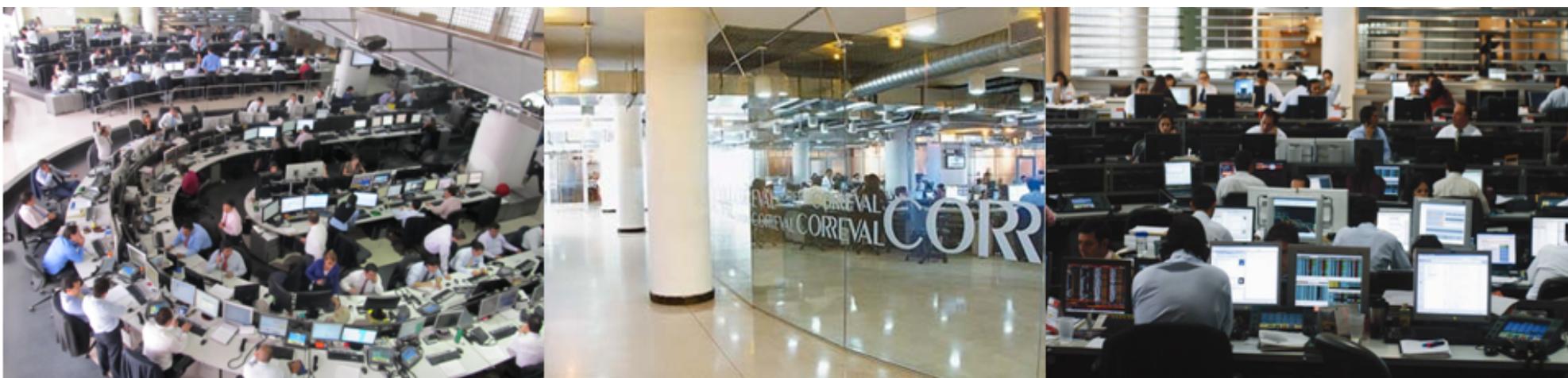
- Aprendiendo de los errores y virtudes de otros
- Generando información clara para quienes se vinculan, respecto de la naturaleza de nuestra actividad
- Un equilibrio adecuado entre nuestros intereses comerciales con los constructores y nuestras responsabilidades como fiduciarios .Superando conflictos de intereses
- No asustarse (o si ???) por:
  - La demanda a la Fiduciaria de una señora por daños y perjuicios de una señora por una grieta en su casa a tres cuadras de distancia del proyecto
  - La revocatoria de una licencia de construcción emitida con el lleno de requisitos legales
  - Las acciones legales de los compradores de unidades porque el parque que les prometieron en el “brochure” o plegable de venta no es igual



## 4. Aplicabilidad de Estos Esquemas a Otros Países

### Qué pedir

- Transparencia Fiscal en los Fideicomisos
- Inversión extranjera a través de Fideicomisos
- Apoyo del Gobierno para la vivienda de bajo costo
  - Beneficios tributarios a los proyectos inmobiliarios
  - Subsidios a los programas de vivienda
  - Planes de desarrollo masivo:
    - Grandes Proyectos
    - Plan de viviendas subsidiadas (no gratis)
- Apoyo Gremial:
  - Financiero
  - Constructores



### BOGOTÁ

Calle 34 No. 6-61 piso 2.  
Pbx: +57 (1) 307 8047  
Fax: +57 (1) 307 8057

### CALI

Calle 22 Norte No. 6AN-24, Ofc. 202.  
Pbx: +57 (2) 685 6300  
Fax: +57 (2) 338 4476

### MEDELLÍN

Carrera 43A No. 1Sur-100, Piso 12.  
Pbx: +57 (4) 310 6300  
Fax: +57 (4) 310 6300

### BARRANQUILLA

Carrera 51 No. 79-34,  
Pbx: +57 (5) 358 3092  
Fax: +57 (5) 358 3092