

ESTRUCTURACIÓN DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS



XXII COLAFI 2012
Congreso Latinoamericano del Fideicomiso

Marisol Blanco Suárez
Octubre de 2012



DAVIVIENDA

¡AQUÍ LO TIENE TODO!



AGENDA

- Antecedentes y Situación Actual

- Mecanismos Fiduciarios
 - Alcance y Responsabilidades
 - Ejemplos (Tipos de Proyectos)

- Retos Actuales y Conclusiones

AGENDA

- Antecedentes y Situación Actual

- Mecanismos Fiduciarios
 - Alcance y Responsabilidades
 - Ejemplos (Tipos de Proyectos)

- Retos Actuales y Conclusiones

ANTECEDENTES

El negocio de fiducia mercantil en Colombia tuvo sus inicios en operaciones autorizadas a los bancos para manejar las inversiones de terceros.

Ley 51 de 1918

Otorgó a los Establecimientos de crédito amplias facultades fiduciarias, sin identificar claramente bajo que modalidades se pueden ejecutar tales atribuciones.

Ley 45 de 1923

Autorizó a los Bancos para organizar y prestar servicios fiduciarios a través de secciones fiduciarias (Banca Universal).

Definió el Fideicomiso como un encargo de confianza.

Los Art. 105 y 107: DESCRIPCIÓN TAXATIVA. (Administrar bienes de mujeres separadas, Auxiliares de la justicia, Manejar patrimonios familiares, Custodia de documentos, Cobranzas, Cajillas de seguridad y Recaudos tributarios.)



ANTECEDENTES

Decreto Ley 410 de 1971

Código de Comercio Colombiano
Introdujo el Concepto de Fiducia Mercantil

Ley 45 de 1990

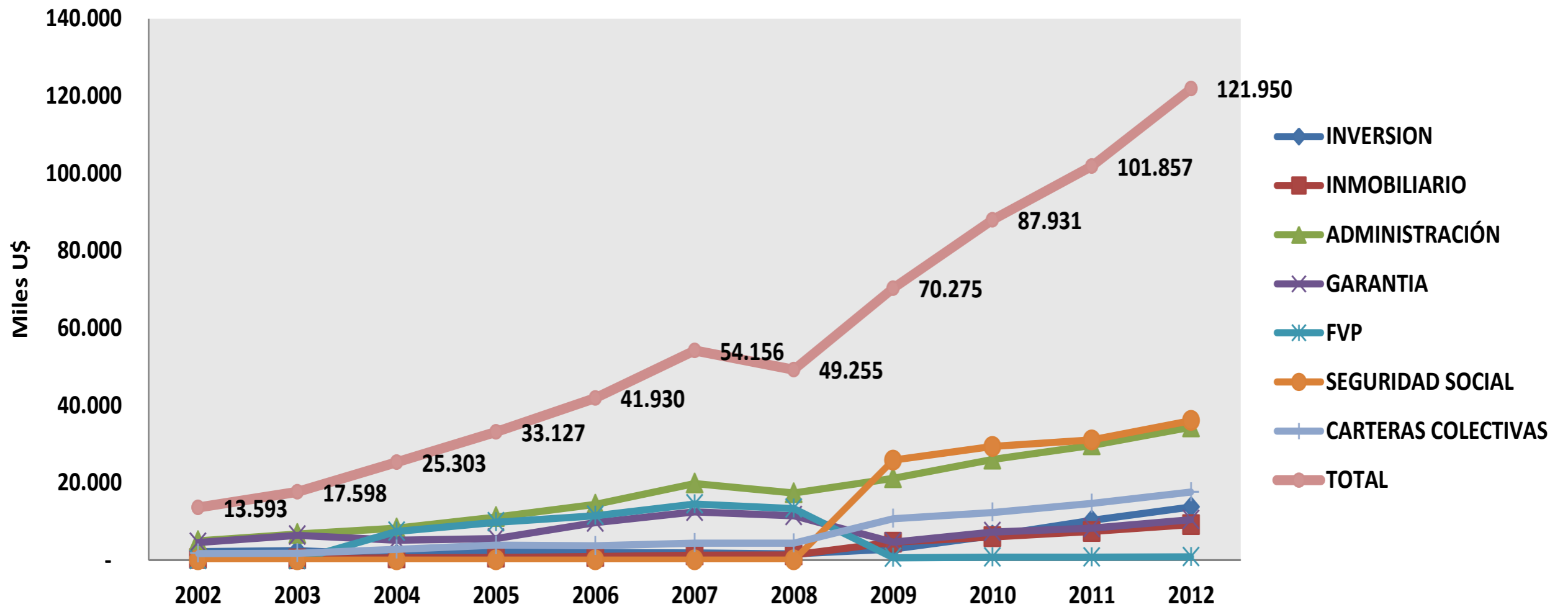
Reforma Financiera de 1990 regula la Banca Universal, mediante filiales especializadas de las entidades financieras que para los efectos se convirtieron en CONGLOMERADOS FINANCIEROS.

Decreto 663 de 1993

Cumplió una función unificadora
Organiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero



CRECIMIENTO DEL SECTOR FIDUCIARIO COMPRENDIDO ENTRE EL AÑO 2002 Y 2012 VALORES EN U\$



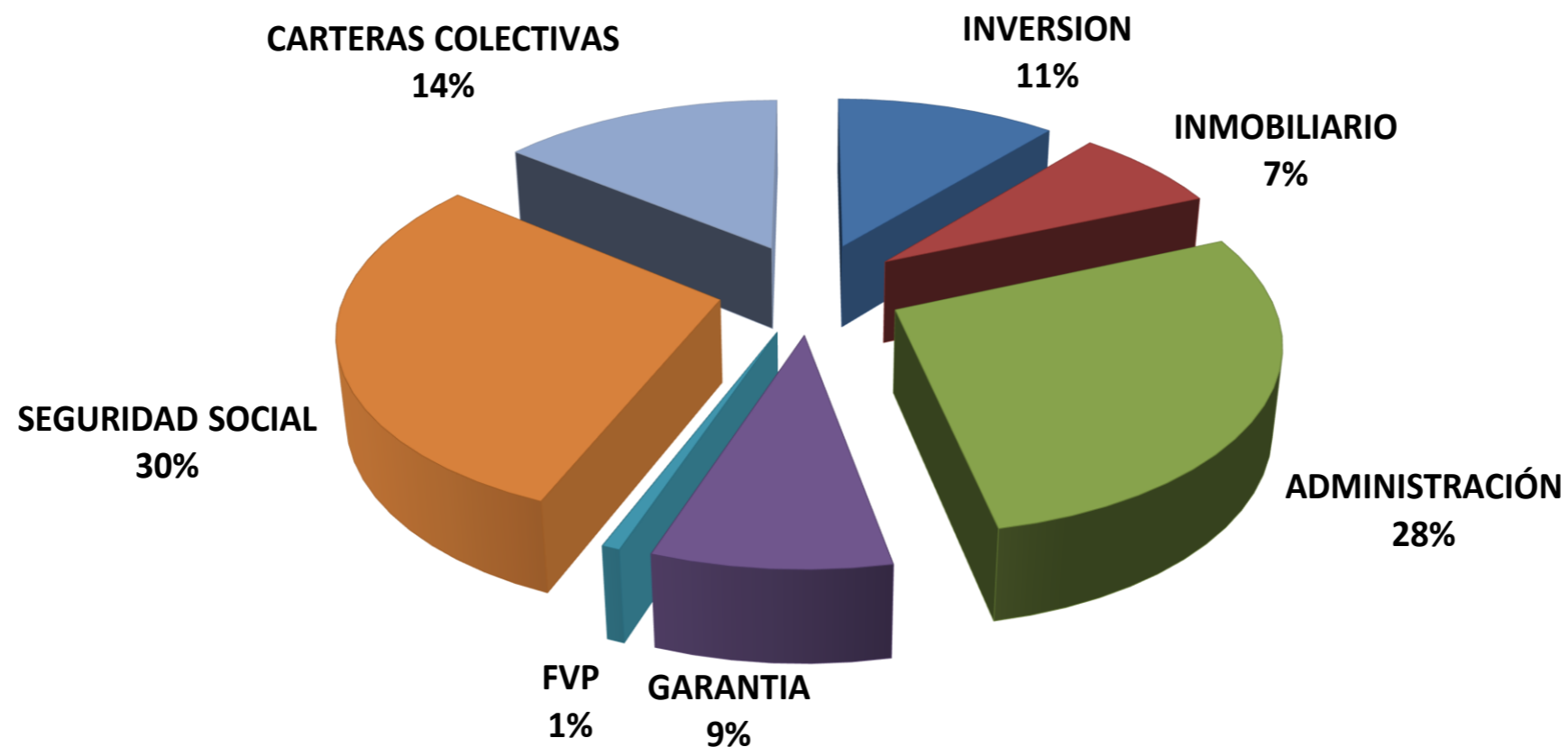
(Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia)

(Activos Fideicomitidos)



TOTAL ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

Por Tipo de Negocio - Julio 2012 - \$USD 121 MM



(Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia)

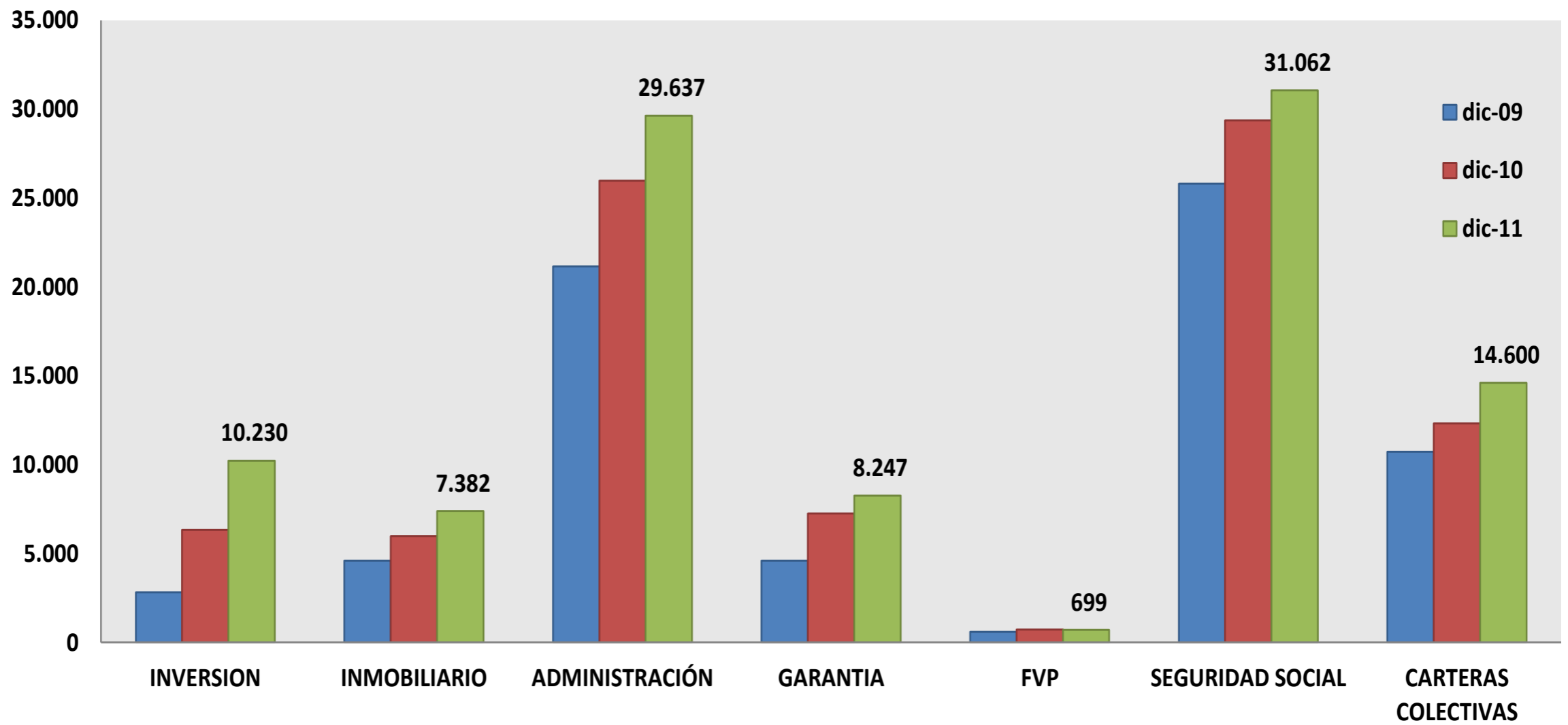


DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO



ACTIVOS ADMINISTRADOS EN FIDEICOMISOS POR TIPO DE NEGOCIO



(Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia)



DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO



ANTECEDENTES

Sector Edificador en Colombia

Periodo 1932 – 1969

- Primeros mecanismos institucionales
 - 1932 Banco Central Hipotecario (Promover el sector de la construcción)
 - 1939 Instituto de Crédito Territorial (Encargado de construir y otorgar crédito subsidiado).
- Casas amplias con patio.
- 1950 Edificios de apartamentos (configuración de la nueva ciudad)





ANTECEDENTES

Sector Edificador en Colombia

Periodo 1970 – 1989

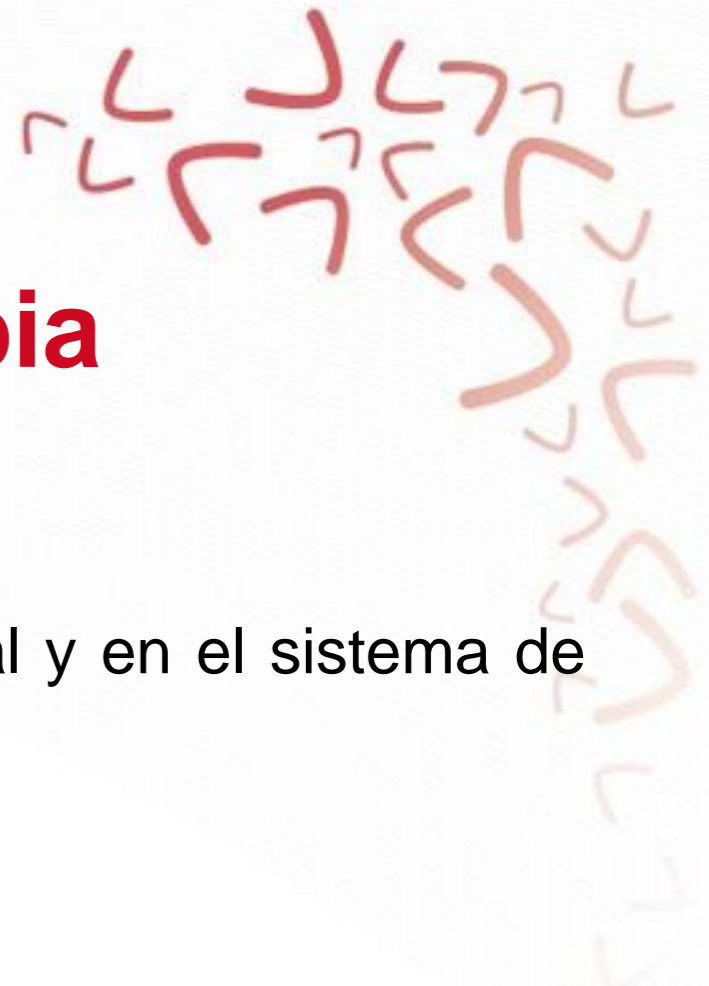
- 1972 Presidente Misael Pastrana Borrero
 - Nueva directriz de desarrollo económico con base en el fortalecimiento del sector de vivienda
 - Corporaciones de Ahorro y Vivienda
 - Unidad de Poder Adquisitivo Constante UPAC
 - Grandes Conjuntos multifamiliares (Clase Media y Media Alta),
 - Proyectos Masivos de vivienda mínima.
 - Los constructores privados que antes de 1970 construían por encargo del Gobierno, al disponer de normas claras y suficiente y oportuna financiación pasaron a ser los principales constructores de vivienda.





ANTECEDENTES

Sector Edificador en Colombia



Periodo 1990 – 1999

- 1991 Cambios importantes en las políticas de vivienda estatal y en el sistema de financiación:
 - Derecho a la vivienda digna
 - Se desarrollaron nuevos esquemas de financiación de vivienda lo cual hizo posible un mayor y más fácil acceso al crédito y un aumento muy importante del volumen del mismo. Inicialmente al crecer la cartera se redujo el índice de morosidad.
 - La política de vivienda se sostuvo en dos componentes:
 - Reglas de mercado bajo la estructura de banca múltiple
 - Doctrina de la Corte Constitucional: la vivienda es un bien mérito.
 - Tasas de interés menores para vivienda de interés social.





ANTECEDENTES

Sector Edificador en Colombia



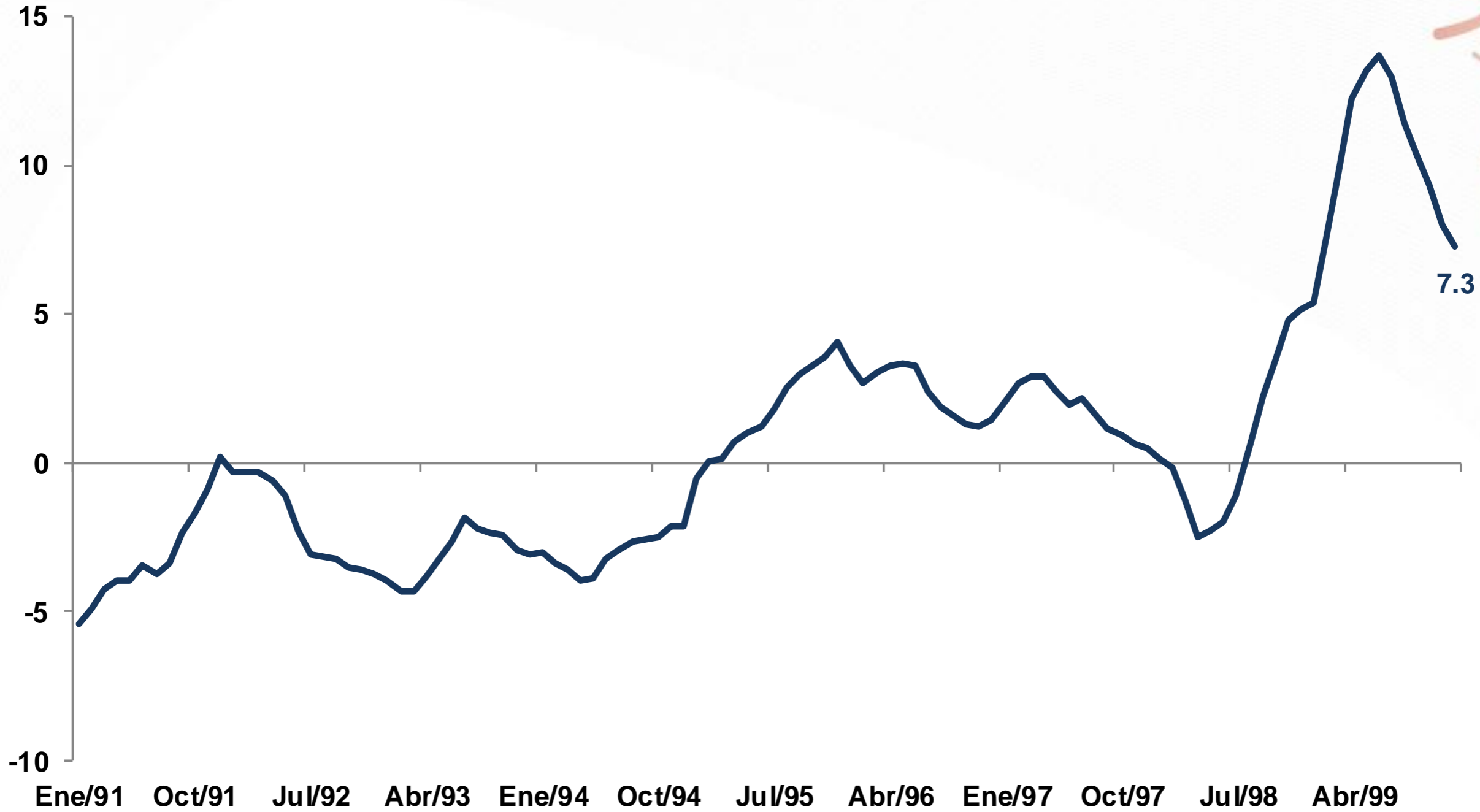
Periodo 1990 – 1999

- Colapso a finales de 1990:
 - Ajustes en el cálculo de la UPAC
 - La política monetaria y cambiaria condujo a crecimientos abruptos en las tasas de interés
 - El costo de las hipotecas se incrementó por encima de la variación de los ingresos de los hogares.
 - Cambios en el modelo de crecimiento económico
 - Reformas financieras



UPAC

Var% real anual





Rol de las Fiduciarias durante los años 90 y antes de la crisis

- El desarrollo de los esquemas fiduciarios era incipiente y la Fiducia Inmobiliaria se utilizaba parcialmente.
- En los casos en que se utilizó las Fiduciarias asumieron roles que no les correspondían (Gerencia, Interventoría, Veeduría, Certificados de avances de obra).
- En más de un caso, como tanto para los constructores como para los compradores no fue claro el alcance de las obligaciones y responsabilidades de las Fiduciaria, estas se enfrentaron a problemas legales o al menos de reputación.





Crisis del sector de la construcción



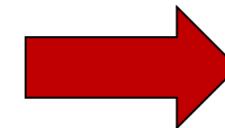
✓ Constructores empiezan a entregar en dación en pago:

- Lotes
- Proyectos sin terminar
- Devolución de inmuebles de compradores

✓ Compradores empiezan a entregar en dación en pago sus viviendas



Caída en la construcción de vivienda
Pérdida en la dinámica en la financiación
Cartera hipotecaria paso del 11% PIB al 5,9 al 2004.



Ley 546 de 1999
Eliminó el sistema UPAC.
Creó la UVR (IPC)
Política de Vivienda
Focalizada en ingresos bajos
Subsidios < 4smmlv



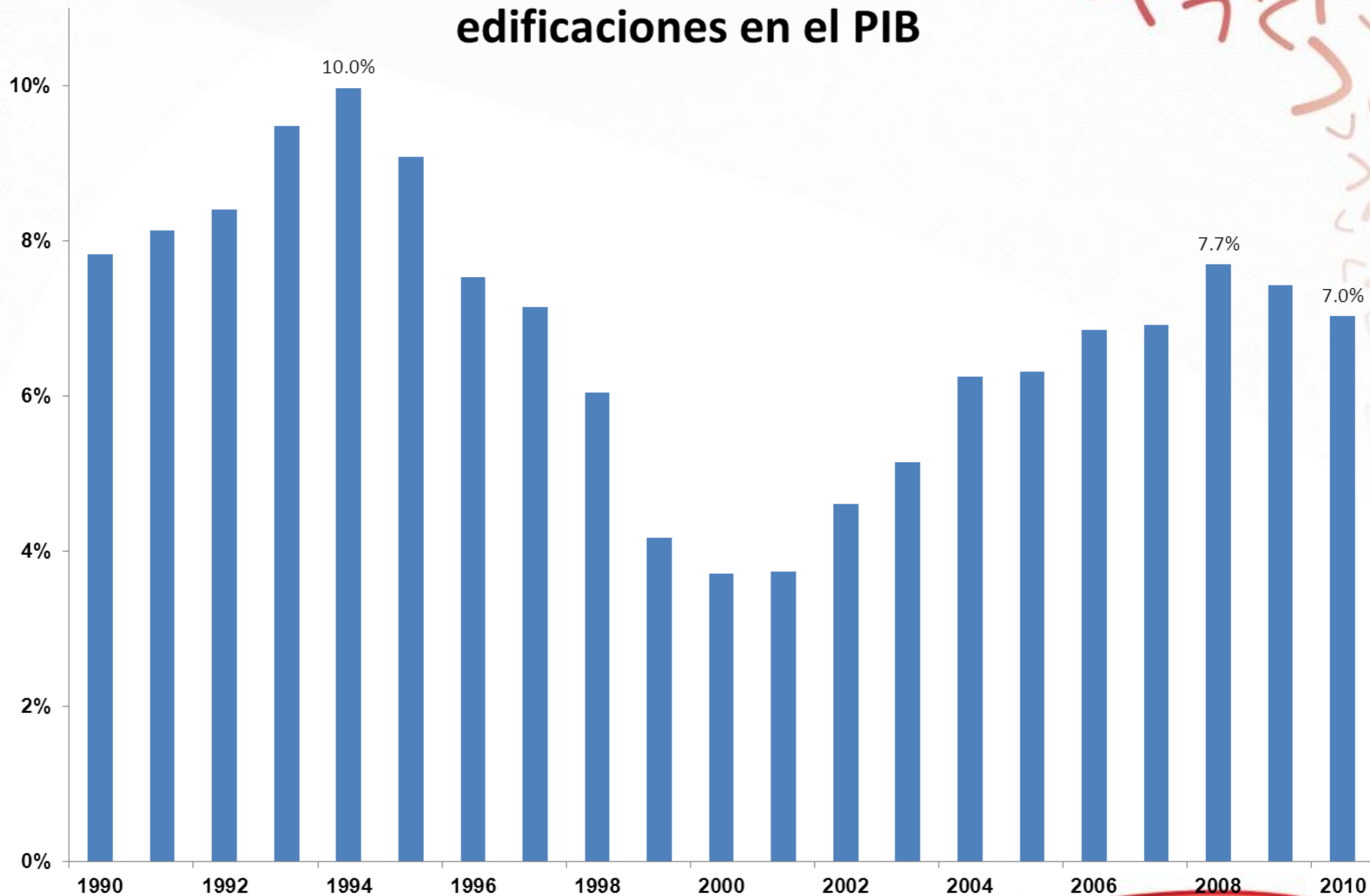
Reorganización del mercado

- ❑ Autorregulación del mercado: Entre los bancos, las fiduciarias y los constructores se estructuraron esquemas fiduciarios con el fin de brindar confianza y transparencia a todas las partes involucradas en el desarrollo de los proyectos de construcción.
- ❑ Se estructuraron los contratos fiduciarios de preventas, inmobiliarios y de administración.
- ❑ Debido al crecimiento que ha tenido la Fiducia Inmobiliaria, la Superintendencia Financiera ha dictado, mediante parámetros generales, pautas a las sociedades fiduciarias para la ejecución de este tipo de fideicomisos.
- ❑ Sin embargo, la práctica generalizada en el mercado obedece más a un esquema auto regulado.

En la actualidad

- ❑ En los últimos 13 años el sector construcción se ha convertido en la gran locomotora del crecimiento y de la generación de empleos en Colombia, y las perspectivas es que continúe siendo un pilar fundamental en el desarrollo económico y de mejora de la calidad de vida de los colombianos.
- ❑ El crecimiento de la construcción en Colombia ha sido realmente impresionante. Desde edificaciones con diseños de arquitectura de vanguardia y con precios de metro cuadrado similares a Madrid en las mejores zonas de Bogotá, hoteles boutique, o inmuebles de interés social con subsidio gubernamental en zonas del sur de la ciudad; la misma dinámica se ha presentado en otras regiones de Colombia como Cali, Bucaramanga y Medellín. La contribución del sector construcción dentro del Producto Interno Bruto en 2010 (PIB construcción edificaciones) fue de 7%.

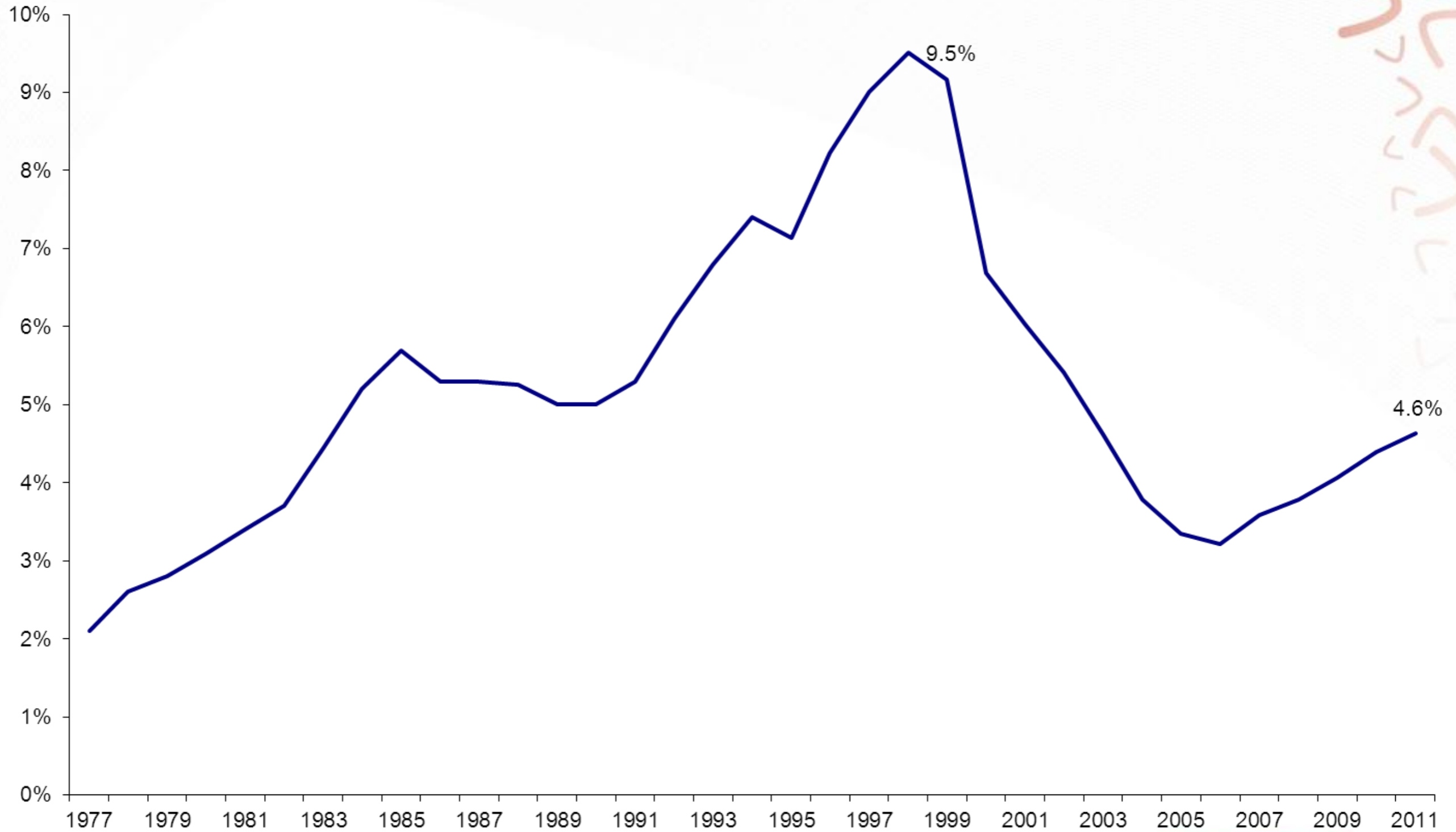
Colombia: participación de la construcción de edificaciones en el PIB



DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO

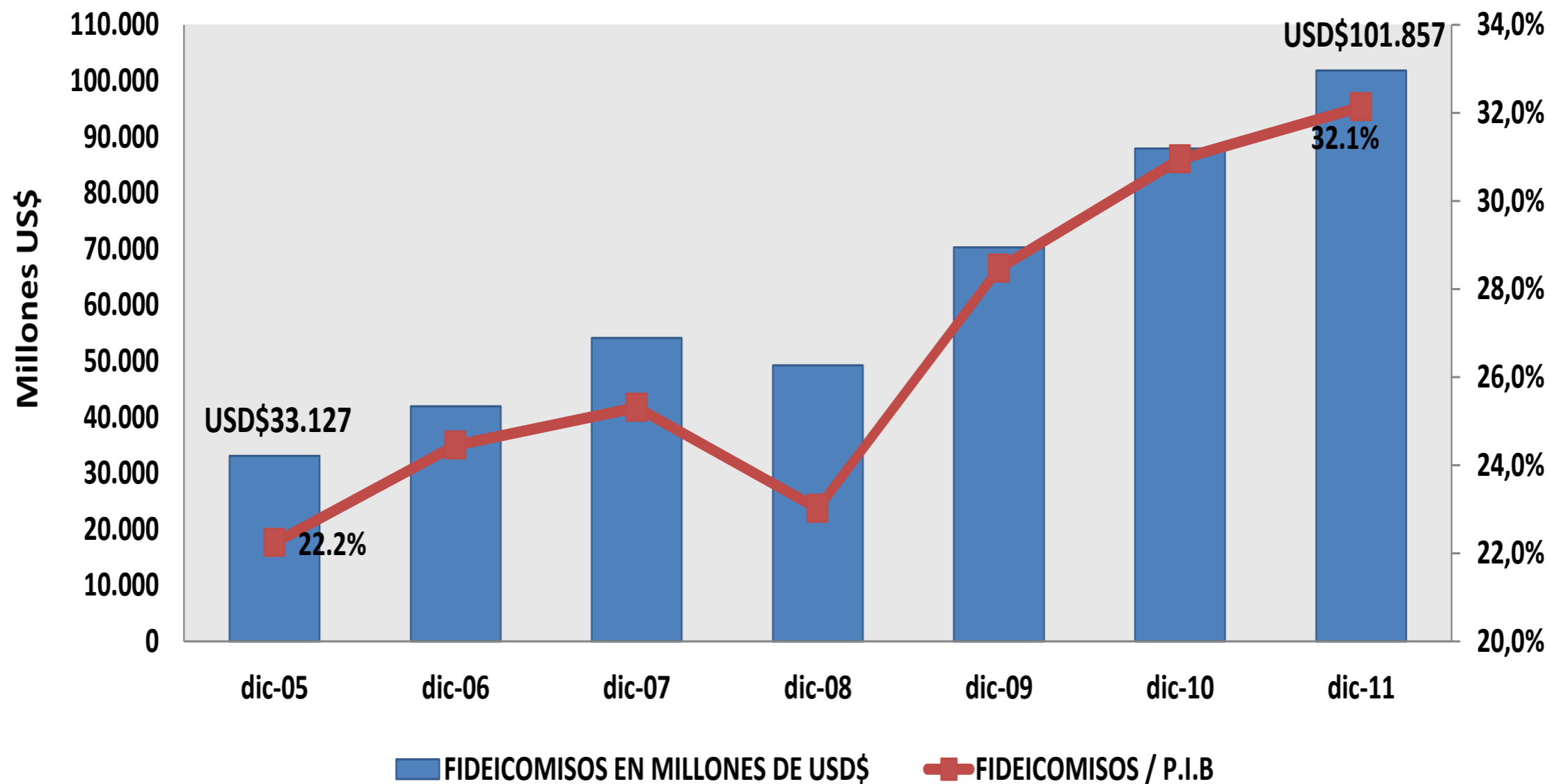
Cartera de vivienda como % del PIB



DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO

ACTIVOS ADMINISTRADOS EN FIDEICOMISO Y PARTICIPACIÓN FRENTE AL PIB DE COLOMBIA EN USD\$



DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO

AGENDA

- ❑ Antecedentes y Situación Actual
- ❑ Mecanismos Fiduciarios
 - ❑ Alcance y Responsabilidades
 - ❑ Ejemplos (Tipos de Proyectos)
- ❑ Retos Actuales y Conclusiones



MECANISMOS FIDUCIARIOS

La gestión fiduciaria se fundamenta en una serie de deberes, que a su vez se relacionan directamente con las actividades que se cumplen según el tipo de negocio fiduciario de que se trate:

- de información
- de asesoría
- de protección de los bienes fideicomitidos
- de lealtad y buena fe
- de diligencia, profesionalidad y especialidad y de previsión
- de separación patrimonial
- de inversión de bienes en la forma prevista en el contrato, procurando su mayor rendimiento.
- de rendición de cuentas comprobadas sobre la gestión





DEBERES ESPECÍFICOS

- Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
- Que la tradición del inmueble no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
- Que no exista desviación de los recursos obtenidos para la financiación del proyecto.
- Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe sea suficiente para evidenciar la viabilidad comercial del proyecto.





DEBERES ESPECÍFICOS

- Que se encuentren dadas las condiciones técnicas y jurídicas para que el proyecto llegue a buen término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.
- Que las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra, se encuentren acordes con los requerimientos legales pertinentes.
- Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.
- Que exista certeza acerca de la obtención de los créditos indispensables para la ejecución de la obra.





DEBERES ESPECÍFICOS

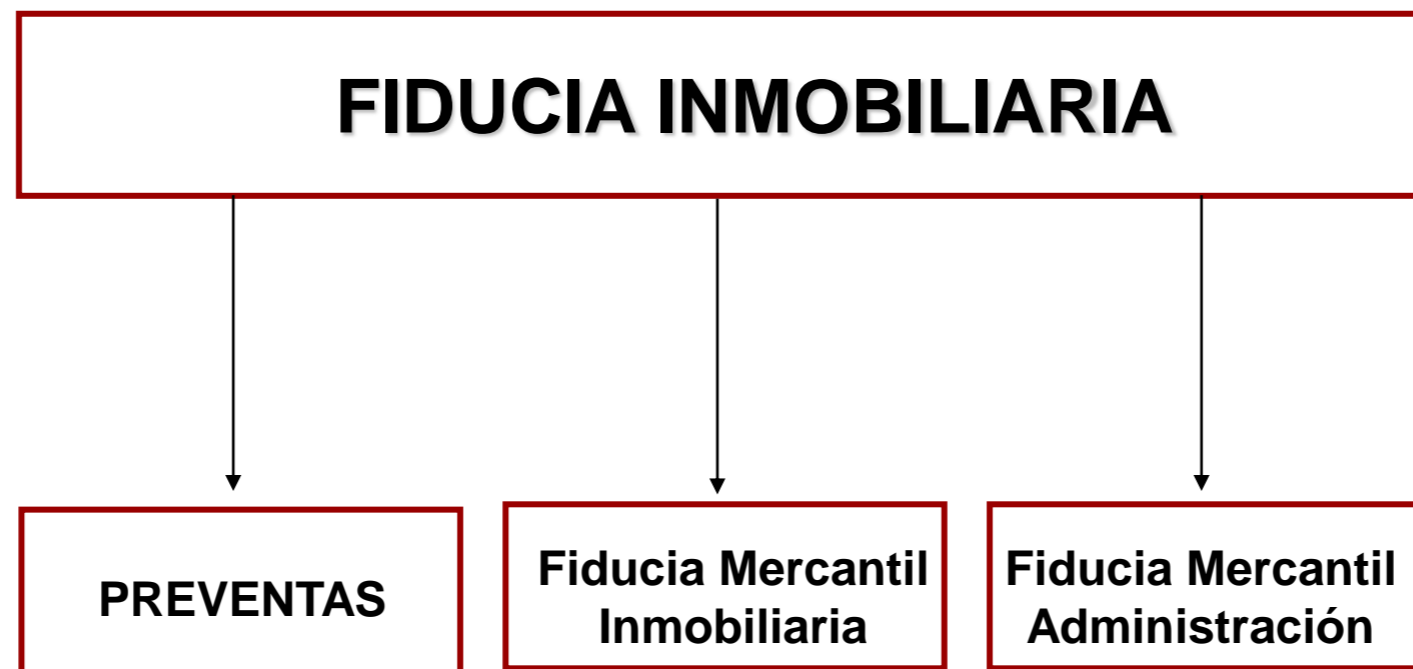
- ❑ Corresponde a las sociedades fiduciarias divulgar de manera adecuada y oportuna a sus posibles clientes y usuarios el alcance que tiene su participación en los proyectos inmobiliarios a los cuales se vinculan bajo diferentes modalidades, pues su participación involucra la confianza de las personas que hacen parte de los mismos, llámense compradores, propietarios de los terrenos, constructores, proveedores, establecimientos de crédito, etc., para quienes, por regla general, la presencia de la sociedad fiduciaria dentro del proyecto es determinante para su participación o contratación.
- ❑ Las sociedades fiduciarias deberán i) realizar el análisis del riesgo que involucra cada proyecto, ii) contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico y iii) efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.





MECANISMOS FIDUCIARIOS

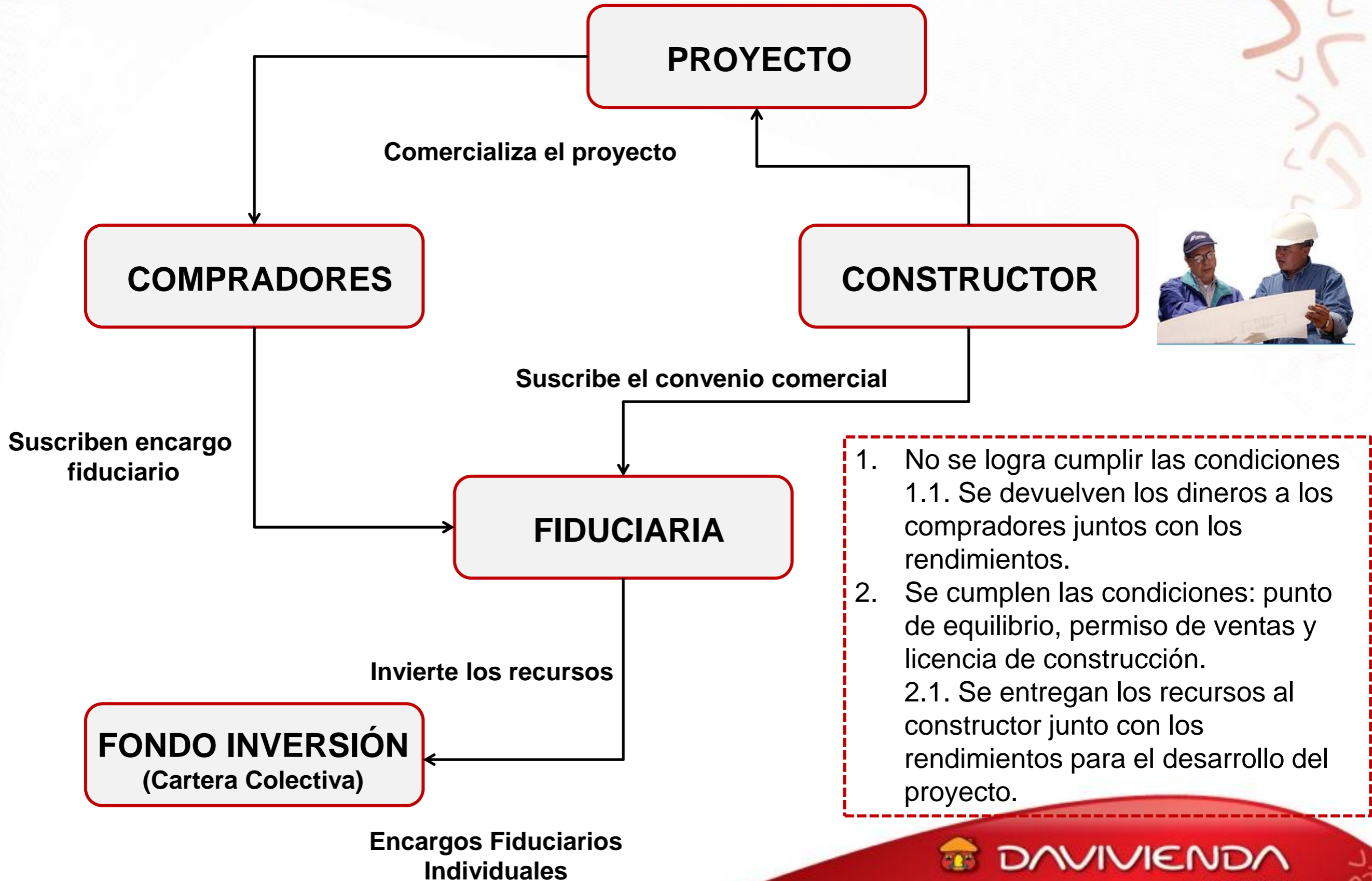
Existen esquemas fiduciarios que se adaptan a las diferentes necesidades de los participantes de un **proyecto inmobiliario** facilitando el futuro desarrollo del mismo, generando confianza y transparencia en todo el proceso.



PREVENTAS

Es el negocio fiduciario, celebrado entre la Fiduciaria y el constructor, con el objeto de recibir sumas de dinero destinados a la separación de los inmuebles y al pago de las cuotas iniciales. Las sumas recaudadas por la Fiduciaria deberán transferirse al Constructor cuando éste evidencie que se cumplieron las condiciones que determinan la viabilidad, comercial, técnica y jurídica de los proyectos de construcción.

PREVENTAS



VENTAJAS

El constructor puede medir el **éxito comercial y la viabilidad financiera** del proyecto sin tener que llevar a cabo grandes inversiones, solamente tiene que invertir los recursos necesarios para atender los gastos iniciales del proyecto y los requeridos para obtener las autorizaciones que se exijan sin comprometer la estabilidad de su empresa. En ciertos casos puede condicionar la compra del lote en el evento del cumplimiento de su punto de equilibrio.

El esquema genera **confianza, tranquilidad y transparencia** en la administración de recursos de los futuros compradores, facilitando la gestión de venta.



FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA

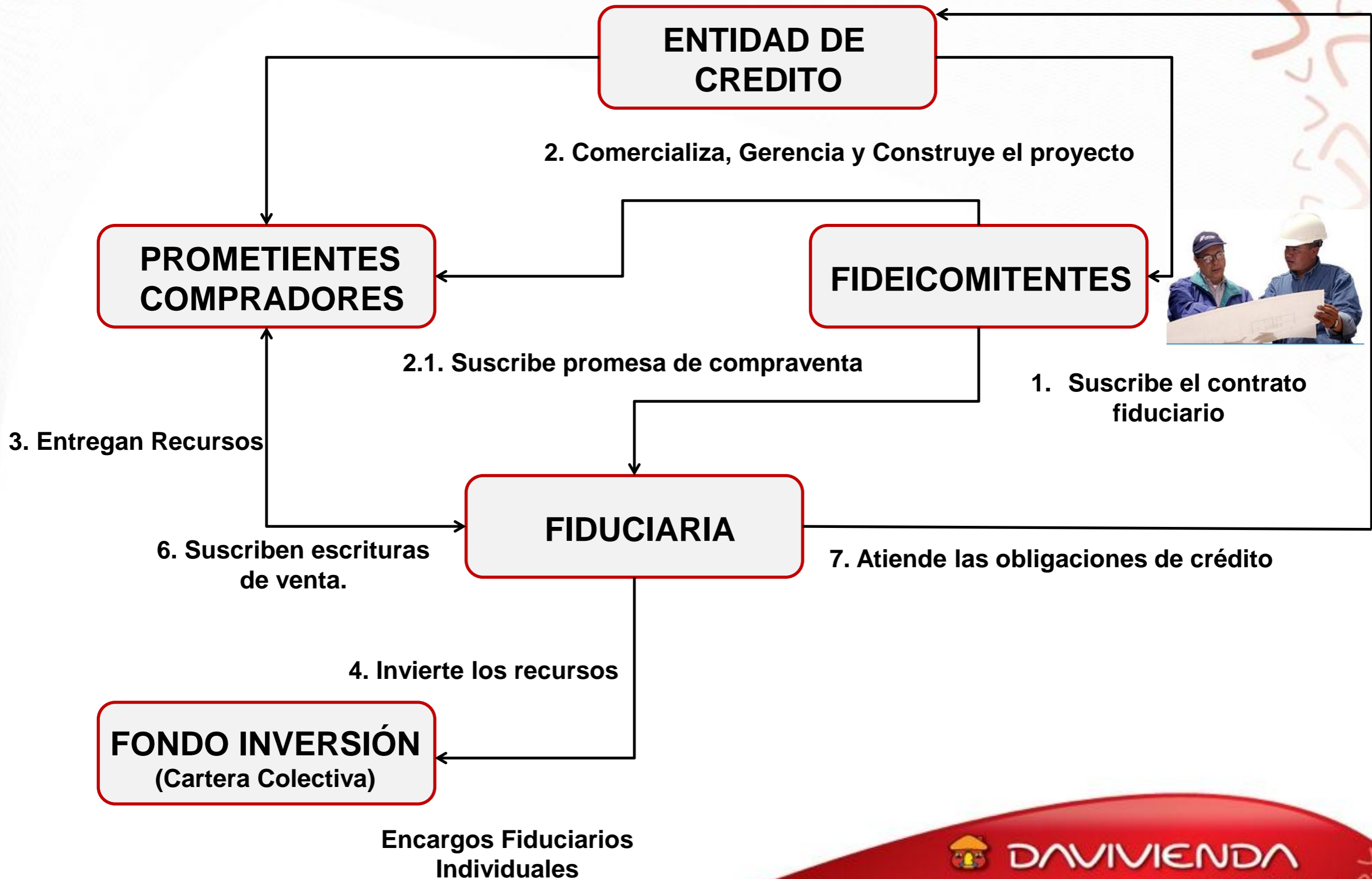
Esquema utilizado para el manejo de los proyectos inmobiliarios, en virtud del cual las fiduciarias pueden tener la titularidad de los inmuebles, y en todo caso administran los recursos y realizan pagos del proyecto. Además, atienden obligaciones propias del proyecto, incluida la firma de promesas y la escrituración de las unidades resultantes.

OBJETO

- ❑ Recibir:
 - ❑ El bien inmueble (terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto)
 - ❑ Los recursos de los compradores, del promotor/constructor
 - ❑ Los recursos del crédito constructor que otorgue la entidad financiadora
- ❑ Contabilizar las obras que se ejecuten en el lote de terreno.
- ❑ Servir de fuente de pago al crédito otorgado por la entidad financiera
- ❑ Escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto por parte de la Fiduciaria y el Constructor/Promotor a los compradores.

INMOBILIARIO

5. Otorga crédito constructor y compradores



BENEFICIOS

- ❑ Transparencia a los integrantes del proyecto (constructor, promotor, gerente) sin necesidad de constituir una sociedad para el desarrollo del proyecto;
- ❑ Genera confianza a los compradores de las unidades inmobiliarias.
- ❑ Facilita el acceso al crédito; el patrimonio autónomo puede endeudarse para no afectar la capacidad de endeudamiento de los Fideicomitentes.
- ❑ El fideicomiso puede servir de fuente de pago de la compra del inmueble.
- ❑ Destinación específica de los recursos de los compradores al proyecto.
- ❑ En algunos casos, se logra eficiencia tributaria en la utilización del esquema fiduciario.





FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION

Se estructura bajo la modalidad de un contrato de fiducia mercantil que implica el traspaso de la propiedad, y por ende la titularidad de un lote o un inmueble, a la Fiduciaria.

Ésta se compromete a mantener la titularidad del lote de terreno, administrarlo y transferirlo al cumplimiento de las condiciones o las instrucciones del fideicomitente.





OBJETO

Se transfiere un bien inmueble para que sobre el mismo se adelanten gestiones previas al desarrollo de un proyecto de construcción o se dé el cumplimiento de una promesa de compraventa, bien sea actuando el Fideicomiso como comprador o vendedor del lote de terreno.

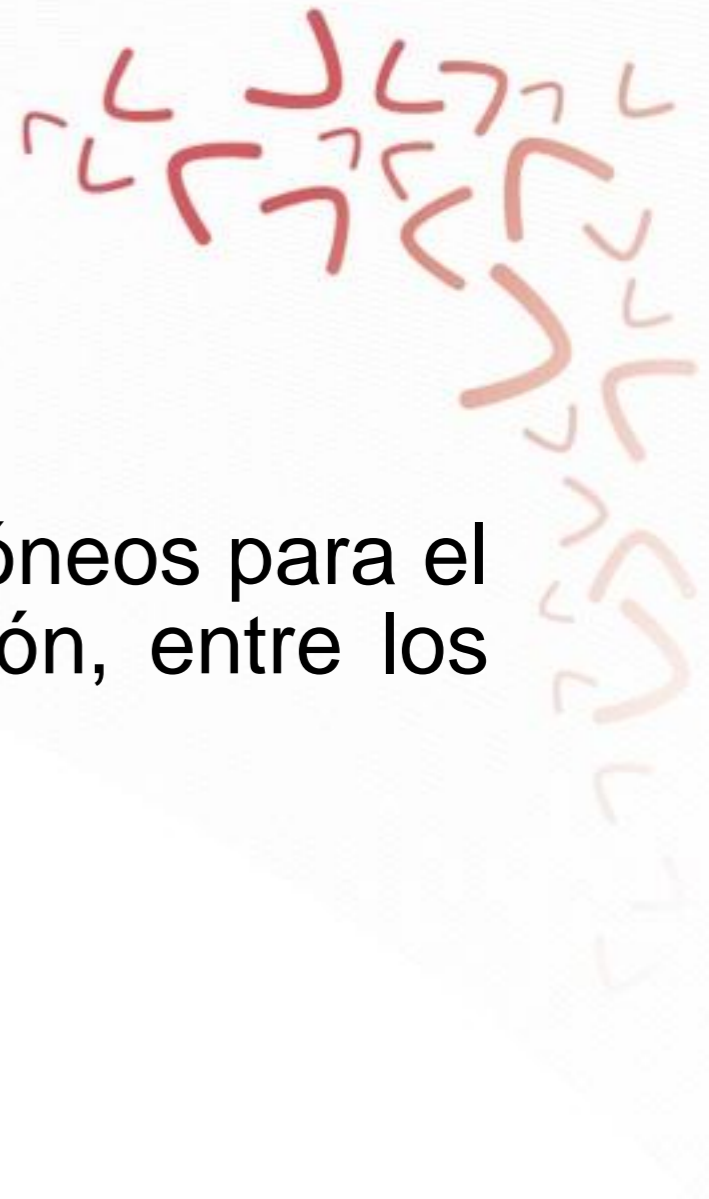




BENEFICIOS

- ❑ Para el vendedor del lote: Puede ajustar el inmueble llevándolo a su valor comercial sin tener que pagar el impuesto de ganancia ocasional. Una vez se ajusta el valor del inmueble a su valor comercial se transfiere la propiedad al constructor.
- ❑ Para el comprador, que en este caso es el constructor, se le garantiza la adquisición del lote y puede iniciar su comercialización mientras la Fiduciaria le transfiere el inmueble.
- ❑ Cuando el lote pertenece a una persona natural, es conveniente que lo transfiera a un patrimonio autónomo porque en caso de muerte del vendedor, la Fiduciaria irrevocablemente puede cumplir la promesa de compraventa aun después de la muerte.





TIPOS DE PROYECTOS

Los esquemas fiduciarios han sido vehículos idóneos para el desarrollo de grandes proyectos de construcción, entre los que se encuentran:

- Viviendas
- Bodegas
- Centros comerciales
- Oficinas
- Macroproyectos de vivienda social
- Renovación urbana
- Zonas Francas



AGENDA

- Antecedentes y Situación Actual
- Mecanismos Fiduciarios
 - Alcance y Responsabilidades
 - Ejemplos (Tipos de Proyectos)
- Retos Actuales y Conclusiones

RETOS ACTUALES Y CONCLUSIONES

- ❑ A partir de la experiencia de la crisis del final de los 90s, el fideicomiso se ha constituido como el mecanismo idóneo para llevar a cabo proyectos inmobiliarios sin necesidad de acudir al esquema societario.
- ❑ El sector se ha autorregulado a través de vehículos que le permiten flexibilidad en el desarrollo de proyectos a todas las partes.



RETOS ACTUALES Y CONCLUSIONES

- ❑ Los negocios fiduciarios son totalmente flexibles. Dentro de los lineamientos de la ley, de orden económico y social, pueden y deben adaptarse a las necesidades y expectativas del cliente, buscando siempre su beneficio.
- ❑ En la actualidad, el mecanismo fiduciario se ha diversificado permitiendo apoyar el desarrollo de proyectos tales como:
 - ❑ Fondos Inmobiliarios
 - ❑ Negocios Fiduciarios Sector Hotelero y Comercial
 - ❑ Gestión de Activos Inmobiliarios del Sector Público

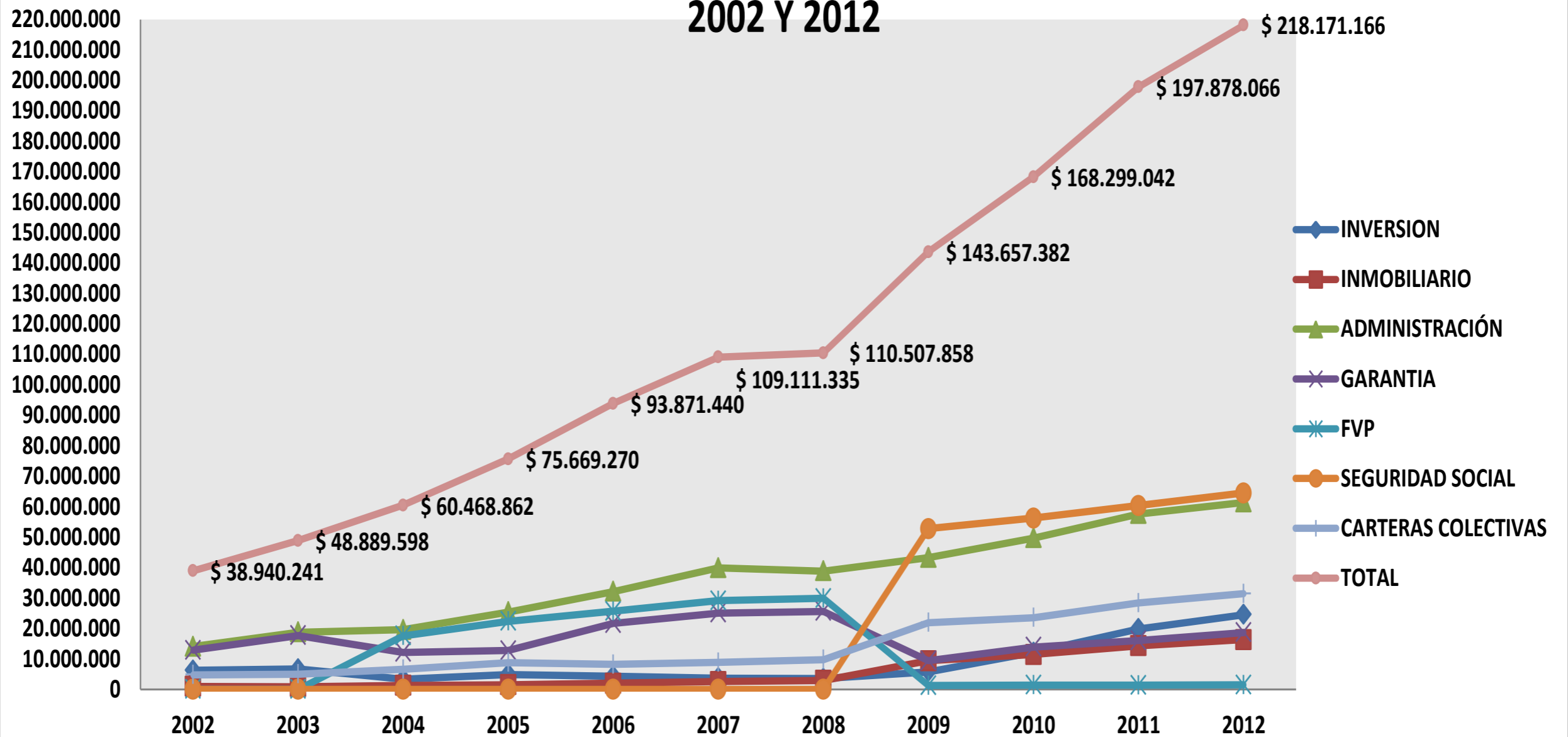




Gracias
por su atención



CRECIMIENTO DEL SECTOR FIDUCIARIO COMPRENDIDO ENTRE EL AÑO 2002 Y 2012



(Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia)



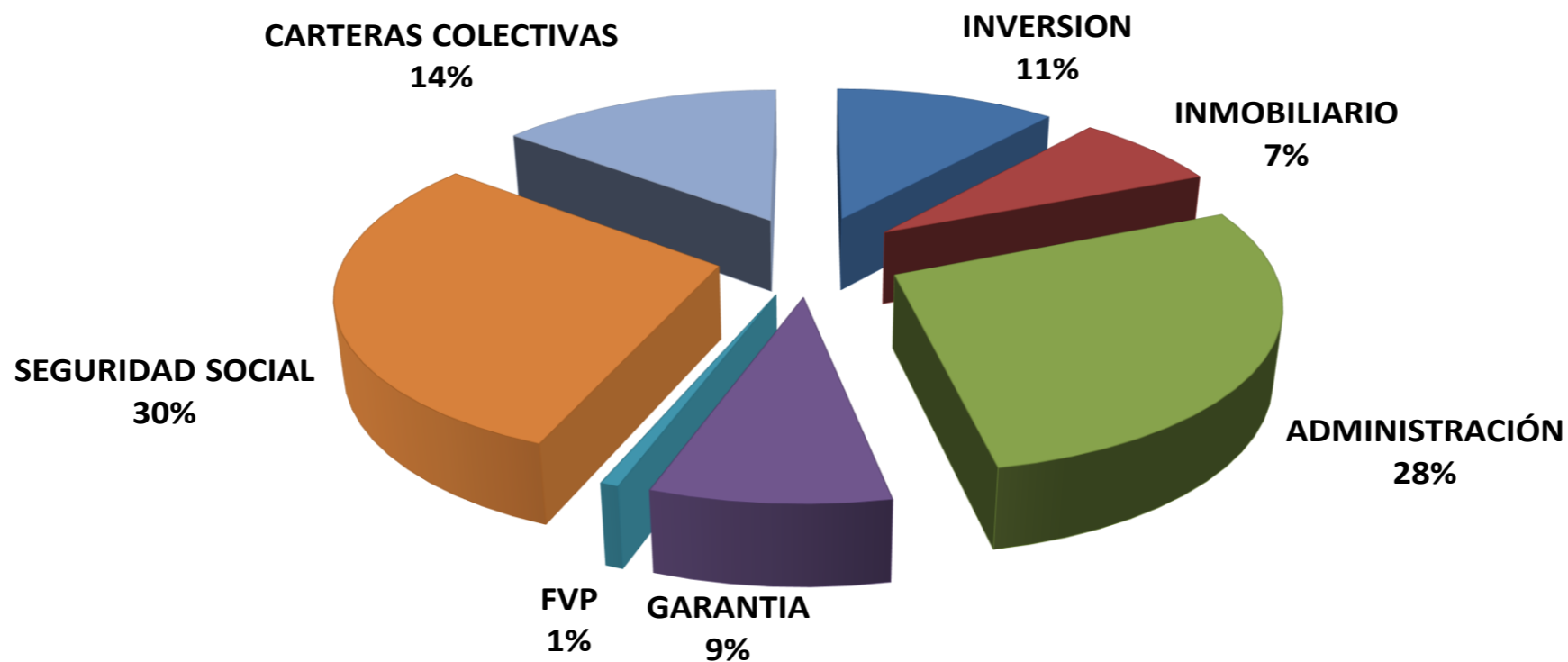
DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO



TOTAL ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

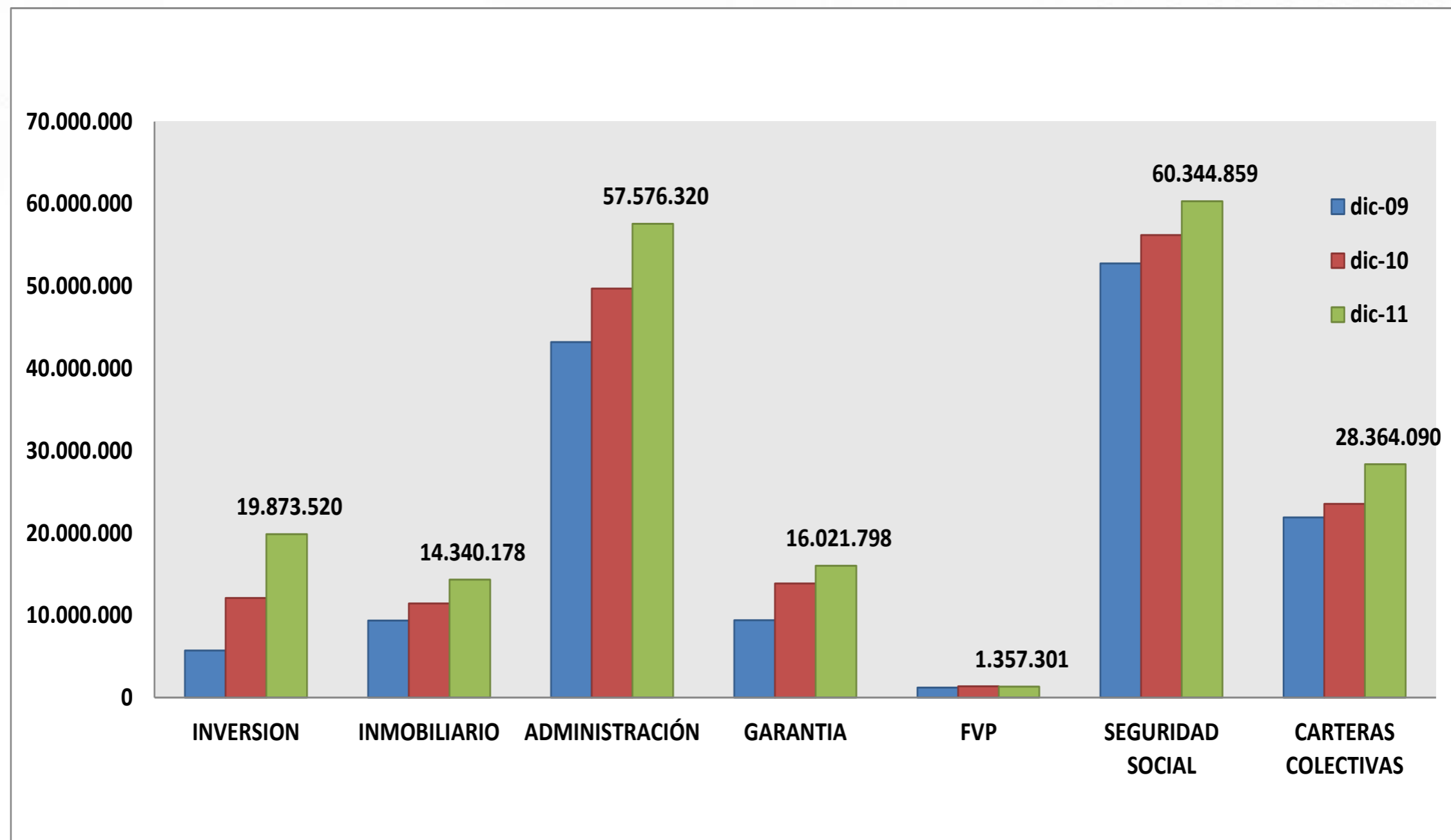
Por Tipo de Negocio - Julio 2012 - \$218 billones



(Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia)



Activos Administrados en Fideicomiso por tipo de negocio



(Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia)



DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO



FIDUCIARIA
DAVIVIENDA

Handwritten Hebrew text in red ink, appearing to be a list or notes, located in the upper right corner of the page.



DAVIVIENDA

AQUÍ LO TIENE TODO

Diapositiva de Transición



DAVIVIENDA

AQUÍ, LO TIENE TODO



Gracias
por su atención



En principio, El Fiduciario no compromete en principio su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario.

Los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo recaen directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo.

La responsabilidad directa del fiduciario se afecta cuando ha faltado a sus deberes o incumple los deberes y obligaciones fijados en el contrato.





ANTECEDENTES

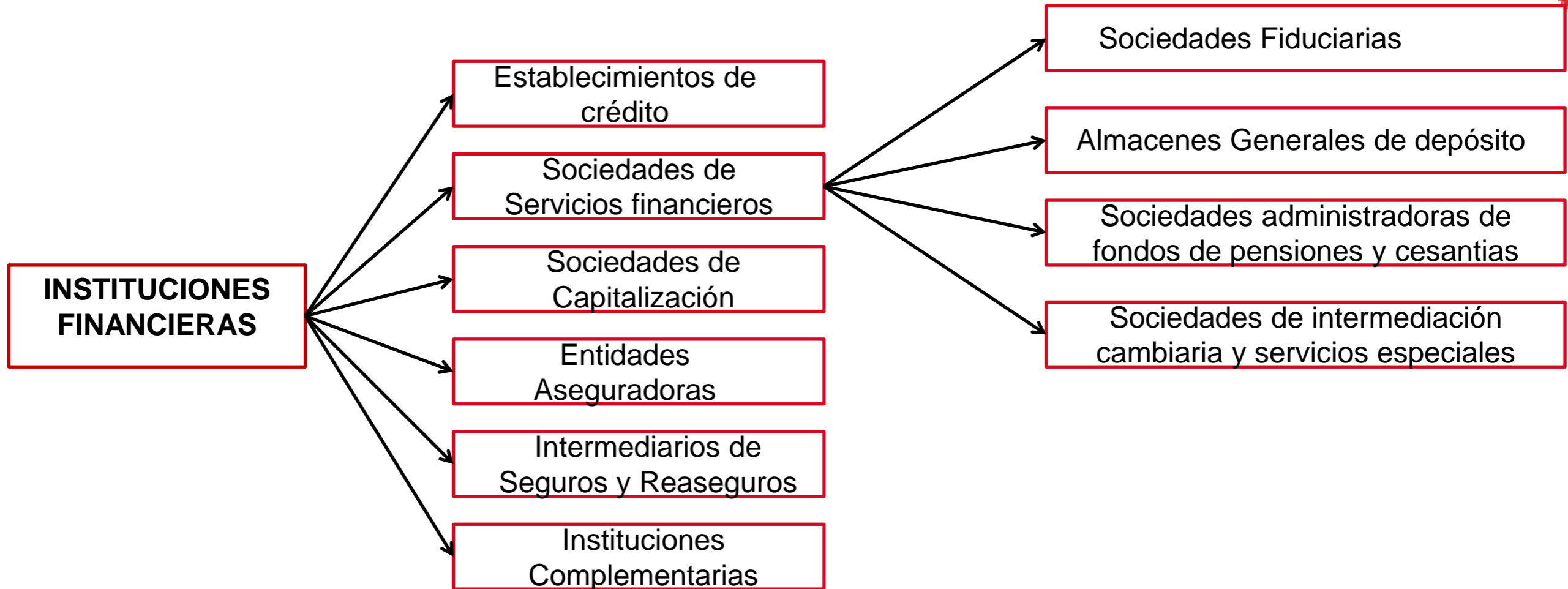
Este negocio se entiende como un contrato a través del cual una persona, denominada fideicomitente, entrega a otra, llamada fiduciario, unos bienes, con o sin transferir la propiedad y buscando que el fiduciario cumpla unos objetivos a favor del fideicomitente o de unos terceros denominados beneficiarios. Las modalidades generales de este negocio son el Encargo Fiduciario y la Fiducia Mercantil.

Patrimonio Autónomo

Es un instrumento de creación legal, que no goza de personería jurídica, pero si puede adquirir derechos y obligaciones, su representante es el Fiduciario, y puede estar conformado por toda clase de bienes y derechos (corporales, incorporales, muebles o inmuebles). Indirectamente se ha mencionado los sujetos que intervienen en el negocio fiduciario, estos son: Fiduciante o fideicomitente, fiduciario y el beneficiario.



ANTECEDENTES





PROCEDIMIENTOS DE CONTROL

La fiduciaria al decidir si compromete o no su responsabilidad, debe aplicar procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar :

- Los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con las formalidades que la ley exige.
- Que la tradición del inmueble no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
- Que no exista desviación de los recursos obtenidos para la financiación del proyecto.





Deberes del fiduciario

Deber de la información: Con base en el carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y de las presentaciones que se les encomienden, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, deber que les asiste desde la etapa precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del contrato. El alcance de esta obligación deberá consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato

Deber de la asesoría: Este es un deber que no debe confundirse con el de la información previsto en el ordinal anterior y, salvo que el contrato sea de inversión, solamente será obligatorio en la medida en que haya una obligación expresa pactada en el contrato. En virtud de este deber, el fiduciario deberá dar consejos u opiniones para que los clientes tengan conocimiento de los factores a favor y en contra del negocio y así puedan expresar su consentimiento con suficientes elementos de juicio, para lo cual resulta necesario considerar la naturaleza y condiciones propias de cada negocio y de los intervinientes en ellos. Este deber implica necesariamente un juicio de valoración que involucra una opinión fundamentada e inclusive una recomendación para el cliente.



Deberes del fiduciario

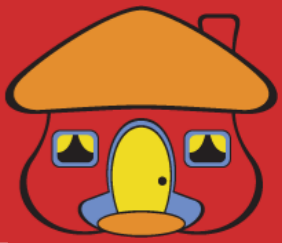


Deber de protección de bienes fideicomitidos: El fiduciario debe proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato. En tal sentido, cuando dichos bienes hayan sido sustraídos o distraídos con o sin intervención de la sociedad fiduciaria, ésta debe, como vocera del fideicomiso, interponer las acciones legales que correspondan para su recuperación de conformidad con lo previsto en el numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio.

Deber de lealtad y buena fé: La realización de los negocios fiduciario y la ejecución de los contratos a que éstos den lugar, suponen el deber de respetar y salvaguardar el interés o utilidad del fideicomitente, absteniéndose de desarrollar actos que le ocasionen daño o lesionen sus intereses, por incurrir en situaciones de conflicto de interés.



Deberes del fiduciario



Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad: En su actuar, las sociedades fiduciarias deberán tener los conocimientos técnicos y prácticos de la profesión, emplearlos para adoptar las medidas tendientes a la mejor ejecución del negocio y prever circunstancias que puedan afectar su ejecución. En este sentido deberán abstenerse de realizar negocios fiduciarios en los cuales no tengan la adecuada experiencia para llevarlos a cabo o no cuenten con los recursos físicos, tecnológicos y humanos necesarios para el desarrollo de tales negocios.

Deber de previsión: La sociedad fiduciaria debe precisar claramente cuáles son sus obligaciones en los contratos para evitar situaciones de conflicto en su desarrollo. Igualmente, debe prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual.





Otra muy buena opción para invertir en Inmuebles es a través de inversiones fiduciarias de inmuebles. El inversionista adquiere es un derecho sobre un conjunto de bienes conocido como fideicomiso, el cual es administrado por una entidad fiduciaria, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta que el proyecto logra el punto de equilibrio. De esta manera el capital del inversionista tiene un nivel adicional de protección y seguridad.

Por ejemplo, una inversión en hoteles, centros comerciales u oficinas. Usted invierte en una participación del hotel o centro comercial, respaldada por un derecho fiduciario. Al invertir, usted es dueño de un porcentaje del negocio del hotel o locales comerciales, compuesto por el edificio (negocio de bienes raíces) y la operación (rendimientos sobre su inversión).

Por lo tanto, tiene la seguridad de una inversión en bienes raíces, pero el rendimiento de un negocio hotelero o comercial en marcha. Esto es posible hoy en día en Colombia. Los rendimientos en algunos proyectos muy interesantes actualmente en Bogotá y Cartagena, vía inversión en derechos fiduciarios está en un rango de tasa interna de rentabilidad (TIR) entre 10.45 y 15.64.



Principios y Deberes Fundamentales Según la Jurisprudencia y la Doctrina

- Profesionalidad
- Transparencia
- Lealtad
- Economía
- Responsabilidad
- Equilibrio económico financiero
- Protección a la confianza pública, al interés general y a terceros de buena fe.
- Buena fe comercial, para la prevención de prácticas restrictivas del libre mercado.
- Ausencia de conflictos de interés





RETOS ACTUALES Y CONCLUSIONES

Otra muy buena opción para invertir en Inmuebles es a través de inversiones fiduciarias de inmuebles. El inversionista adquiere es un derecho sobre un conjunto de bienes conocido como fideicomiso, el cual es administrado por una entidad fiduciaria, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta que el proyecto logra el punto de equilibrio. De esta manera el capital del inversionista tiene un nivel adicional de protección y seguridad.

Por ejemplo, una inversión en hoteles, centros comerciales u oficinas. Usted invierte en una participación del hotel o centro comercial, respaldada por un derecho fiduciario. Al invertir, usted es dueño de un porcentaje del negocio del hotel o locales comerciales, compuesto por el edificio (negocio de bienes raíces) y la operación (rendimientos sobre su inversión).

Por lo tanto, tiene la seguridad de una inversión en bienes raíces, pero el rendimiento de un negocio hotelero o comercial en marcha. Esto es posible hoy en día en Colombia. Los rendimientos en algunos proyectos muy interesantes actualmente en Bogotá y Cartagena, vía inversión en derechos fiduciarios está en un rango de tasa interna de rentabilidad (TIR) entre 10.45 y 15.64.

