

Fiducia Inmobiliaria

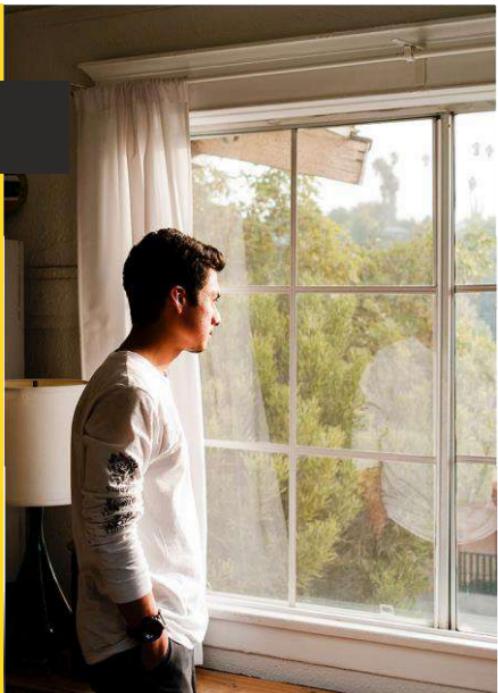
Representación gráfica que explica de manera sencilla, qué es y cómo funciona la Fiducia Inmobiliaria en Fiduciaria Bancolombia S.A.

01.

¿Qué es la fiducia inmobiliaria?

Es un contrato de Fiducia Mercantil, a través del cual se crea un fideicomiso para administrar los recursos y bienes inmuebles destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario, además de realizarse los pagos necesarios, siguiendo lo establecido en el mismo. Las partes del contrato son:

- La fiduciaria
- El fideicomitente desarrollador: es la(s) sociedad(es) responsable(s) del proyecto, que adelanta(n) las actividades de gerencia, promoción y construcción.
- El fideicomitente aportante del inmueble para la construcción, en caso de que aplique.



02.

Etapas de la Fiducia Inmobiliaria

1. Fase Previa -

Administración de los recursos hasta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia para el desarrollo del proyecto:

Durante esta fase los recursos se encuentran restringidos, de manera que ni tú, ni los demás adquirentes o el fideicomitente podrán disponer de estos.

2. Fase de Construcción -

Cumplidas las condiciones, se lleva a cabo la administración de los bienes, los cuales estarán destinados al desarrollo y del proyecto:

Dentro de esta misma fase, una vez se termina la construcción del proyecto por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria previa instrucción del Fideicomitente efectuará la transferencia jurídica y el fideicomitente realiza la entrega material de los inmuebles a los compradores y/o adquirentes, siempre y cuando se haya cancelado el crédito constructor que permita que la hipoteca sea levantada.



03.

Obligaciones del Fideicomitente



Suscribir con los compradores y/o adquirentes, los documentos en los que se establecen las condiciones de compra o adquisición de los inmuebles.



Desarrollar, promocionar y construir bajo su cuenta y riesgo el proyecto constructivo y tener la custodia, y el cuidado de los inmuebles.



Atender los requerimientos por parte de los compradores o adquirentes de cara al proyecto constructivo.



Dar las instrucciones para la transferencia de los inmuebles.



En caso de que los recursos del Fideicomiso sean insuficientes, atender con sus propios recursos los pagos necesarios para la ejecución del objeto del contrato.



Hacer la entrega material de los inmuebles y de las zonas comunes a la copropiedad.



04.

Obligaciones de la Fiduciaria



-  Generar confianza y actuar con transparencia en la administración del inmueble.
-  Informar a todos los intervinientes del negocio sobre el desarrollo del mismo.
-  Proteger y defender el activo.
-  Recibir y administrar el activo, conforme a las condiciones establecidas en el contrato de fiducia.
-  Transferir las unidades a los adquirentes de las mismas, según lo establecido en el contrato de fiducia.

Para tener en cuenta

1. Ni la Fiduciaria ni el fideicomiso:

- a. Garantizan los aspectos técnicos de la obra ni su finalización.
 - b. Participan o responden en los documentos a través de los cuales se comercializa y vende el proyecto.
 - c. Respaldan económicamente el proyecto inmobiliario, ni garantizan su satisfactoria culminación.

*Todo lo anterior recae en el Fideicomitente desarrollador.

2. El crédito constructor, debe estar cancelado al momento de culminar el proyecto, para poder proceder con la transferencia de titularidad de los inmuebles.

3. El fideicomitente efectúa cualquier atención postventa.

4. Únicamente se deben consignar los recursos del precio de la unidad inmobiliaria en las cuentas del fideicomiso, de lo contrario la Fiduciaria no registrará los recursos que se paguen por fuera del fideicomiso, ni podrá destinarlos al desarrollo del proyecto.

5. **Las modificaciones y las condiciones para retirarse del proyecto y el cobro de la penalidad, serán establecidas entre el comprador y/o adquirente y el fideicomitente desarrollador.**

6. La Fiduciaria enviará al comprador y/o adquirente los informes en la periodicidad y con el contenido establecido en el respectivo contrato de fiducia. Por ello, mantén actualizada tu información de contacto, mediante los canales habilitados por la Fiduciaria.



Grupo
Bancolombia
Capital

La Fiduciaria responderá por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.