

Los Fideicomisos Inmobiliarios:

¿Por qué los fideicomisos son un instrumento que facilita las ventas?

Credicorp Capital Fiduciaria
Facilitamos los Proyectos

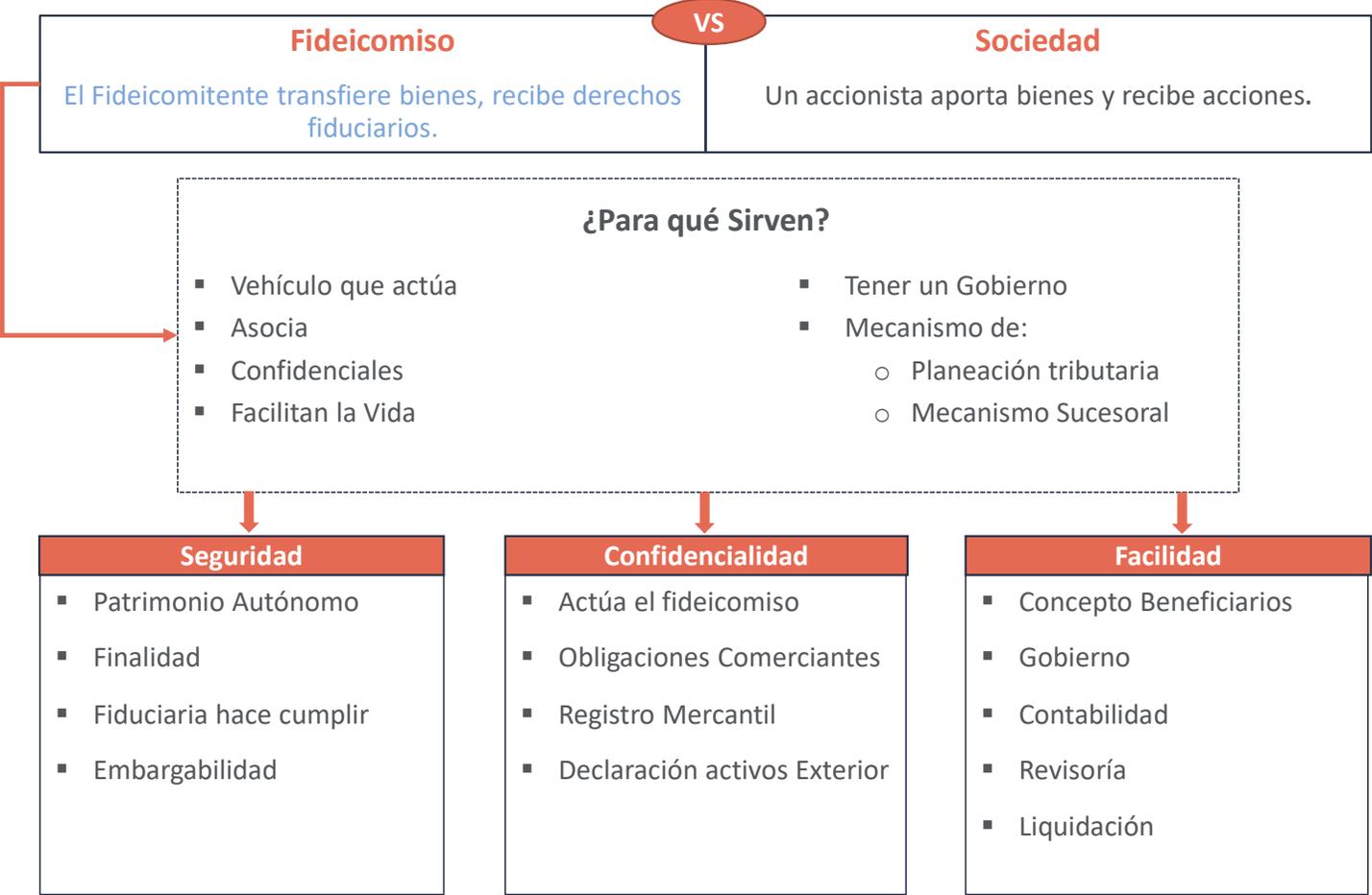


Agenda

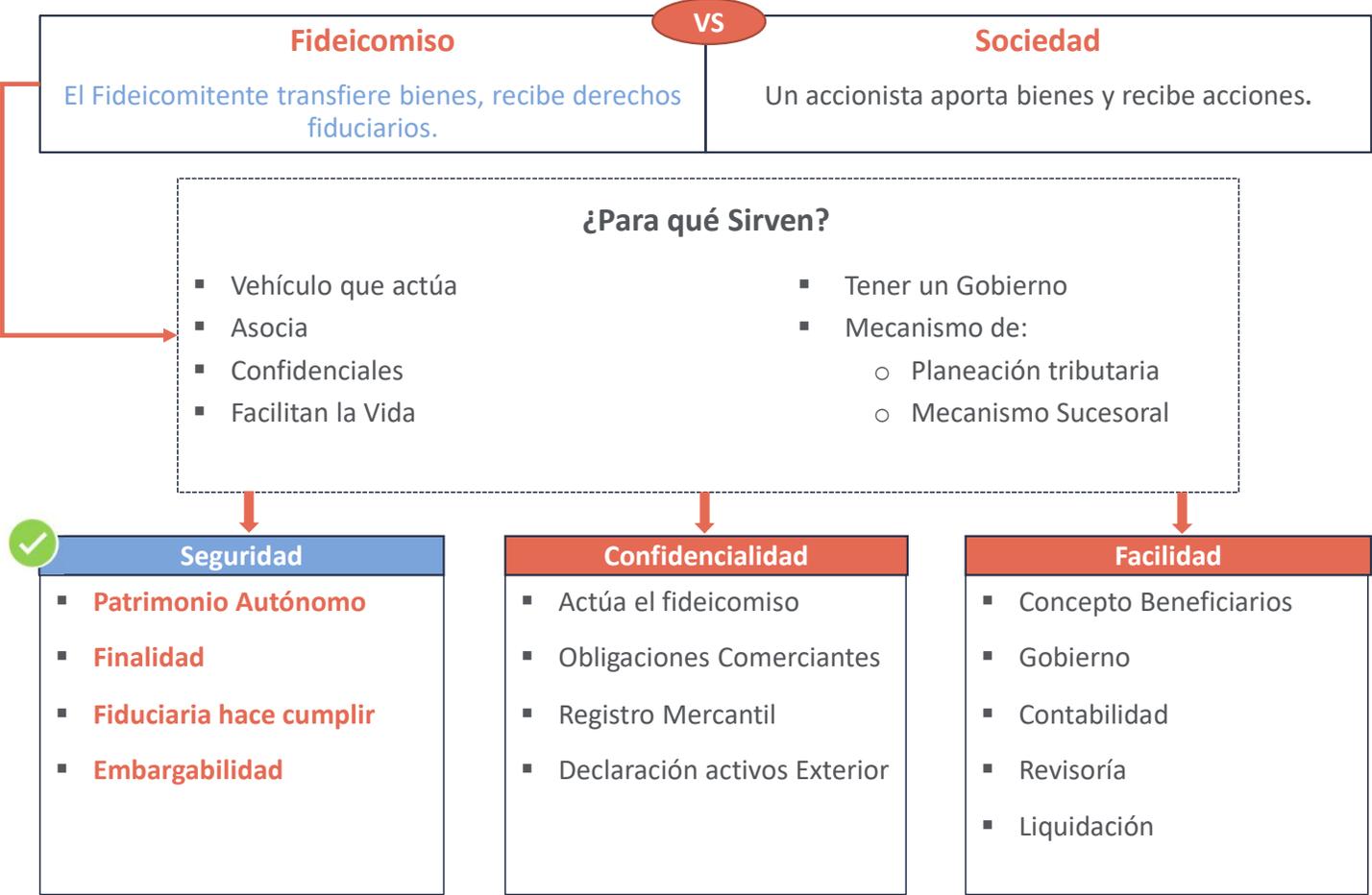
- I Los Fideicomisos Inmobiliarios: “vehículo jurídico muy potente”
- II Fideicomisos Inmobiliarios – Ejemplo estructuras
- III Fideicomisos Inmobiliarios – ¿Un mal Necesario?
- IV Exigencias de la Superfinanciera
- V Propaganda
- VI Conclusiones



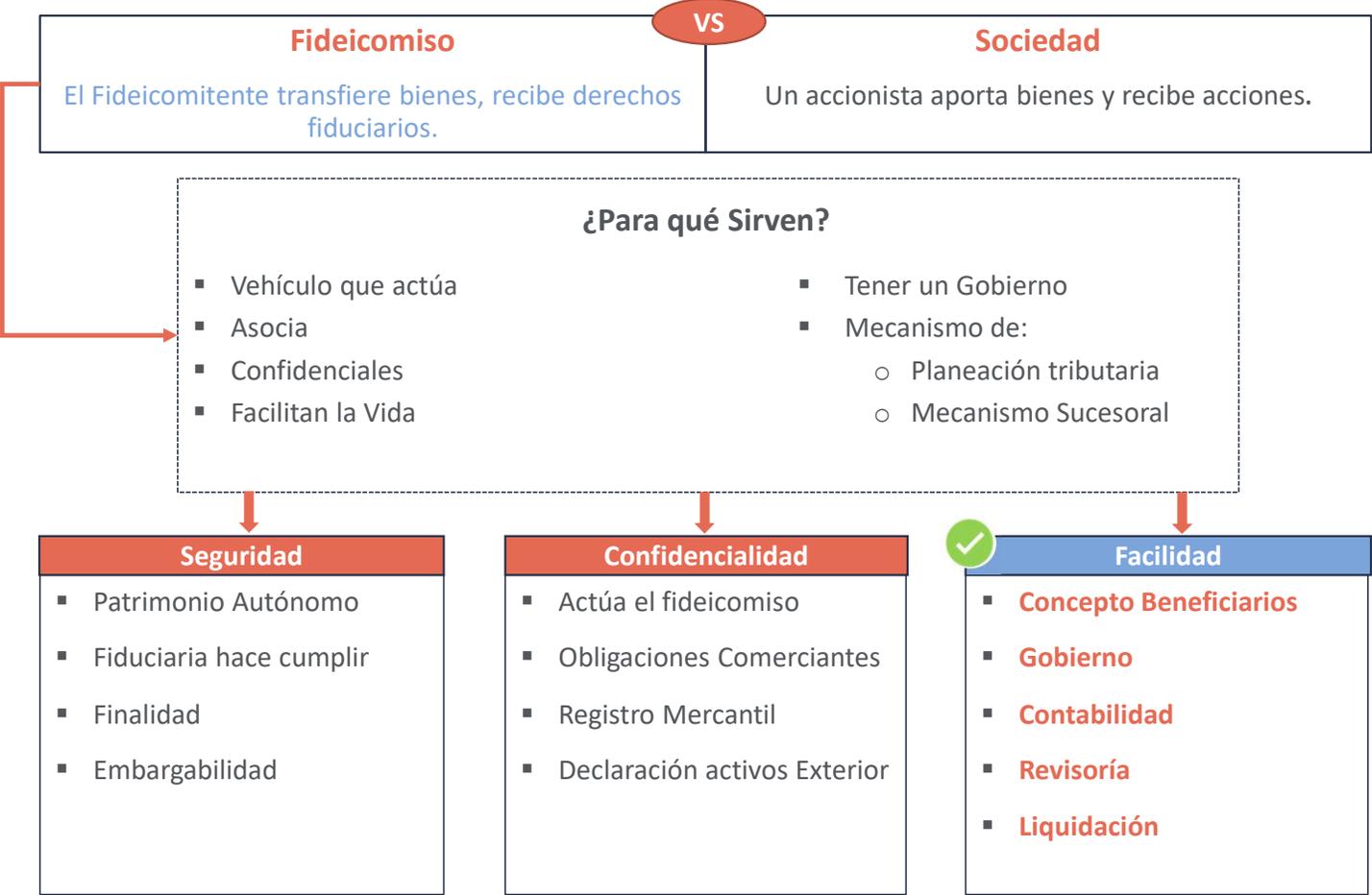
Fideicomisos: ¡Vehículo Jurídico muy Potente!



Fideicomisos: ¡Vehículo Jurídico muy Potente!



Fideicomisos: ¡Vehículo Jurídico muy Potente!



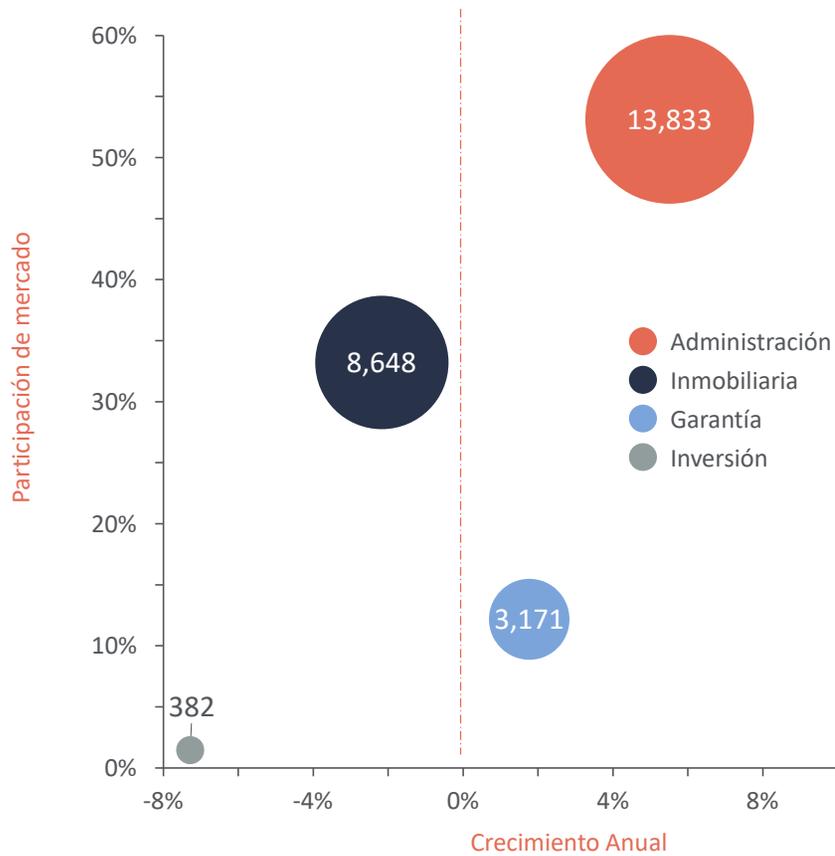


Fideicomisos Inmobiliarios

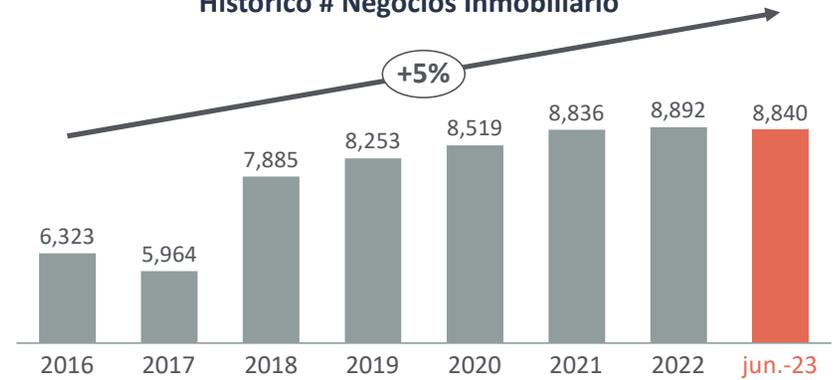


Sector Fiduciario: Muy grande

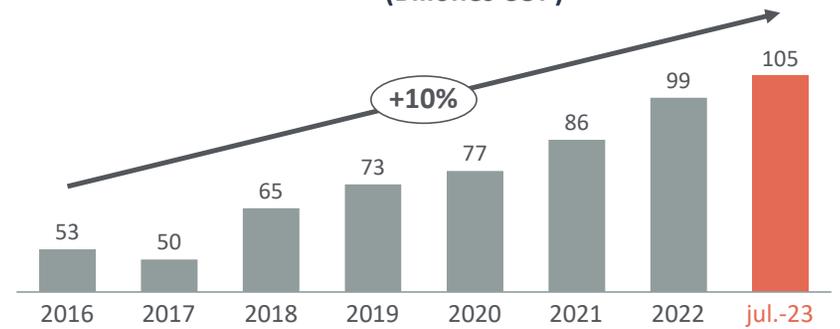
Número Negocios en el Sector



Histórico # Negocios Inmobiliario



Histórico AUM's Inmobiliario (Billones COP)



Antecedentes



- Sociedades Fiduciarias **Independientes – No sección Fiduciaria**
- **Crisis Económica** especialmente inmobiliaria
- Falta de Confianza
- **Reactivación del sector inmobiliario**
 - Proyectos mejor estructurados
 - Regulación preventas con fideicomisos para comercialización de proyectos de vivienda: **protección compradores**
- Vender para construir y **no construir para vender**
- Proceso aprendizaje
- **Fideicomisos van “madurando”** generando más valor agregado y necesario:
 - No Sociedad
 - Diferentes tipos: completo, adquisición de lote, pre-arriendo
 - No se comienza a construir hasta tanto haya **condiciones de inicio** (unidades, permisos, crédito)
 - **Fideicomiso dueño** del lote, unidades, escritura, gira, etc.
 - Mejores servicios
 - Seguridad dueños de lotes
- Los **Bancos exigen hoy Fideicomiso Inmobiliarios** completos

Tipos

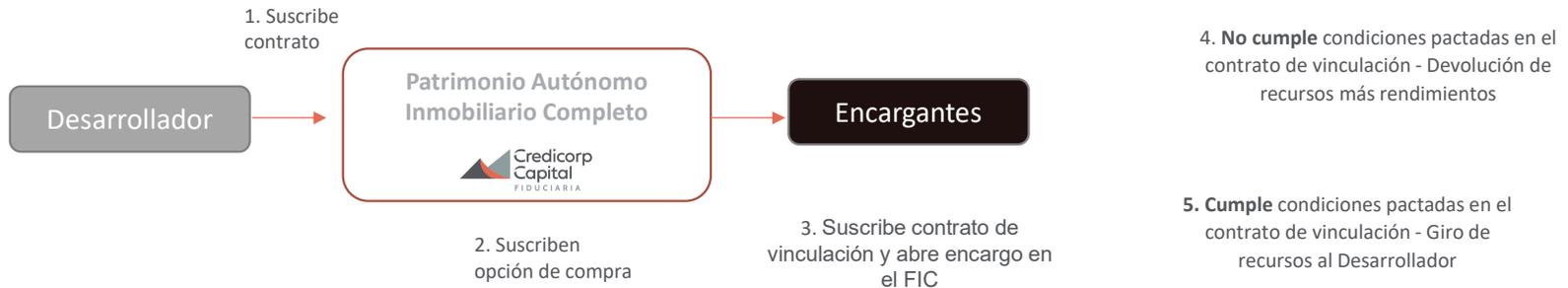
	Preventas o de pre-arriendo de cánones		Creación de tierra
	De administración inmobiliaria (promesas de compraventa o beneficio)		Para renovación urbana privada y pública
	Adquisición de inmuebles (sustituto de promesa de compraventas)		Garantía y Fuente de Pagos con unidades no vendidas
	Desarrollo y arriendo de inmuebles		Asociativos
	Desarrollo y administración de hoteles		Venta con Pacto de Retroventa

Fideicomisos inmobiliarios más usados

Parqueo

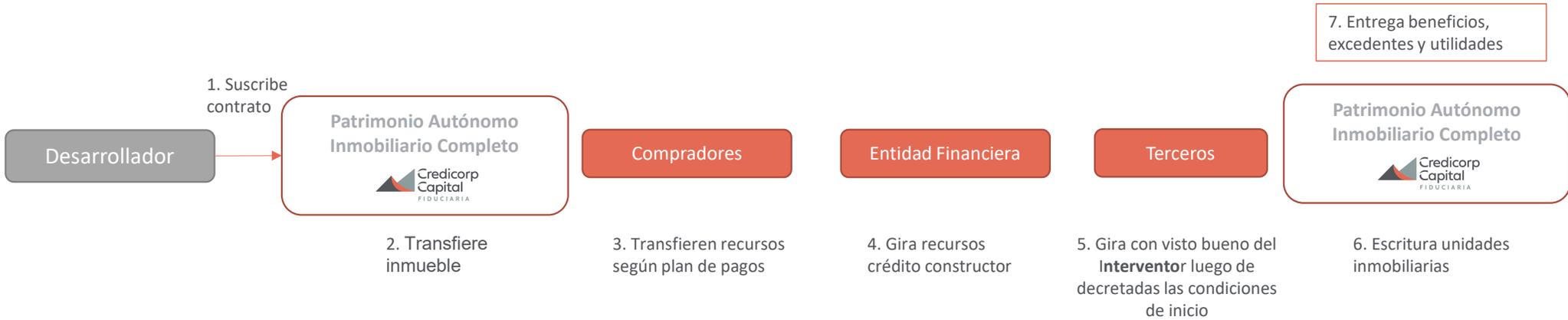


Preventas



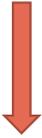
Fideicomisos inmobiliarios más usados

Inmobiliario Completo



Opción 1: Agilizar el proceso de preparación de tierras

Cuando sobre el terreno
exista una carga por
PLUSVALÍA



El **DESARROLLADOR** en forma
individual o en conjunto con otros
DESARROLLADORES pueden:



Opción 2: Agilizar el proceso de preparación de tierras

En suelos urbanos o de expansión urbana, el(os) **URBANIZADOR(ES)** pueden



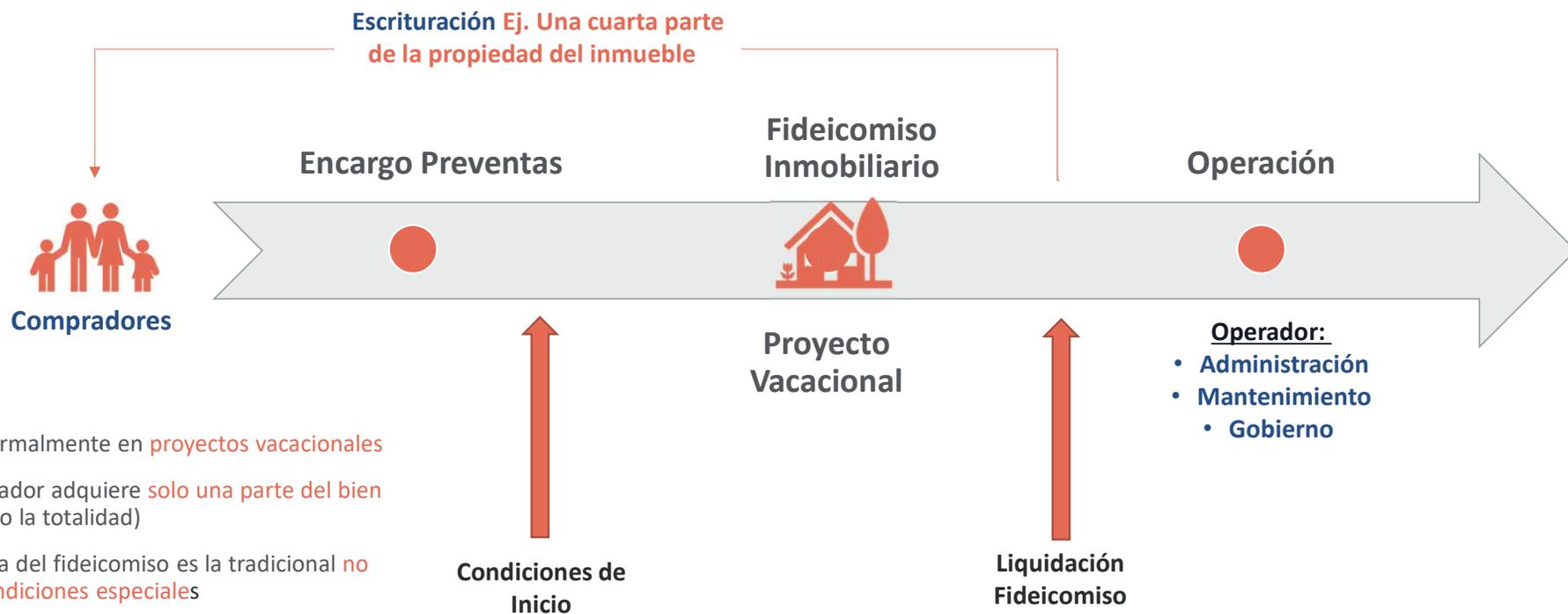
Ejecutar o financiar
INFRAESTRUCTURA MATRIZ



* Nota: La infraestructura se entregará **con la condición de que** su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios

Fideicomisos para Propiedad Fraccional

Fideicomisos Inmobiliarios – Estructuras Innovadoras



- ✓ Se utiliza normalmente en **proyectos vacacionales**
- ✓ Cada comprador adquiere **solo una parte del bien inmueble** (no la totalidad)
- ✓ La estructura del fideicomiso es la tradicional **no requiere condiciones especiales**
- ✓ El fideicomiso **se liquida con la escrituración** de cada parte a los compradores
- ✓ La administración, mantenimiento, gobierno y demás **se regula a través del Operador** y la copropiedad

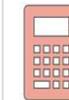
Fideicomisos proyectos VIS + Usos mixtos



Exención imponible utilidad: num. 4b) art. 235-2 Estatuto Tributario:
“... objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial, conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011”



Ingresos y costos separados



Estados financieros por subcuenta y consolidados



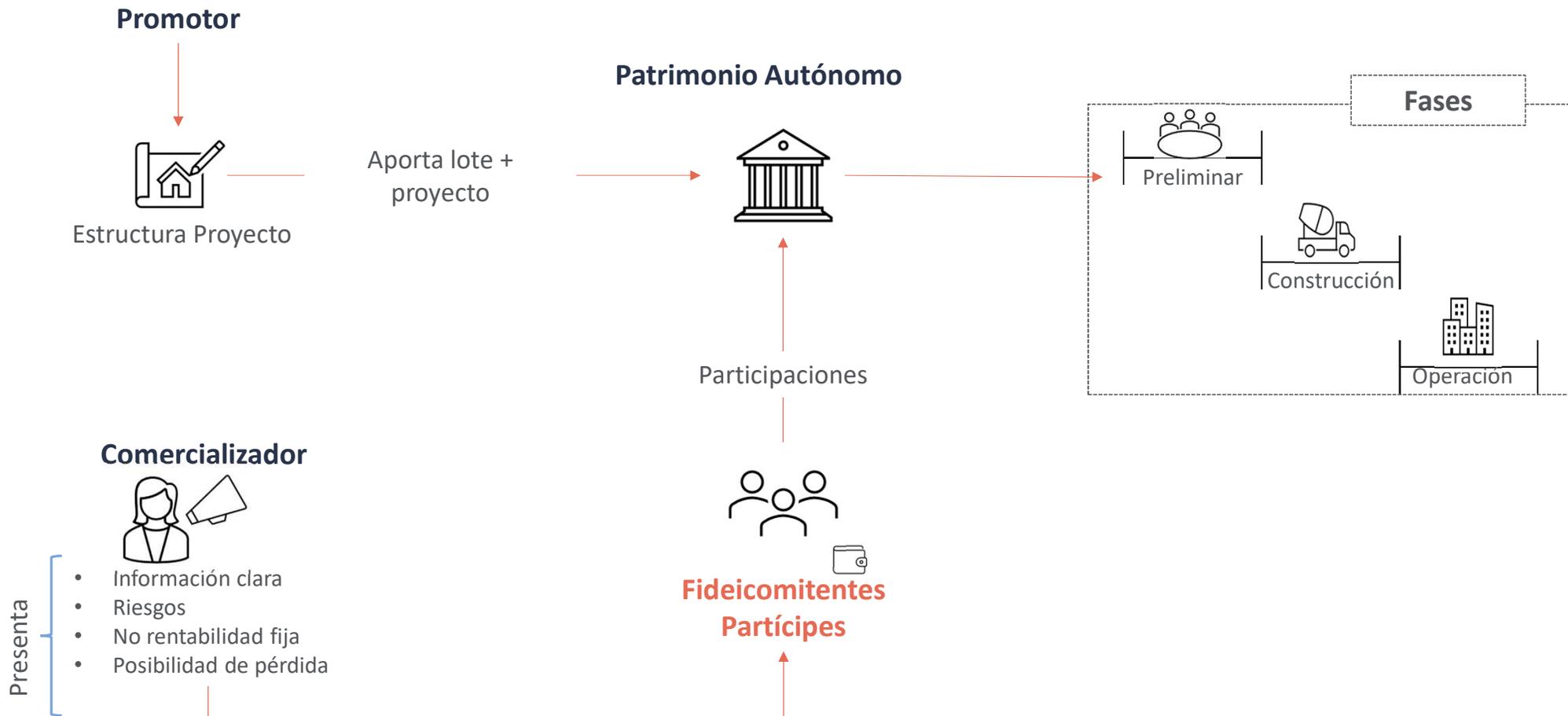
Certificación para exención

Fideicomisos proyectos vivienda para arriendo

- Fideicomiso único propietario
- Un solo fideicomiso: fase preoperativa, construcción y operación
- Fideicomiso contrata operador
- *Facilita vinculación inversionistas y fondos*
- Fuente de pago - deuda
- Operación centralizada:
 - Asegura mantenimiento, valoriza inversión
 - Permite mejor control de costos



Comercialización de Participaciones (Inmobiliario)



Fideicomisos Mal Necesario: ¿oportunidades de mejora?

¿De Quién?

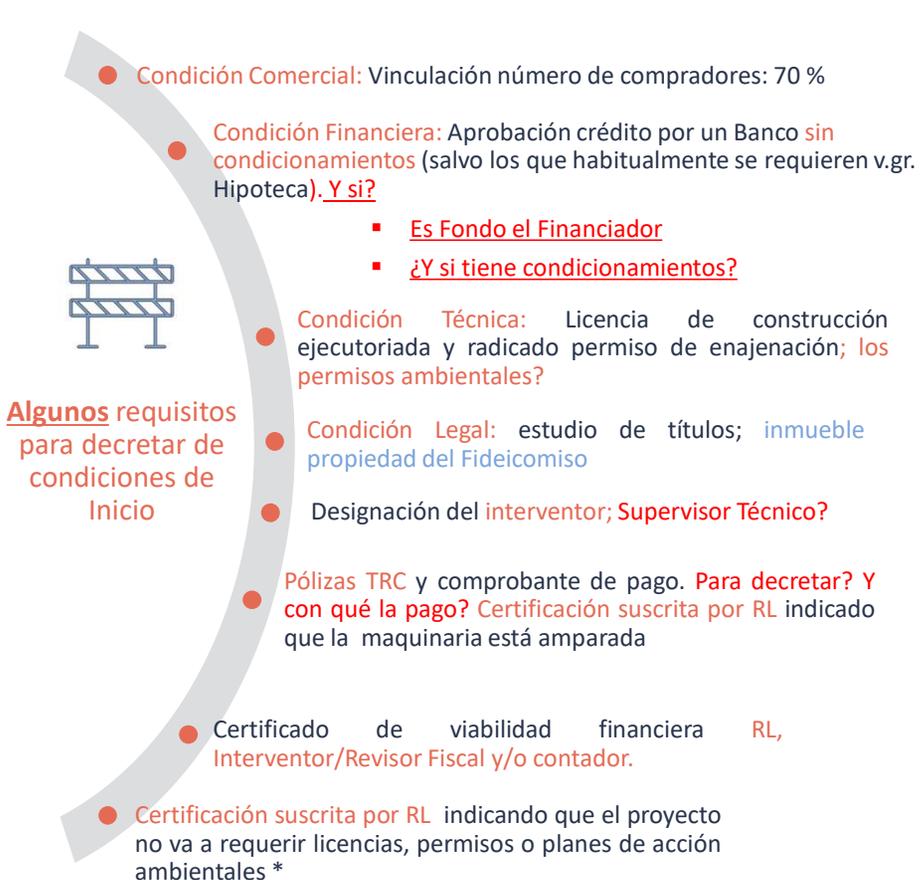


- La Fiduciaria debe **ofrecer servicios de calidad** como:
 - **Conocimiento:** estructuración, contractual, gestión
 - **Herramientas Tecnológicas:** vinculación digital, portales transaccionales, documentales
 - **Comunicación efectiva**
- La Fiduciaria debe **intervenir**
 - **SI:** donde genere valor; Ejemplos
 - Estructuración del negocio
 - Vinculación – Sarlaft
 - **NO:** donde no genere valor; Ejemplos
 - Escrituración: Si? Poder
 - Revisión Reglamento de propiedad horizontal; Si? ¿Qué debe revisar?
- Su actuación se dirija a **cumplir la finalidad del contrato:** que se construya el proyecto y escrituren las unidades
- Teniendo en cuenta lo exigido en la ley y la Superintendencia Financiera

Una Pregunta

¿Debería **prevalecer la oferta de valor (servicio, servicio, servicio) vs la comisión**, al momento de escoger la Fiduciaria?

Condiciones de Inicio



Los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto **se hayan transferido de manera definitiva al fideicomiso** y con el lleno de las formalidades

La tradición de los inmuebles **no presente problemas de carácter legal** que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades

El **punto de equilibrio** establecido por parte del fideicomitente no comprometa la viabilidad del proyecto

Se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que **el proyecto llegue a término**, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros adquirentes

Se cuente con **las licencias de construcción y permisos necesarios**

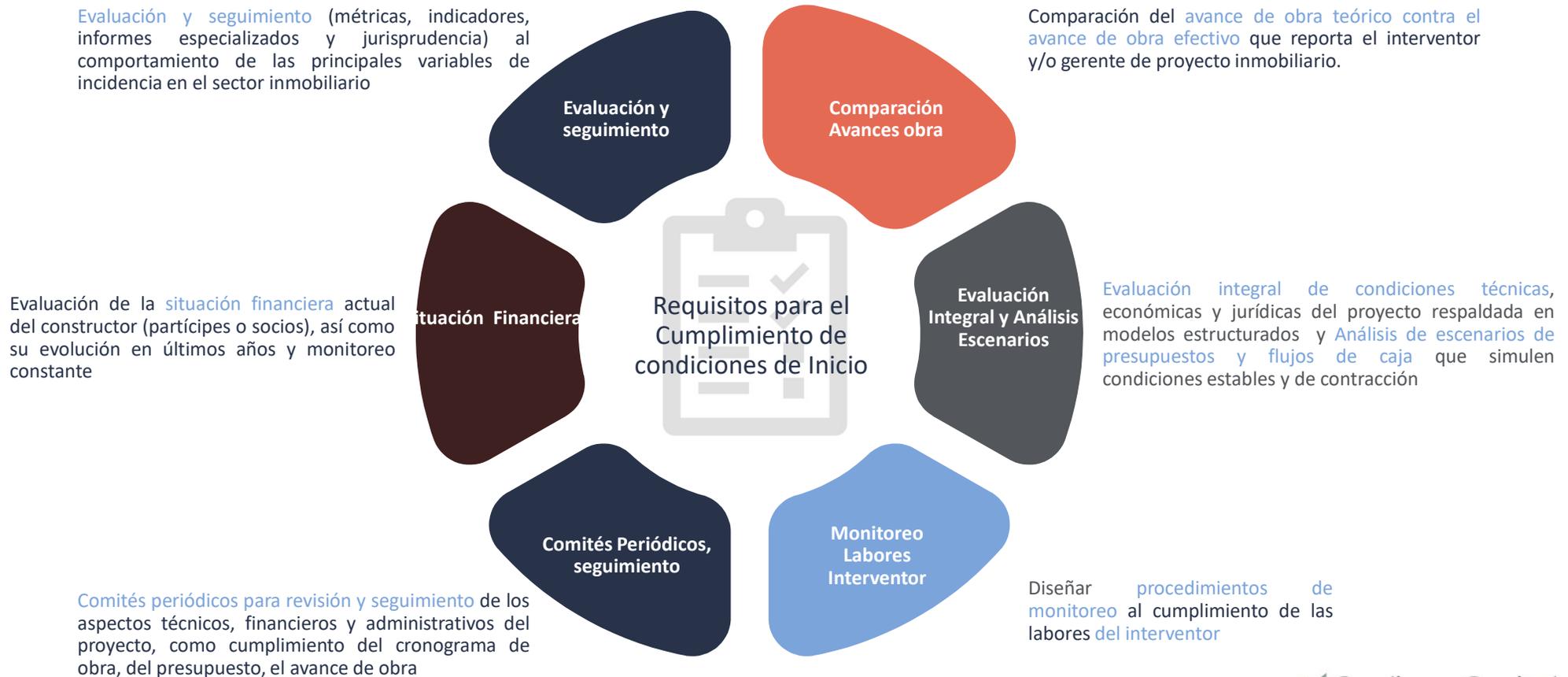
El Gerente cumpla con **unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera**, acordes con la magnitud del proyecto.

Se encuentren **establecidas las fuentes de financiación**

Se cuente durante todas las etapas del proyecto con **pólizas de seguro** que amparen, los riesgos de daños a la obra a terceros, construcción, los daños a la maquinaria de la obra y los riesgos de responsabilidad civil.

Requisitos Circular Básica Jurídica | SFC

¿Qué nos está pidiendo la SFC? Buenas prácticas



Es importante que la publicidad del proyecto sea clara para el comprador y que este entienda el alcance de la fiduciaria

Según Manual de Publicidad

- ❖ En la publicidad deberá informarse de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la fiduciaria
- ❖ Incluir todos los demás concretos que se relacionen con el fideicomiso. Se debe dar claridad de los parámetros de los cuales se desarrollará la actividad de la fiduciaria
- ❖ Exponer al Público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel de la fiduciaria
- ❖ Los mensajes publicitarios no pueden ser contrarios a la buena fe comercial, ni pueden tender a establecer competencia desleal.
- ❖ Todas las demás disposiciones contenida en la Política de Publicidad

Recomendaciones adicionales a tener en cuenta

- ❖ Utilizar únicamente el logo incluido en el Manual de Publicidad
- ❖ Incluir siempre los textos definidos por las normas (Vigilado Superfinanciera)
- ❖ Explicar con claridad el alcance de la responsabilidad de la Fiduciaria, según el tipo de contrato suscrito
- ❖ Remitir el arte y obtener el VoBo de la fiduciaria en forma previa a su publicación
- ❖ No utilizar textos como “Con la garantía de”, “con el respaldo de”, o similares.
- ❖ Cumplir a Cabalidad Con las disposiciones de Publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014

Vinculación de Clientes: la Super instruye a las entidades vigiladas medidas para **mitigar el riesgo LA/FT (lavado de activos y financiación del terrorismo)**



Actividades económicas restringidas en CCF

- × Campañas o partidos **Políticos**.
- × Comerciantes **de antigüedades** y obras de arte.
- × Casas de **cambio** / casas de **empeño** o **compraventas**.
- × Casas citas, night clubs, **modelos webcam**
- × Empresas dedicas a **comercialización de criptomonedas**.
- × Actividades relacionadas **con la minería, productos y servicios** fuera del alcance de la **Ley 2177 del 30/12/2021**.
- × Cualquier actividad económica que no se tenga antecedentes del mercado
- × Empresas dedicadas a **juegos de suerte y azar**.
- × Iglesias y **centros religiosos**.
- × Comercialización **embarcaciones, naves y aeronaves**.
- × Fintech con **uso de efectivo**.
- × Comerciantes de **Cannabis**.
- × Relacionadas con fabricación o comercialización de armas, **que no sean respaldadas por un gobierno**.
- × Cualquier otra actividad económica que el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) **determine**



Credicorp: actividades económicas **de alto riesgo*** ganadería, deportistas profesionales, “influencers”, sustancias químicas, entidades sin ánimo de lucro, titulares mineros.



Actividades económicas de **alto riesgo*** requieren **documentación adicional**, para ejecutar **medidas intensificadas de debida diligencia**.

Listas Restrictivas revisadas en el proceso de vinculación

- ✓ La lista OFAC:
- ✓ Listas de sanciones del Banco Mundial, del Banco Interamericano de Desarrollo.
- ✓ Listas Internas de tipo local
- ✓ Listas internacionales restrictivas: Interpol, la DEA
- ✓ Listas nacionales e internacionales asociadas contra delitos contra el sistema financiero.
- ✓ Paraísos fiscales, regímenes tributarios lapsos
- ✓ Listas necesarias para categorizar a los PEPs para monitoreo más estricto.
- ✓ Entre otras.

Una guía de respuestas a preguntas de compradores en relación con los Fideicomisos: **un lenguaje sencillo y claro**

El Comprador, aún personas con conocimiento y experiencia, **no entiende este lenguaje**. Esto también se da con las promesas de compraventa en muchos casos

- **Mi plata está más protegida si hay un fideicomiso? mucho más;** los fideicomisos **protegen a los compradores** ya que son vehículos jurídicos, (muy fuertes jurídicamente) que se hacen exclusivamente (finalidad) para el desarrollo del proyecto. **Sólo para eso!**
- **Y la Fiduciaria qué hace?** son **entidades financieras**, especializadas en administrar fideicomisos y les **pagan para eso (una miseria??)**. **Solo pueden y deben** hacer lo que esté en el contrato para que **se cumpla la finalidad:** desarrollo de un proyecto inmobiliario. Vigiladas por todo el mundo, defensor del cliente, etc
- **Y si se quiebra:** es muy muy extraño pero dado el caso, **el fideicomiso NO es propiedad de la Fiduciaria;** solo lo administra; luego si es sucede se traslada su administración a otra entidad
- **Es decir que la Fiduciaria garantiza mi plata y que el proyecto se haga; me dan mi apartamento o me devuelve la plata si no: NO,** los fideicomisos establecen condiciones para que se desarrolle el proyecto y que cuando se cumplan las mismas, se inicia la construcción con la \$ de los compradores.

Nuestro lenguaje no ayuda para nada!!!!
Fiduciaria, Fideicomiso, Fondo a la vista, contrato de vinculación, beneficiario de área, aporte, SARLAFT ...

- **Cuáles son esas condiciones:** las que **deben permitir que el proyecto sea viable**. Ej.: un Banco apruebe un crédito para la construcción, licencia, etc, etc
- **Y si no se cumplen:** la Fiduciaria le devuelve la \$\$ con los intereses
- **¿Y qué hacen con \$\$ mientras tanto se cumple eso?** se invierten en una especie de cuenta de ahorros denominados **Fondos de Inversión**, administrados por la Fiduciaria que **invierte en los mejores Bancos, empresas, deuda del Gobierno, etc**. Son calificados: si es AAA es que es excelente, por ejemplo
- **Y alguien me cuenta cómo va el proyecto y si se cumplen las condiciones;** constructor y Fiduciaria tienen esa obligación
- **Y qué pasa si el proyecto, ya en construcción tiene dificultades:** el fideicomiso **buscará que se cumpla la finalidad: que se construya un proyecto inmobiliario;** y tiene cláusulas para proteger los intereses de todos los que participan: compradores, Banco, proveedores, etc. **El Fideicomiso es el dueño del lote, la construcción (ventaja inmejorable).**

Grupo Credicorp: uno de los holdings financieros **más grandes de la región** con más de **133 años de trayectoria** y líder absoluto en servicios financieros en el Perú.



Liderazgo

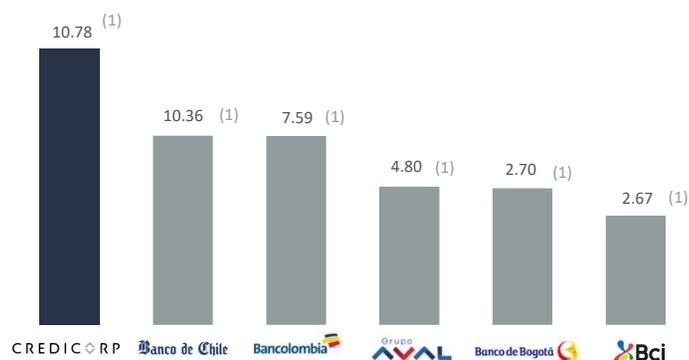
+133 años | Atendiendo clientes peruanos

36,968 | Colaboradores ¹

1,111 | Forbes Ranking Global 2022 ²

Credicorp lista en bolsa de Nueva York desde 1995 - (BAP)

Capitalización Bursátil (BN USD)



(1) Datos al 31 dic 2022

4 Unidades de Negocio



Contamos con las más **altas calificaciones** en riesgo de contraparte y en calidad en la administración de activos de inversión con un **alto nivel en capitalización bursátil**

Riesgo De Contraparte – Más altas Calificaciones

(Sociedad Comisionista)



(Fiduciaria)



Calidad en la administración de activos de inversión

Credicorp Capital Sociedad Comisionista

“Excelente (col)”

Credicorp Capital Sociedad Fiduciaria

“Excelente (col)”





Servicios Diferenciadores

Facilitamos los proyectos

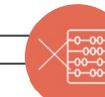
“Somos una Fiduciaria diferente”

Somos una fiduciaria con servicios diferenciadores, ofrecemos productos de acuerdo a las **necesidades de cada cliente**

Contamos con servicios diferenciadores

 <p>WhatsApp Corporativo ¡Comunicación Constante!</p>	 <p>Contabilidad en Línea ¡Con recaudos y pagos!</p>	 <p>Portal Documental ¡Cero Papel!</p>	 <p>Vinculación 100% Digital ¡En un día!</p>	 <p>Recaudo Referenciado ¡PSE y Corresponsales No Bancarios!</p>
 <p>Portal Transaccional ¡Giros en un día!</p>	 <p>Web Inmobiliaria ¡Consultas en Línea!</p>	 <p>Modulo divisas ¡Compra y venta de divisas ágil y segura!</p>	 <p>Mejor Servicio al cliente ¡Interacción CRM SincoSoft!</p>	

Seguimos trabajando en nuevos desarrollos que faciliten los negocios

 <p>Recaudo PSE Integrado ¡Avisos y central de recaudos!</p>	 <p>Onboarding digital ¡Comprados Inmobiliarios!</p>	 <p>Autogestión ¡Informes dinámicos y en línea!</p>	 <p>Mejora Desistimiento ¡antes y después de P.E!</p>	<p>+15 Nuevos servicios en proceso</p>
 <p>NEFFI ¡Estados Financieros más amigables!</p>	 <p>Fondos de Capital Privado Ventas en corto</p>	 <p>Cesión Inmobiliaria ¡Afectación plan de pagos!</p>	 <p>Aportes sin cuota destino ¡No generan contabilidad!</p>	

CredicorpCapital
FIDUCIARIA

Algunas Conclusiones: ¿Somos un mal necesario?

- Los Fideicomisos son un vehículo- instrumento que facilitan la venta de unidades inmobiliarias
- Su finalidad única es desarrollar un proyecto inmobiliario
- Hay un tercero (Fiduciaria) que le pagan (...) para solo eso
- Facilitan la estructuración de negocios (sin hacer sociedad) con partícipes con diferentes necesidades; ej aportante tierra, beneficiarios
- ¿Sociedad de propósito especial?
- El % de proyectos fallidos que se hacen vía Fiducia en mínimo vs los que no usa el instrumento: impactante
- La situación del mercado actual hace aún más necesario el instrumento
- Existen desde hace muchos años y han servido para que el mercado inmobiliario se desarrolle a los niveles actuales
- El conocimiento del cliente es estricto: Protege a todos
- Hay actividades de más alto riesgo que requieren un régimen de excepción
- Hay una legislación cada vez más restrictiva que impone cada vez más obligaciones a las Fiduciarias. ¡No TODO es culpa nuestra!

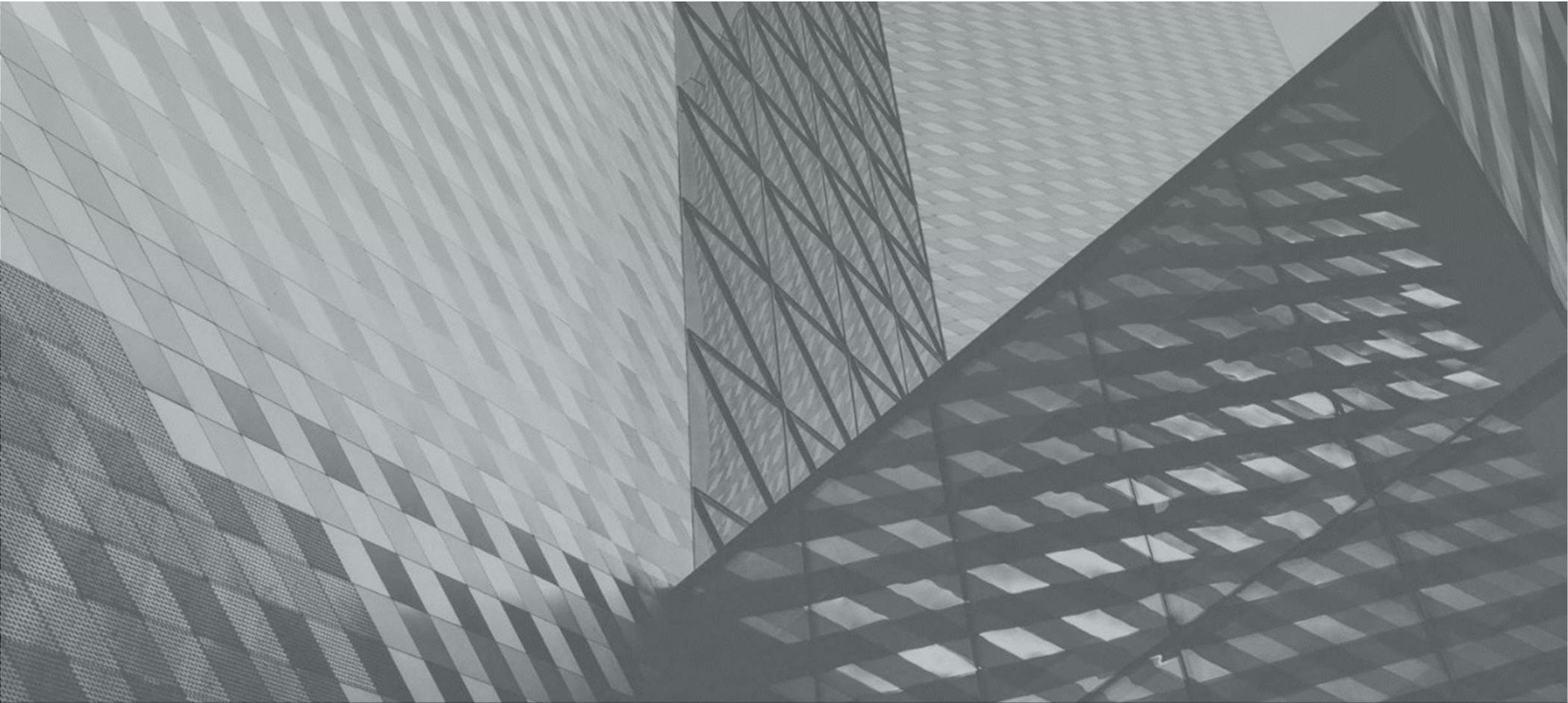
Nuestro lenguaje no ayuda, pero este tipo de presentaciones busca que se tengan las herramientas para hacerlo

La Fiduciaria tiene la obligación de buscar cumplir la finalidad del contrato, que se construya el proyecto y escrituren las unidades. Bueno para todos: compradores, Desarrolladores Inmobiliarios, Bancos, Autoridades

Contáctenos

Fiduciariaestructuración@credicorpcapital.com





 **CredicorpCapital**
FIDUCIARIA