

BOLETÍN JURÍDICO CIRCULAR EXTERNA 007/17

PRINCIPALES CAMBIOS Y/O ADICIONES
A LA CIRCULAR EXTERNA 024/16

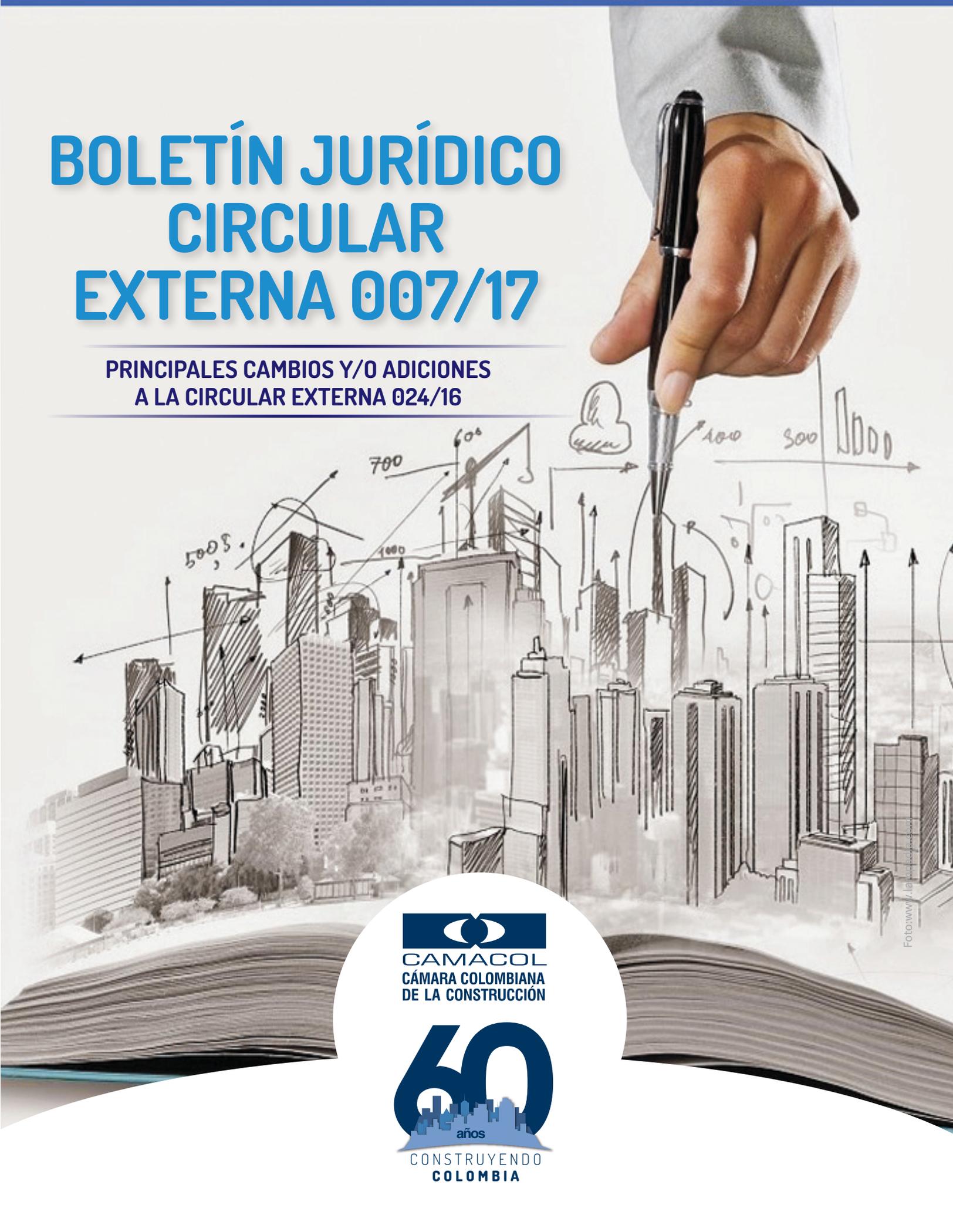


Foto: www.ia...



1. Contenido del contrato en donde se vinculan inversionistas a proyectos inmobiliarios (Numeral 5.2.2. CBJ):

- a. Se modificó el numeral 5.2.2.6., de tal forma que la sociedad fiduciaria está obligada a informar al adquirente la entrega a un tercero de los dineros recaudados en virtud del negocio fiduciario, y sea éste quien asuma su administración para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- b. Se añadió el numeral 5.2.2.8., obligando a incluir en el contrato el responsable de la construcción del proyecto.

2. Contenido de los contratos fiduciarios mediante los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios (Numeral 5.2.3. CBJ):

- a. Se adicionó el numeral 5.2.3.1., que ordena incluir las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio.
- b. Se incorporó el numeral 5.2.3.2., que obliga a la sociedad fiduciaria a verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas que se establecieron en el contrato para transferir o desembolsar recursos.
- c. Se modificó el numeral 5.2.3.1, el cual anteriormente enunciaba al fideicomitente y/o constructor como los responsables de acreditar el cumplimiento de las condiciones para desembolso de los recursos, eliminando el término constructor de la redacción.
- d. Se incluyó el numeral 5.2.3.8, el cual obli-

ga al fideicomitente, constructor, promotor, o a aquella persona a cargo del proyecto, de remitir a la fiduciaria la información necesaria para efectuar los registros contables, así como para cumplir con la obligación de entrega de información (informes periódicos).

También aclaró que dichos requisitos son de obligatorio cumplimiento en los contratos de fiducia inmobiliaria y administración y pagos; definiendo que en los casos en que el negocio de administración y pagos no contemple la etapa de preventa del proyecto, no será obligatorio señalar las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio.

Adicionalmente precisa que cuando sean contratos de tesorería sólo aplicarán las siguientes inclusiones:

- La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse.
- La obligación del constructor responsable del proyecto o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica.

Finalmente especifica que para los contratos de fiducia inmobiliaria de preventas, se deberán incluir todas las condiciones exigidas, a excepción de:

- El término estimado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario y de sus sub-etapas.
- La obligación de presentar una certificación semestral por parte del constructor, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.

3. Negocios fiduciarios que comercializan participaciones fiduciarias (Numeral 5.5. CBJ):

- a. Precisa que para efectos del numeral 4° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero relacionado con la aprobación previa del modelo de contrato, todos los negocios fiduciarios mediante los cuales se comercialicen participaciones fiduciarias a través de oferta o promoción al público en general, o por medio de oferta o promoción a un grupo de 20 o más personas determinadas, serán para la prestación masiva del servicio.

En efecto, antes de la modificación se entendía que todos aquellos negocios fiduciarios en donde se comercializaban participaciones fiduciarias se constituían como contratos de adhesión o de prestación masiva.

4. Rendición de cuentas e informes periódicos (Numeral 6. CBJ):

- a. En el numeral 6.1. se elimina el deber de tener informados a los prometientes compradores del desarrollo de la gestión del fiduciario y del desarrollo de los negocios a través de las rendiciones de cuentas.

Lo anterior también se ve evidencia en el numeral 6.1.3., el cual define la periodicidad de la rendición de cuentas, dejando únicamente como destinatarios de esta a los beneficiarios, acreedores garantizados y a los fideicomitentes, eliminando por ende a los prometientes compradores.

5. Forma de rendir cuentas (Numeral 6.1.4. CBJ):

- a. En este punto se modificó lo siguiente:
 - En los negocios fiduciarios inmobiliarios la rendición de cuentas ya no dependerá del

subtipo de negocio o el destinatario de la rendición.

- Se eliminó incluir las obligaciones relacionadas con la consecución del lote o terreno donde se desarrolla el proyecto y si existen pagos pendientes.
- Se eliminó el tener que informar quien era el responsable de administrar el sistema de costo del proyecto inmobiliario y de realizar los reportes a la sociedad fiduciaria.
- Para los casos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos se adicionó el incluir el informe de las situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del proyecto inmobiliario o la ejecución del fideicomiso.
- Se eliminó la obligación de dar un resumen del informe a través del cual se indicaba el grado de avance del proyecto inmobiliario y

el método de cálculo que se usó para determinarlo, además de revelar las razones por las cuales hay circunstancias de retraso.

- Se modificó la obligación de informar sobre cualquier situación que haya afectado el proyecto inmobiliario, de tal forma que no se pide precisar si es responsabilidad de los fideicomitentes, del constructor y/o del fiduciario.
- Se eliminó el deber de informar la calidad en que la fiduciaria escriturará las unidades inmobiliarias.
- Se adicionó el deber de informar el número de unidades que resultaran del proyecto comprometidas y transferidas.
- Se adicionó que en los casos en que el negocio tenga un interventor, se deberán incluir las conclusiones realizadas por él en sus informes.



Foto: www.conexoimmobiliario.com

- Aclara que para los negocios de preventa no aplica el deber de informar sobre la afectación de pólizas contratadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario, el número de unidades resultantes comprometidas y transferidas, y las conclusiones del interventor.
- Añade que en los casos en que el negocio de administración y pagos no contemple la etapa de preventa del proyecto, en el informe no se deberá incluir el estado de la obtención del punto de equilibrio determinado para el proyecto, así como los demás temas asociados a las licencias de construcción y permisos requeridos para el desarrollo del proyecto.

6. Negocios en donde se comercializan participaciones fiduciarias (Numeral 6.1.4.4.2.13.6. CBJ):

Se modificó todo el numeral, estableciendo que en estos casos adicionalmente la rendición de cuentas deberá contener:

- El responsable de cada una de las etapas o fases del proyecto.
- El alcance de las funciones y actividades que realiza la sociedad fiduciaria.
- El estado actual de las condiciones requeridas para dar inicio a las etapas del proyecto, teniendo en cuenta el informe del promotor, constructor, operador o interventor.
- El grado de avance del proyecto.
- Reporte de hechos relevantes que afecten el proyecto y las actividades que se llevaron a cabo sobre los mismos.
- Información relevante sobre la etapa en que se encuentra el proyecto.
- Un informe sobre el estado del activo subyacente.

- Informe de resultados de la operación y la gestión en la distribución de excedentes; puntualizando que la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta los documentos suministrados por el fideicomitente, constructor, promotor, interventor, operador o responsable del negocio.

7. Informes periódicos (Numeral 6.2. CBJ): Se adicionaron dos numerales:

- a. Informes periódicos a los adquirientes de unidades inmobiliarias (Numeral 6.2.1. CBJ): Las sociedades fiduciarias remitirán con una periodicidad mínima de 6 meses, informes a los adquirientes de unidades inmobiliarias, el cual se deberá remitir a más tardar los 15 días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando, dejando constancia de envío y recibido.

En efecto, en los casos de fiducias inmobiliarias de administración y pago con fase de preventa deberá informar como mínimo:

- El periodo objeto del reporte.
- El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
- El monto de los recursos recibidos del adquirente de la unidad inmobiliaria.
- El responsable de la construcción del proyecto.
- El alcance de las funciones y actividades de la sociedad fiduciaria.
- El estado actual en la obtención del punto de equilibrio definido.
- La calidad en que la fiduciaria transfiere las unidades inmobiliarias.
- El grado de avance del proyecto con base en la información dada por el responsable del proyecto.

- Un reporte de hechos relevantes que afecten el proyecto y las actividades realizadas sobre los mismos.

Así mismo, en los casos en que sean negocios fiduciarios de preventas solo deberá suministrarse información sobre el periodo objeto de reporte y el estado actual de la obtención del punto de equilibrio.

Por otro lado, para los casos que sean negocios fiduciarios de administración y pagos que no tengan etapa de preventa, se deberá informar todo a excepción del estado actual de la obtención del punto de equilibrio.

b. Informes periódicos a los adquirentes de participaciones fiduciarias (Numeral 6.2.2. CBJ): En los negocios donde se comercialicen participaciones fiduciaria se establece el deber de informar con una periodicidad mínima de 6 meses los siguientes aspectos:

- El periodo objeto del reporte.
- El objeto y la finalidad del negocio fiduciario.
- El monto de los recursos recibidos del adquirente de la participación.
- El responsable de cada una de las etapas o las del proyecto y la operación del mismo.
- El alcance de las funciones y actividades de la sociedad fiduciaria.
- El estado actual de las condiciones necesarias

para dar inicio a las diferentes etapas del proyecto con base en el informe del promotor, constructor, operador o interventor.

- La indicación del grado de avance del proyecto.
- Reporte de hechos relevantes que afecten el proyecto y las actividades realizadas sobre los mismos.
- La información relevante de la etapa en la que se encuentre el proyecto.
- Informe sobre el estado del activo subyacente.
- Informe de resultados de la operación y la gestión en la distribución de excedentes.

8. Publicidad en la fiducia inmobiliaria (Anexo II, Numeral 3.4.7.1. CBJ):

Frente a este punto la redacción fue modificada de tal forma que la obligación de disponer en los puntos de venta afiches fácilmente visibles que expliquen de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel de la fiduciaria dentro del negocio, no quede cumplida por el hecho de hacerlo, sino con el hecho de llevar a cabo actos encaminados y conducentes para esto.

Adicionalmente, respecto a la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria que expida la Superintendencia Financiera, determina que esta se entregará en cualquier medio verificable, no únicamente impresa.





60
años
CONSTRUYENDO
COLOMBIA



www.camacol.co



@CamacolColombia



CamacolColombia