

La Superintendencia Financiera controla las fiduciarias, lo que le da seguridad al comprador.



ASEGURADO

La fiducia le garantiza al comprador de vivienda que su dinero está a salvo y no será desviado hacia otros fondos.

A la hora de invertir en un proyecto de vivienda la confianza es todo. Por eso, para un comprador es una muy buena señal que el proyecto utilice la fiducia para administrar los fondos con los que realizará la construcción.

Los asesores económicos insisten: *“Si piensa adquirir vivienda, es bueno que haya una fiducia de por medio”*. Esta figura permite manejar los fondos de forma separada, mientras se cumplen los trá-

mites y aprobaciones para concluir la compra e iniciar la obra. Si las ventas no llegan al punto de equilibrio, la fiduciaria regresará los recursos con sus respectivos intereses.

De acuerdo con la Asociación de Fiduciarias de Colombia (Asofiduciarias), durante 2016, la importancia del instrumento fiduciario para el sector de la construcción se evidenció en el crecimiento de los recursos administrados y del número de negocios bajo esta modalidad.

Con base en los resultados de un sondeo interno realizado a las sociedades fiduciarias, se observa que, a septiembre de 2016, aproximadamente el 40 por ciento del total de negocios de fiducia inmobiliaria (7.309) corresponden a proyectos habitacionales. Durante 2016 se gestionaron recursos adicionales por valor de 9,8 billones de pesos, lo que corresponde a un crecimiento del 22,7 por ciento anual.

Que el constructor o el promotor de un proyecto de vivienda utilice la fiducia para administrar los fondos resulta un diferencial sustancial para el comprador. En primera medida, garantiza patrimonios autónomos, por lo cual los recursos serán destinados exclusivamente al proyecto y no existirá posibilidad de desvío para otros desarrollos del vendedor.

En segundo lugar, tiene controles claros. Stella Villegas de Osorio, presidenta de Asofiduciarias, explica que *“las sociedades fiduciarias cumplen estrictos procesos de control ante la Superintendencia Financiera. Además, cuentan con profesionales capacitados que acompañan cada paso del proceso”*. Los contratos también deben contar con la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia con el fin de que cumplan los requisitos de ley, no incluyan cláusulas abusivas ni estipulaciones que les faciliten a la fiducia o al constructor sacar ventaja.

A TENER EN CUENTA

El comprador debe recordar que, por disposiciones legales, el vendedor está obligado a informarle que el proyecto se pondrá en marcha con fiducia. Y este solo podrá ofrecer participaciones fiduciarias por medio de un fideicomiso administrado por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera. La publicidad del proyecto debe indicar claramente el nombre de la fiduciaria y el papel que cumple en el proyecto.

Si dicha información no es clara, consulte a los promotores del proyecto pues ellos están en la obligación de explicarle. No se quede con ninguna duda antes de firmar documento alguno. ■