

Programa de Educación Financiera

APRENDE

fácil

Aprende fácil, muy fácil con Fiduciaria Bogotá y conoce más acerca de educación financiera, de una forma práctica, sencilla y responsable.

Fiduciaria Bogotá



SECTOR FIDUCIARIO

Este módulo describe los principales productos y servicios ofrecidos por las sociedades fiduciarias, en especial, los Fondos de Inversión Colectiva y la constitución de Patrimonios Autónomos.



1 ¿Qué es una fiducia y cuáles son sus características?

Es un contrato en virtud del cual una persona, llamada “fideicomitente”, transfiere uno o más bienes (pueden ser cosas o dinero) a otra llamada “fiduciario”, quien se obliga a administrarlos, invertirlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho del fideicomitente o de un tercero llamado “beneficiario” o “fideicomisario”.

En el contrato de fiducia puede haber transferencia de la propiedad de los bienes, en cuyo caso se conforma un patrimonio autónomo, que es independiente del patrimonio del fideicomitente.

Así mismo, pueden existir contratos de fiducia en los cuales no se transfiere la propiedad, simplemente se encomienda al fiduciario la administración de bienes o recursos, o los entrega para la ejecución de determinadas actividades, de acuerdo con la finalidad e instrucciones previstas en el contrato. A esto se le denomina “encargo fiduciario”.

2

¿Quiénes intervienen en un contrato de fiducia?

En un contrato de fiducia intervienen tres partes:

El fideicomitente: Es la persona natural o jurídica que encomienda a la fiduciaria una gestión determinada sobre uno o varios de sus bienes para el cumplimiento de una finalidad determinada.

El fiduciario: Es el que se encarga de administrar los bienes y recursos de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente en el contrato y en las normas legales vigentes aplicables. En Colombia, solamente pueden serlo las Sociedades Fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera.

El beneficiario: Es la persona en cuyo provecho se desarrolla el objeto del contrato, y puede ser el mismo fideicomitente o un tercero designado por este.

El fiduciario se encarga de administrar los bienes y recursos de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente ...



3

¿Qué tipología se encuentran en los negocios fiduciarios?

Sin perjuicio de que existan contratos fiduciarios diversos que se ajusten a las necesidades particulares del fideicomitente, los negocios fiduciarios tienen principalmente las siguientes finalidades:

Fiducia de inversión: Negocio en el cual la Sociedad Fiduciaria tiene como finalidad invertir los recursos entregados por el fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones impartidas.

Fiducia inmobiliaria: Tiene como finalidad la administración de recursos y bienes destinados a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.

Fiducia de administración: Es el negocio en virtud del cual se entregan bienes a la Sociedad Fiduciaria, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada, destinando los bienes entregados junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada.

Fiducia en garantía: Se constituye cuando una persona entrega o transfiere a la Sociedad Fiduciaria bienes o recursos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias o de terceros.



4

¿Para qué sirve una Fiduciaria cuando compro un inmueble?

Las Sociedades Fiduciarias pueden desarrollar diversos tipos de negocios fiduciarios en relación con la compra de un inmueble, que permiten un manejo transparente y adecuado de los recursos por parte del constructor, dándole seguridad al comprador.

Este tipo de fiducia es ampliamente utilizada para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y se da principalmente en tres modalidades:

De preventas: En esta modalidad, los compradores de vivienda entregan sus recursos a la sociedad fiduciaria en la modalidad de “encargo fiduciario”, y estos solo son transferidos al constructor en el momento en que se verifique que se ha cumplido el punto de equilibrio.

El punto de equilibrio es el momento en el cual financieramente se ha definido que los recursos entregados por los promitentes compradores y los aportados por el constructor son suficientes para desarrollar el proyecto inmobiliario, sin poner en riesgo los recursos que han sido aportados por los promitentes compradores.



El punto de equilibrio es el momento en el cual financieramente se ha definido que los recursos entregados por los promitentes compradores y los aportados por el constructor son suficientes

De desarrollo: Bajo esta modalidad, una vez se cumpla el punto de equilibrio, el patrimonio autónomo atiende los pagos derivados del desarrollo del proyecto inmobiliario y administra los recursos que ingresan, bien sea por parte de nuevo compradores o por parte del constructor.

De tesorería: Se encomienda como función principal a la Sociedad Fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo que serán destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.



6

¿Cuáles son las características de los FIC y qué tipos hay?

- Son administrados por sociedades comisionistas de bolsa, sociedades fiduciarias o sociedades administradoras de inversión.
- Cada FIC se regula por su propio reglamento, el cual es autorizado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- El portafolio de activos está compuesto por varios tipos de títulos, lo cual permite la diversificación de las inversiones y el acceso a distintos tipos de mercados. Los FIC también pueden invertir en bienes inmuebles, caso en el cual se conocen como Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios o FICI.
- Los FIC deben contar como mínimo con un patrimonio equivalente a dos mil seiscientos (2.600) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Los activos que formen parte del FIC constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la Sociedad Administradora.
- Los recursos invertidos se transforman en participaciones dentro del FIC que les da derecho a los inversionistas a recibir rendimientos.



Existen dos tipos de FIC:

- **Abiertos:** En esta clase de fondos, la sociedad administradora debe redimir las participaciones de los inversionistas en el momento en que estos lo soliciten, durante su vigencia.
- **Cerrados:** En este tipo de fondos, la sociedad administradora únicamente puede redimir las participaciones de los inversionistas al final de su plazo de duración. Es decir, que podrá disponerse del dinero aportado por los inversionistas hasta el cumplimiento del tiempo dispuesto en el reglamento del fondo.

¿Cómo Invertir en un Fondo de Inversión Colectiva?

- La persona debe vincularse como cliente de una sociedad fiduciaria, una sociedad comisionista o una sociedad administradora de inversión. Todas ellas se conocen como Sociedades Administradoras de FIC.
- La sociedad administradora deberá evaluar cuál es su perfil, es decir, qué tipo de inversionista es. Para ello analizará el objetivo de la inversión, en cuánto tiempo se quiere lograr el objetivo y cuánto dinero se quiere invertir.
- Teniendo claras las respuestas a los anteriores interrogantes, se le ofrecerán las alternativas de inversión que se ajusten más a las necesidades del inversionista.
- Es deber de los inversionistas revisar toda la información proporcionada por la sociedad administradora y tomar una decisión informada de inversión. Teniendo presente que, al ser un producto de inversión, siempre existe la posibilidad de la pérdida parcial o total de los recursos.
- Una vez terminado el proceso de vinculación, se solicitará al inversionista el depósito de los recursos según lo fije el reglamento del FIC elegido.
- Los recursos harán parte de una cartera colectiva que será gestionada por la Sociedad Administradora.

8

¿Quién puede ser un inversionista?

Los FIC están destinados a cualquier persona natural o jurídica que desee invertir, sin importar su actividad económica.

9

Perfiles de riesgo de un inversionista

Las Sociedades Administradoras al momento de la vinculación de los inversionistas deben realizarles un perfil de riesgo, que dependerá de su capacidad de asumir pérdidas en un determinado período. Generalmente, los inversionistas son clasificados como:

Conservador: Es aquel inversionista cuyo objetivo es la conservación del capital con alternativas de inversión que impliquen bajo riesgo y alta liquidez. Ante diferentes opciones, preferirá aquella que minimiza el riesgo, sacrificando rentabilidad.

Moderado: Es aquel inversionista que busca obtener un equilibrio entre rentabilidad y crecimiento del capital, por lo que admite una exposición moderada al riesgo.

Dinámico: Es aquel inversionista cuyo objetivo de inversión es maximizar su rentabilidad, admitiendo una exposición significativa al riesgo.