



pre-ventas recibiendo anticipos dentro del marco de las normas legales, le ha dado independencia patrimonial a los proyectos inmobiliarios buscando garantizar la destinación de los recursos y regulando los flujos de caja de dichos proyectos. Derivado de lo anterior, al reunirse gran cantidad de recursos es posible obtener economías de escala para los constructores y también se ha afinado la comercialización de las unidades a venderse para lograr el punto de equilibrio que el proyecto requiere para que sea exitoso.

Una de las figuras derivadas de la fiducia son los Fondos de Inversión Inmobiliaria FINMO, contemplados en la Ley 820 de 2003, y que han sido reglamentados por el Decreto 1877 de 2004.

En síntesis, herramientas como la fiducia permiten dinamizar el sector inmobiliario y ofrecen a los actores que intervienen en el negocio, de manera especial a los inversionistas tener un alto nivel de confianza sobre el manejo de los recursos. A lo anterior, se sugiere al inversionista que en el momento de adquirir el bien con la expectativa de renta, acuda a las empresas inmobiliarias profesionales para que le apoyen en la adecuada comercialización del bien y además cuente con una garantía especializada que le permita disfrutar del retorno a la inversión que ha realizado. ■■

concepto No. 2010023725-002 de mayo 21 de 2010, la describe así: "...La fiducia inmobiliaria, llamada así porque el objeto del negocio recae sobre bienes inmuebles, abarca desde la simple administración del bien hasta la realización de proyectos de construcción, llámense urbanizaciones, complejos hoteleros, condominios u otros. Es decir que en la práctica, además de los esquemas de construcción sobre planos en los que la fiduciaria recibe un lote de terreno y un proyecto de construcción para que se desarrolle un proyecto inmobiliario, existen otros en los que el objeto consiste no sólo en construir el complejo urbanístico sino también en realizar la venta de las unidades finales, por lo que es posible prever que al negocio fiduciario se vinculen unos terceros interesados en adquirir las respectivas unidades que serán construidas (adquirentes), quienes no se consideran fideicomitentes pero tienen la condición de beneficiarios del mismo y, bajo esta calidad, la Fiduciaria asume una serie de obligaciones frente a los mismos.

Igualmente, es usual que se acuda a este tipo de negocio fiduciario para recaudar recursos para la financiación de un proyecto de construcción específico, ofreciendo como contraprestación a los inversionistas la participación de los beneficios económicos que produzca el respectivo proyecto..."

En la fiducia inmobiliaria se realiza la transferencia de un lote para la constitución de un patrimonio autónomo, con el objetivo de construir un inmueble, de manera que al final, el fiduciario venda las unidades resultantes a los compradores interesados. La fiducia garantiza y facilita el recaudo de las cuotas periódicas y el desarrollo organizado del proyecto en general.

La fiducia inmobiliaria ha permitido la debida organización y desarrollo del esquema de las

