

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Radicación: 2019155868-008-000

Fecha: 21/01/2020 02:37 PM Sec. día 7210

Anexos: NO

Trámite: 159-AA MODELOS DE CONTRATOS POR ADHESIÓN

Tipo doc: 39-RESPUESTA FINAL E

Remitente: 420000- DELEGATURA PARA FIDUCIARIAS

Destinatario: 5-16-ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Doctor

**GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**

Presidente Ejecutivo Corporativo

5-16 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Carrera 15 No. 82-99 Piso 3

Bogotá D.C.

No. de radicación: 2019155868-008-000  
Trámite: 159 AA MODELOS DE CONTRATOS POR ADHESIÓN  
Actividad: 39 RESPUESTA FINAL E  
Anexos: NO

Respetado doctor Martínez:

De manera atenta me refiero a las comunicaciones radicadas en esta Superintendencia el 12 y 14 de noviembre del 2019 y una última respuesta por parte de la entidad a los requerimientos formulados por esta Superintendencia, del 17 de enero del 2020, mediante las cuales solicita la autorización a algunas modificaciones<sup>1</sup> de los modelos de contrato de prestación masiva y adhesión, denominados "contrato de encargo fiduciario de preventas" y "acuerdo de adhesión al encargo fiduciario de preventas".

Sobre el particular, este Despacho imparte la correspondiente autorización a las modificaciones de los modelos de contratos, conforme a lo previsto en el numeral 2º del Artículo 11.2.1.4.54 del Decreto 2555 de 2010 (Modificado por el artículo 3 del Decreto 1848 de 2016), en concordancia con el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el numeral 3º, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

De esta manera, se da por terminada la presente actuación administrativa advirtiendo que el alcance de la autorización a las modificaciones que se imparte en el presente Oficio se limita únicamente a la revisión de los modelos de contratos y en ningún momento constituye una valoración previa, aprobación o conformidad respecto de la validez y eficacia de cualquier negocio jurídico que en desarrollo de dichos contratos llegue a celebrar la Sociedad Fiduciaria, ni tampoco a las circunstancias de tiempo, modo y lugar relacionadas con su celebración, ejecución y/o liquidación, el surgimiento de obligaciones y derechos o los conflictos de orden contractual que puedan surgir con ocasión del desarrollo de los mismos.

<sup>1</sup> Los modelos de "contrato de encargo fiduciario de preventas" y "acuerdo de adhesión al encargo fiduciario de preventas" fueron autorizados por esta Superintendencia mediante el Oficio 2019016928-015 del 15 de mayo del 2019.



## **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

De igual forma, se destaca que la presente autorización a las modificaciones de los modelos de contratos, no elimina las responsabilidades de la Sociedad Fiduciaria por su gestión, ni exime el cumplimiento de las obligaciones que le son propias, ni tampoco implica de manera alguna relevar a la Fiduciaria de hacer las previsiones contractuales necesarias a fin de contar con los instrumentos adecuados para la ejecución y liquidación del respectivo contrato.

Por otra parte, cabe advertir que a partir de las estipulaciones contractuales de los modelos de contrato autorizados, la Sociedad Fiduciaria en la ejecución de los contratos, en modo alguno, puede acomodar o darle interpretaciones que den lugar a prácticas abusivas en perjuicio o detrimento del consumidor financiero, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de la Ley 1328 de 2009, en concordancia con lo dispuesto en el Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E 029 de 2014.

Ahora bien, dado que el consumidor financiero en su calidad de futuro adquirente o constituyente adherente, se vincula a los fideicomisos con la intención de vincularse a un proyecto inmobiliario, no a un fondo de inversión colectiva, es un deber legal de la entidad llevar la contabilidad de los negocios fiduciarios, incluida la etapa de preventas de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 19, en concordancia con el artículo 1233 y el numeral 2 del artículo 1234, todos del Código de Comercio y Circular Externa 030 del 2017.

En estos términos esperamos haber atendido su solicitud dentro del ámbito de nuestras facultades legales.

Visítenos en [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) donde podrá consultar información del sistema financiero, bursátil y asegurador colombiano, realizar trámites en línea y acceder a nuestros espacios de participación ciudadana. Recuerde que también estamos en Twitter y Facebook.

Cordialmente,



**FARIDE ALFARO IBAGON**  
**DELEGATURA PARA FIDUCIARIAS**

**Anexos:** Ninguno

Copia a:

Elaboró: **LUIS JOSE GUTIERREZ ZONA**

Revisó y aprobó: **MARCO FIDEL MARTÍNEZ ALBARRACÍN**