

# Fiducia inmobiliaria Beneficio de área

## **Fiducia inmobiliaria:**

Es un negocio fiduciario cuya finalidad es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario.

## **Beneficio de área:**

Es una forma de adquisición de inmuebles, a través de la cual el DESTINATARIO DE ÁREA adquiere la obligación de realizar aportes a un FIDEICOMISO a cambio de que se le transfiera a título de beneficio de área una unidad inmobiliaria resultante de la ejecución de un proyecto constructivo.

## **PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE / PROMOTOR**

1. CONSTRUIR, bajo su responsabilidad y riesgo, el proyecto inmobiliario y cumplir con sus obligaciones frente a los DESTINATARIOS DE ÁREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, tales como licencias de urbanismo y construcción.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los DESTINATARIOS DE ÁREA, a cubrir los costos totales del proyecto.
4. Efectuar la entrega definitiva de las unidades inmobiliarias a los DESTINATARIOS DE ÁREA.

## **PRINCIPALES FUNCIONES DE LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO**

1. Administrar los bienes y recursos entregados por el FIDEICOMITENTE y por los DESTINATARIOS DE ÁREA, para que el FIDEICOMITENTE construya el proyecto inmobiliario.
2. Realizar los giros que instruya el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos aportados por los DESTINATARIOS DE ÁREA, una vez se cumplan las condiciones para la entrega de los recursos al FIDEICOMITENTE (punto de equilibrio).
3. Transferir junto con el FIDEICOMITENTE, las unidades resultantes del proyecto al DESTINATARIO DE ÁREA cumplido.
4. La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en el contrato.
5. La FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
6. Durante la ejecución del contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
7. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

## **PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**

1. Realizar aportes al FIDEICOMISO, de conformidad con lo pactado en el respectivo contrato de vinculación como DESTINATARIO DE ÁREA.
2. Suscribir la respectiva escritura de transferencia a título de beneficio, una vez el proyecto haya sido ejecutado por el FIDEICOMITENTE.

# Fiducia inmobiliaria

## Participaciones fiduciarias sobre inmuebles

### **Fiducia inmobiliaria:**

Es un negocio fiduciario cuya finalidad es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario.

### **Participaciones fiduciarias sobre inmuebles:**

Son aquellos negocios en virtud de los cuales una persona natural o jurídica, mediante la transferencia de la propiedad a una sociedad fiduciaria, de uno o más bienes determinados, prevé la comercialización de participaciones en un FIDEICOMISO, las cuales otorgan a los inversionistas el derecho a participar de los resultados económicos que produzca la explotación del activo fideicomitido.

### **PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE / PROMOTOR**

1. CONSTRUIR, bajo su responsabilidad y riesgo, el proyecto inmobiliario y cumplir con sus obligaciones.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, tales como licencias de urbanismo y construcción, permisos etc.
3. Destinar los recursos a cubrir los costos del PROYECTO.
4. Efectuar la entrega definitiva de las unidades inmobiliarias al OPERADOR y al FIDEICOMISO.

### **PRINCIPALES FUNCIONES DE LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO**

1. Administrar los bienes y recursos entregados por el FIDEICOMITENTE y por los PARTÍCIPIES.
2. Realizar los giros que instruya el FIDEICOMITENTE, con autorización del INTERVENTOR, con cargo a los recursos aportados por los PARTÍCIPIES, una vez se cumplan las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE (punto de equilibrio).
3. Recibir del OPERADOR los recursos provenientes de la operación de los activos del FIDEICOMISO y distribuirlos entre los PARTÍCIPIES proporcionalmente a su participación.
4. La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en el contrato.
5. La FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
6. Durante la ejecución del contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
7. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

### **PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PARTÍCIPIES**

1. Realizar aportes al FIDEICOMISO de conformidad con lo pactado en el respectivo contrato de vinculación.
2. Recibir los recursos provenientes de la operación en proporción a su participación.

### **PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL OPERADOR**

1. Recibir los activos del FIDEICOMISO para su operación o explotación económica.
2. Girar al FIDEICOMISO los recursos provenientes de la operación o explotación económica.

# Fiducia inmobiliaria Promesa de compraventa

## **Fiducia inmobiliaria:**

Es un negocio fiduciario cuya finalidad es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario.

## **Promesa de compraventa:**

A través de la promesa de compraventa una persona natural o jurídica, adquiere la obligación de pagar un precio a cambio de que se le transfiera a título de compraventa una unidad inmobiliaria resultante de la ejecución de un proyecto constructivo.

## **PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE / PROMOTOR**

1. CONSTRUIR, bajo su responsabilidad y riesgo el proyecto inmobiliario y cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, tales como licencias de urbanismo y construcción.
3. Destinar los recursos entregados a cubrir los costos del proyecto inmobiliario.
4. Efectuar la entrega definitiva de las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES.

## **PRINCIPALES FUNCIONES DE LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO**

1. Administrar los bienes y recursos entregados por el FIDEICOMITENTE y por los PROMITENTES COMPRADORES, para que el FIDEICOMITENTE construya el proyecto inmobiliario.
2. Realizar los giros que instruya el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE (punto de equilibrio).
3. Transferir la unidad Inmobiliaria prometida en venta por el FIDEICOMITENTE, previa su instrucción.
4. La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en el contrato.
5. La FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
6. Durante la ejecución del contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
7. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

## **PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES**

1. Cumplir con el plan de pagos indicado en la respectiva promesa de compraventa.
2. Suscribir la respectiva escritura de compraventa una vez el proyecto haya sido ejecutado por el FIDEICOMITENTE.