

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Radicación: 2021070568-007-000

Fecha: 12/08/2021 09:46 PM Sec. día 30362

Anexos: NO

Trámite: 159-AA MODELOS DE CONTRATOS POR ADHESIÓN

Tipo doc: 39-RESPUESTA FINAL E

Remitente: 420000- DELEGATURA PARA FIDUCIARIAS

Destinatario: 5-3-BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Doctor

JOSE MAURICIO WANDURRAGA BARON

Gerente general

5-3 BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Carrera 9 No. 72-21 Piso 9

Bogotá D.C

No. de radicación: 2021070568-007-000
Trámite: 159 AA MODELOS DE CONTRATOS POR ADHESIÓN
Actividad: 39 RESPUESTA FINAL E
Anexos: NO

Respetado doctor Wandurraga:

De manera atenta me refiero a las comunicaciones radicadas en esta Superintendencia el 29 de marzo y el 11 de junio de 2021, mediante las cuales solicita la autorización de la modificación de los modelos de contratos denominados “*Modelo de Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas*” y el “*Modelo de Contrato de Adhesión – Vinculación*” aprobados mediante oficios No. 2016129228-018 del 23 de enero de 2017 y No. 2017051408-015 del 27 de julio de 2017 respectivamente.

Acerca de la solicitud contenida en la comunicación del 11 de junio de 2021, en donde plantea “(...) *reconsiderar la necesidad de incorporar un procedimiento en el evento en que el promotor no remita a la fiduciaria la solicitud de desistimiento presentada por el futuro adquirente, debido a que en cualquier escenario se estarían imponiendo obligaciones y cargas adicionales a la fiduciaria y al futuro adquirente por el incumplimiento de la obligación del promotor, de dar traslado oportuno a la fiduciaria, de la documentación correspondiente (...)*” y donde sugiere un plazo para superar esta situación; se encuentra procedente acoger la recomendación expuesta.

Por lo tanto, este Despacho imparte la correspondiente autorización a la modificación de los modelos de contratos sometidos a consideración de esta Superintendencia, 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 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.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

De igual forma, se destaca que la presente autorización a los modelos de contratos, no elimina las responsabilidades de la Sociedad Fiduciaria por su gestión, ni exige 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 recordar que de acuerdo con el numeral 3.4.7.1. Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, “Las sociedades fiduciarias deben publicar en su página web i) los modelos de contratos de adhesión y de prestación masiva de fiducia inmobiliaria aprobados por la SFC, con la indicación del número de radicación y la fecha de aprobación y ii) la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria que expida la SFC”.

Del mismo modo, 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.

Además, cabe aclarar que de acuerdo con el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

Sin embargo, dado que mediante el artículo 1º del Decreto 457 de 2020 por el cual el Gobierno Nacional, amparado en sus facultades Constitucionales y legales, impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19 y el mantenimiento del orden público, en el cual se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia a partir del 25 de marzo hasta el 13 de abril de 2020, el cual se extenderá hasta las cero horas (00:00) del 1 de septiembre de 2020, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 1076 del 28 de julio de 2020, fecha a partir de la cual comienza la “Fase de Aislamiento Selectivo y Distanciamiento Individual Responsable”, hasta el 31º de agosto de 2021, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 738 del 26 de mayo de 2021, el presente acto administrativo será notificado al Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria por medio electrónico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo segundo de la Resolución 368 de 2020, por medio de la cual esta Superintendencia adoptó medidas especiales para la atención del público y la prestación del servicio durante la emergencia sanitaria declarada.

Por lo tanto, la notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que Usted acceda al acto administrativo, esto es que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico. Contra el acto administrativo que se notifica, procede el recurso de reposición ante la Superintendente Delegada de Fiduciarias, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la presente notificación.

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

Visítenos en 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.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Cordialmente,



FARIDE ALFARO IBAGON
420000-DELEGADO PARA FIDUCIARIAS
DELEGATURA PARA FIDUCIARIAS

Anexos: Ninguno

Copia a:

Elaboró:

Revisó y aprobó