



**Superintendencia
Financiera de Colombia**

CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA

Parte III. Mercado desintermediado

**Título VI. Instrucciones relativas a la constitución, administración, gestión y
distribución de fondos de inversión colectiva - FIC**

Capítulo VII. Fondos de inversión colectiva inmobiliarios

**1. Destinación de los inmuebles y proyectos inmobiliarios en los que deben
invertir los FIC inmobiliarios que formen parte de una familia de FIC**

En desarrollo de lo previsto en el literal a) del numeral 3 del artículo 3.1.1.2.5, y en el párrafo 2 del artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, los FIC inmobiliarios que se pretendan incluir como parte de una familia de FIC, deben invertir en uno o más de los tipos de activos inmobiliarios que se relacionan a continuación:

1.1. Bienes inmuebles construidos y destinados a: vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, clínicas u hospitales.

1.2. Proyectos inmobiliarios cuyo objeto consista en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, en Colombia, de bienes inmuebles destinados a cualquiera de los usos señalados en el numeral 1.1 precedente. Sin perjuicio de las operaciones autorizadas para el manejo de la liquidez, los FIC inmobiliarios que formen parte de una familia de FIC pueden invertir en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, y pueden realizar las operaciones autorizadas en el artículo 3.5.1.1.4 del mismo Decreto, única y exclusivamente en relación con los inmuebles y proyectos inmobiliarios cuya destinación se enmarque dentro de las señaladas en el presente numeral.

**2. Inversión en acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías
extranjeras listadas en bolsas de valores internacionales, cuyo objeto exclusivo
sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios**

La inversión en acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios se rige por lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

**3. Determinación del valor del aporte en especie de bienes inmuebles y derechos
fiduciarios**

En desarrollo de lo previsto en el artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, tratándose de aportes en especie consistentes en bienes inmuebles o en derechos fiduciarios que constituyan activos admisibles de acuerdo con la política de inversión del respectivo FIC inmobiliario, el valor del aporte no podrá exceder el valor que arroje un avalúo comercial del bien raíz o de los derechos fiduciarios



Superintendencia Financiera de Colombia

a aportar, según sea el caso, practicado con no más de 1 mes de antelación con respecto a la fecha de realización del aporte, por un perito evaluador de reconocida trayectoria en el mercado, escogido por la sociedad administradora del FIC inmobiliario, o por el gestor externo o gestor extranjero, en caso de existir. El perito evaluador debe cumplir con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3 y 4 del Decreto 422 de 2000, o cualquier otra norma que la sustituya o modifique. En el mencionado avalúo debe incluirse la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o pleitos pendientes, y cualquier otra circunstancia que pueda afectar el valor comercial del bien inmueble o derecho fiduciario avaluado. Adicional a lo anterior, se debe suministrar un estudio de títulos donde conste que el bien raíz o los derechos fiduciarios a aportarse no cuenten con prendas, hipotecas, embargos o cualquier tipo de afectación que limite su uso o disposición.

4. Valoración de los FIC inmobiliarios

Para la valoración de portafolios y unidades de los FIC inmobiliarios, se debe aplicar lo dispuesto en el capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) o las normas que lo sustituyan o modifiquen.

En todo caso, los avalúos comerciales que se practiquen sobre los bienes de los FIC inmobiliarios deberán ser realizados por peritos evaluadores de reconocida trayectoria en el mercado, escogidos por la sociedad administradora del FIC inmobiliario, o por el gestor externo o gestor extranjero en caso de existir. El perito evaluador debe cumplir con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3 y 4 del Decreto 422 de 2000, o cualquier otra norma que la sustituya o modifique.

Para los numerales 3 y 4 del presente capítulo, los avaladores internacionales que elaboren avalúos de inmuebles en el exterior están exceptuados del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 422 de 2000, o cualquier otra norma que la sustituya o modifique.