

**APLICACIÓN DE LA FIGURA INTERNACIONAL DE DERECHO FIDUCIARIO  
INMOBILIARIO FIDI EN COLOMBIA**

**RUTH STELLA DUARTE ROMERO  
DIEGO RAFAEL MAYORGA VACA**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS  
ESPECIALIZACIÓN DERECHO COMERCIAL  
BOGOTA D.C**

**2015**

## TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. HIPOTESIS .....	4
3. CONCEPTOS PRELIMINARES .....	5
3.1. Qué es una fiducia: .....	5
3.2. Las partes intervinientes: .....	6
3.2.1. Fiduciante o fideicomitente: .....	6
3.2.2. Fiduciario: .....	6
3.2.3. Beneficiario: .....	6
4. PRODUCTOS FIDUCIARIOS .....	7
4.1. Fiducia de Inversión: .....	7
4.2. Fiducia de Administración: .....	7
4.3. Administración y pagos: .....	7
4.4. Administración de procesos de titularización: .....	7
4.5. Administración de cartera: .....	8
4.6. Administración de procesos concursales: .....	8
4.7. Fiducia en Garantía: .....	8
4.8. Fiducia Inmobiliaria: .....	8
4.8.1. De administración y pagos: .....	9
4.8.2 De tesorería: .....	9
4.8.3 De preventas: .....	9
5. FIGURA INTERNACIONAL DE DERECHO FIDUCIARIO FIDI .....	9
5.1. Qué es un FIDI: .....	10
5.1.1. Qué es un derecho fiduciario: .....	10
5.1.2. Cómo funciona un derecho fiduciario inmobiliario: .....	11
6. NEGOCIABILIDAD DEL DERECHO FIDUCIARIO .....	13
6.1. LA NEGOCIABILIDAD EN EL MERCADO DE VALORES: .....	14
7. CONCLUSIONES .....	15
8. BIBLIOGRAFÍA .....	17

## 1. INTRODUCCIÓN

Con el auge de proyectos inmobiliarios de gran envergadura en Colombia, se han desarrollado distintas figuras jurídicas que se ajusten a las diversas posibilidades de tipo comercial y financiero, que buscan atraer inversionistas que participen con sus aportes y ello les genere un beneficio económico, de esta manera resulta posible el crecimiento en infraestructura y desarrollo de un país, no obstante para que ellos sea posible y generar seguridad jurídica para todos los intervinientes de un proyecto, es necesario que la legislación avance de tal manera que esté a la vanguardia del dinamismo del derecho comercial.

Es por ello que en este trabajo nos resulta interesante estudiar la figura comercial que llevo a nuestro país bajo el nombre de FIDI como Figura Internacional de Derecho Inmobiliario, que es el mecanismo a través del cual se están financiando importantes proyectos inmobiliarios no solo en la ciudad de Bogotá, también en las ciudades importantes como Medellín, Barranquilla y Cartagena entre otras.

El presente trabajo tiene como objetivo exponer la utilidad, importancia y características del contrato de fiducia inmobiliaria como instrumento jurídico en el desarrollo de proyectos económicos concretamente inmobiliarios en Colombia

De igual manera, consultar los conceptos de la superintendencia Financiera como órgano que ejerce de vigilancia y control de las sociedades fiduciarias a través de las cuales se materializa la ejecución de los contratos de fiducia inmobiliaria.

## 2. HIPOTESIS

Para el presente trabajo, hemos planteado las hipótesis respecto de la naturaleza y negociabilidad de los FIDIS.

- Un FIDI es un derecho fiduciario.
- La negociabilidad de un FIDI se efectúa a través de cesión.
- Un FIDI no presenta una alta dinámica negocial.
- Si bien se representa en un título de participación, no es un valor negociable en el mercado de valores.

### 3. CONCEPTOS PRELIMINARES

Con el fin de adentrarnos en el tema de los derechos fiduciarios es preciso mencionar algunos conceptos relevantes del régimen legal, que permiten mayor entendimiento y contextualización.

#### 3.1. Qué es una fiducia:

La palabra fiducia significa fe, confianza.

En nuestra legislación Colombiana el Código del Comercio define en su artículo 1226 la fiducia mercantil como *“un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.”*

Para la Superintendencia Financiera de Colombia se entiende como negocios fiduciarios aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Dentro de este concepto se incluyen la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y las normas que la modifiquen o sustituyan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Superintendencia Financiera De Colombia - Circular Externa 046 de Septiembre 2008,

### **3.2. Las partes intervinientes:**

Las partes que intervienen en el negocio fiduciario son el fiduciante, el fiduciario y el beneficiario.

**3.2.1. Fiduciante o fideicomitente:** Es la persona natural o jurídica, que encomienda a la fiduciaria una gestión determinada sobre uno o varios de sus bienes, para el cumplimiento de una finalidad. El fideicomitente señala en el contrato que celebre con la fiduciaria, las instrucciones a las cuales ésta debe sujetarse para cumplir la gestión encomendada.

**3.2.2. Fiduciario:** Es la sociedad constituida como sociedad anónima, con permiso de funcionamiento otorgado por el Estado, que desarrolla la actividad o actividades para las cuales han sido autorizadas las sociedades fiduciarias por expresa disposición legal. (Ver punto 5. Actividades Autorizadas A Las Sociedades Fiduciarias).

Las sociedades fiduciarias pertenecen al sector financiero y se ubican dentro de las llamadas Sociedades de Servicios Financieros, sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.<sup>2</sup>

**3.2.3. Beneficiario:** Es quien recibe los beneficios derivados de la ejecución del contrato de fiducia; el fideicomisario puede ser el mismo fideicomitente o también una o varias personas diferentes al fideicomitente.<sup>3</sup>

De acuerdo con la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 1º de julio de 2009 EXP. 11001-3103-039-2000-00310-01 M. P. William Namen Vargas, *“el beneficiario es un tercero que no ostenta la condición de parte dentro del contrato de fiducia y “cuyos derechos son exclusivamente los de su posición, situación o calidad, y no deja de serlo, aún si las partes lo denominan de forma diferente, ni se convierte en parte del contrato*

---

<sup>2</sup> Cartilla Fiduciaria [http://www.asofiduciarias.org.co/cartillaimport.aspx?id\\_cartilla=1](http://www.asofiduciarias.org.co/cartillaimport.aspx?id_cartilla=1)

<sup>3</sup> Ibídem

*por la aceptación del beneficio pactado. En estos casos se estructura la hipótesis de la estipulación para otro.”*

#### **4. PRODUCTOS FIDUCIARIOS**

El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero ha autorizado a las sociedades fiduciarias ciertas actividades, entre las cuales ha desarrollado diversos productos fiduciarios que a su vez la Superintendencia Financiera ha regulado mediante la circular externa 046 de 2008 entre los cuales se encuentran los siguientes que se mencionan de manera breve:

**4.1. Fiducia de Inversión:** entendido como: *“todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas [sociedades fiduciarias] con sus clientes, para beneficio de estos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente estatuto”*.<sup>4</sup>

**4.2. Fiducia de Administración:** “negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada”. Según la autoridad de supervisión, puede revestir los siguientes subtipos:

**4.3. Administración y pagos:** “negocio fiduciario que tiene como finalidad la administración de sumas de dinero y/u otros bienes que junto con sus rendimientos, si los hay, pueden ser destinados al cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones que el fideicomitente señale”.

**4.4. Administración de procesos de titularización:** [...] negocio fiduciario que tiene por objeto la emisión y/o administración de una emisión de valores emanados de un proceso de

---

<sup>4</sup> Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, Decreto 663 de 2 de abril de 1993, artículo 29, numeral 2

titularización de activos y bienes. Con este negocio se pretende crear mecanismos para respaldar la rentabilidad y el pago total de los títulos emitidos, contando la sociedad fiduciaria con la potestad de utilizar los activos que conforman el patrimonio autónomo, para realizar las gestiones pertinentes al pago oportuno de las obligaciones de la titularización. 32 Superintendencia Financiera de Colombia. Concepto 2011077602-002 del 28 de noviembre de 2011, citado en el Oficio 2012023563-002, del 8 de junio de 2012. 20 Régimen legal de los derechos fiduciarios en Colombia

**4.5. Administración de cartera:** “negocio fiduciario que tiene como finalidad principal la administración de carteras productivas e improductivas de entidades financieras y/o del sector real”.

**4.6. Administración de procesos concursales:** “Este negocio fiduciario se genera en virtud de la designación efectuada a una sociedad fiduciaria como agente liquidador o promotor de un proceso concursal y tiene como objetivo la administración de los recursos afectos a su finalidad”.<sup>5</sup>

**4.7. Fiducia en Garantía:** Se caracteriza por la constitución de una garantía a favor del fiduciario para garantizar el pago de determinadas acreencias y la constitución de un patrimonio autónomo, extrayendo estos bienes de los activos del deudor para trasladarlos al patrimonio de la fiducia.

**4.8. Fiducia Inmobiliaria:** Tal como lo define la súper intendencia financiera, esta modalidad tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Puede presentar varias modalidades tales como:

---

<sup>5</sup> Juan Carlos Varón Palomino y Germán Darío Abella Abondano, DERECHOS FIDUCIARIOS Y MERCADO DE VALORES: REFLEXIONES FRENTE A LA NORMATIVA COLOMBIANA, Universidad De Los Andes facultad de Derecho.2013



#### **4.8.1. De administración y pagos:**

Es el negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.

#### **4.8.2 De tesorería:**

Es el negocio fiduciario que tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

#### **4.8.3 De preventas:**

Es el negocio fiduciario que conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.<sup>6</sup>

## **5. FIGURA INTERNACIONAL DE DERECHO FIDUCIARIO FIDI**

---

<sup>6</sup> Superintendencia Financiera, Circular Externa 046, Septiembre de 2008, título V, Numeral 8.2

## **5.1. Qué es un FIDI:**

Comercialmente un FIDI es conocido como la Figura Internacional de Derecho Fiduciario Inmobiliario que permite al inversionista adquirir un derecho sobre un conjunto de bienes conocido como fideicomiso, el cual es administrado por una entidad fiduciaria.

El derecho fiduciario que adquiere el inversionista es una participación sobre el área del proyecto inmobiliario por el que obtendrá rentabilidad con la explotación del inmueble, tales proyectos recaen sobre bienes de uso comercial tales como hoteles, oficinas y centros comerciales.

En Colombia se ha adaptado esta figura dentro de la fiducia inmobiliaria como instrumento jurídico con el objetivo de permitir y promover la participación segura, confiable y legal de inversionistas en proyectos inmobiliarios de gran envergadura, básicamente se traduce en derechos fiduciarios que adquieren los inversionistas sobre bienes comerciales que generan utilidades con su desempeño y explotación.

### **5.1.1. Qué es un derecho fiduciario:**

Aunque en Colombia no existe una definición legal del término “Derecho Fiduciario” algunos tratadistas lo han descrito considerando elementos de la normatividad y la doctrina, por lo que nos hemos encontrado con algunas acepciones.

En un sentido amplio, la expresión derechos fiduciarios podría servir para hacer referencia a los derechos originados en un contrato fiduciario reconocido por el ordenamiento colombiano, de los cuales es titular el sujeto de derecho que tiene la calidad de fideicomitente o constituyente, o de beneficiario, en el negocio fiduciario respectivo. En la práctica de la industria fiduciaria colombiana se emplea comúnmente una acepción restringida del término derecho fiduciario, según la cual corresponde al derecho personal de contenido económico del que es titular el beneficiario, vinculado a los bienes objeto del negocio fiduciario, que lo

faculta para exigir al fiduciario la entrega del beneficio generado en la ejecución del contrato y el cumplimiento de su finalidad.<sup>7</sup>

Andrés Flórez Villegas<sup>8</sup> indica que un derecho fiduciario se define como: "los derechos contractuales derivados de los negocios fiduciarios adquiridos por los constituyentes en tal calidad o por los beneficiarios del mismo"<sup>9</sup>

Por su parte Helena Alviar García<sup>10</sup>, presenta Los derechos fiduciarios como un instrumento ampliamente usado para vincular inversionistas a proyectos productivos de diversa naturaleza, cuyo desarrollo se estructura mediante patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias reguladas y vigiladas por el Estado. En esa medida, los derechos fiduciarios pueden ubicarse bajo el prisma del interés público que la Constitución Política les asigna a las actividades financiera, bursátil, aseguradora y a cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público.<sup>11</sup>

### **5.1.2. Cómo funciona un derecho fiduciario inmobiliario:**

Los proyectos estructurados bajo la modalidad de fiducia inmobiliaria FIDI, sobre bienes para destinación comercial tales como hoteles, oficinas y centros comerciales se desarrollan con las inversiones de quienes quieren adquirir la propiedad de un derecho sobre el área, La

---

<sup>7</sup> Juan Carlos Varón Palomino y Germán Darío Abella Abondano, DERECHOS FIDUCIARIOS Y MERCADO DE VALORES: REFLEXIONES FRENTE A LA NORMATIVA COLOMBIANA, Universidad De Los Andes facultad de Derecho.2013 págs. 4 y 5.

<sup>8</sup> Andrés Flórez Villegas, Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana, especialista en derecho de seguros de la misma universidad, Magíster en Derecho (LL.M.) de la Universidad de Cornell (Estados Unidos). socio de la firma Esguerra Barrera Arriaga Asesores Jurídicos.

<sup>9</sup> Tomado de Artículo Derechos fiduciarios, opción rentable de inversión, escrito por FEDELOJAS publicado el 7 de junio de 2011, en la página web:  
[http://www.fedelonjas.org.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=513:inmobiliario&catid=39: noticias](http://www.fedelonjas.org.co/index.php?option=com_content&view=article&id=513:inmobiliario&catid=39:noticias) ,.

<sup>10</sup> Abogada de la Universidad de los Andes, Magister y Doctora en Derecho de la Universidad de Harvard, Decana de la facultad de Derecho de la Universidad de los Andes.

<sup>11</sup> DERECHOS FIDUCIARIOS Y MERCADO DE VALORES: REFLEXIONES FRENTE A LA NORMATIVA COLOMBIANA, Presentación del texto Pág XI, escrito por Juan Carlos Varón Palomino y Germán Darío Abella Abondano, publicado por Universidad De Los Andes facultad de Derecho.

Fiduciaria le hará entrega de un certificado de propiedad por el porcentaje representado en el número de derechos adquiridos por el inversionista, con este certificado obtiene el respaldo o garantía de la propiedad. El certificado de tradición y libertad del inmueble queda a nombre de Fideicomiso, La fiduciaria se encarga de la administración del bien.

El inversionista obtiene beneficios en dos etapas, en la primera, dado que es una inversión inmobiliaria, se beneficia de una valorización importante de la propiedad raíz. Y en la segunda el beneficio está representado en el ingreso mensual que obtendrá por rendimientos de la operación del bien ya sea de los locales del centro comercial, de la actividad hotelera o del arrendamiento de las oficinas, de acuerdo al bien en que haya realizado la inversión.

## 6. NEGOCIABILIDAD DEL DERECHO FIDUCIARIO

Las sociedades Fiduciarias establecen en los contratos que el derecho fiduciario puede ser transferido a cualquier título, dado en prenda, o constituirse sobre el mismo un derecho de usufructo, igual que si fuera una unidad inmobiliaria, igualmente indican al inversionistas que el Derecho Fiduciario es de libre negociabilidad, es decir que se puede transferir a cualquier persona sin embargo este tercero deberá ser aceptado por la Fiduciaria después de presentar los documentos respectivos.

Trasladando las condiciones anteriores al ámbito legal y jurídico se establece que los derechos fiduciarios son susceptibles de negociarse por la vía de la cesión, establecida en el código de comercio en su artículo 887 que dispone:

*“En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir, por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado sustitución.*

*La misma sustitución podrá hacerse en los contratos mercantiles de ejecución instantánea que aún no hayan sido cumplidos en todo o en parte, y en los celebrados intuitu personae, pero en estos casos será necesaria la aceptación del contratante cedido.”*

En sentido amplio, el concepto jurídico de transmisión aplica de forma general a los derechos de contenido económico, dado que todos son susceptibles de transferirse, enajenarse o cederse, y la forma de transmisión del derecho se determina por la ley o por las partes si la ley no establece una forma determinada. Adicionalmente, el derecho de contenido económico puede no ser transmisible, cuando existe pacto o disposición legal expresa en tal sentido. De conformidad con lo anterior, los derechos fiduciarios son transmisibles, y si la ley o el contrato no establecen una forma específica de transmisión o no la prohíben, se debe atender al régimen general consagrado para la cesión de los contratos mercantiles o al régimen dispuesto para la cesión de créditos, según se trate de la transmisibilidad de una posición contractual, constituida por derechos fiduciarios y obligaciones, o de la transmisibilidad solamente de los derechos fiduciarios, respectivamente. En efecto, en el primer caso se

configura una cesión de contrato regida por los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio; mientras que en el segundo caso se está frente a una cesión de créditos regida por los artículos 1959 y siguientes del Código Civil en concordancia con el artículo 882 del Código de Comercio.<sup>12</sup>

Respecto de la forma de hacer la cesión, el Código de Comercio, estipula en el artículo 888: *“La sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito. Si el contrato consta en escritura pública, la cesión podrá hacerse por escrito privado, previa autenticación de la firma del cedente, si esta no es auténtica o no se presume tal, pero no producirá efectos respecto de terceros mientras no sea inscrita en el correspondiente registro.[..].* Artículo en el cual se establecen las solemnidades que deberá cumplir la cesión para que tenga efectos entre las partes.

Sin embargo y dada las características de los derechos fiduciarios inmobiliarios y los beneficios que presentarían a largo plazo con la rentabilidad que espera el inversionista, no supone que estos derechos tengan vocación de transmisibilidad o negociabilidad máxime si son adquiridos como activos o instrumentos financieros que generan expectativas de beneficios económicos a futuro, pues normalmente el inversionista que ingresa al proyecto busca mantenerse bajo la expectativa de rentabilidad.

## **6.1. LA NEGOCIABILIDAD EN EL MERCADO DE VALORES:**

La ley 964 de 2005 mediante la cual se dictaron normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores, en su artículo 2º establece los elementos constitutivos de un valor, los cuales son: a) que sea un derecho de naturaleza negociable, b) Que haga parte de una emisión, c) Que tenga por objeto o efecto la captación de recursos del público. Bajo el análisis

---

<sup>12</sup> Juan Carlos Varón Palomino y Germán Darío Abella Abondano, DERECHOS FIDUCIARIOS Y MERCADO DE VALORES: REFLEXIONES FRENTE A LA NORMATIVA COLOMBIANA, Universidad De Los Andes facultad de Derecho.2013 pág. 27,

de estos elementos algunos expertos en mercado de valores manifiestan que los Fidis deberían haberse considerado un título valor pues cumplen las condiciones que exige la ley para ser considerados como tal: derecho de naturaleza negociable, que haga parte de una emisión, cuando tenga por objeto o efecto la captación de recursos del público; *“Los Fidis son derechos susceptibles de negociarse (así sea por la vía de la cesión), que se emiten en forma masiva o individual pero continuada, en el sentido en que se crean para ser entregados a un suscriptor, y que son aptos para captar recursos del público”*,<sup>13</sup>

No obstante lo anterior, al estudiarse el FIDI por parte de la Superintendencia Financiera, no se exigió que el ofrecimiento masivo de los estos mediante los cuales se capta ahorro del público para llevar a cabo un proyecto de esta magnitud, se sometiera a las reglas propias de una oferta pública en el mercado de valores, pues fundamenta ello en que los derechos fiduciarios no tienen la calidad de valor, pues no son negociables de manera ágil, y aunque el listado del artículo 2° de la Ley 964 de 2005 es enunciativo y no taxativo<sup>14</sup> para poder reconocer como valores instrumentos distintos a los señalados en la mencionada lista, aun si cumplen con los requisitos señalados en el primer inciso del artículo 2° de la citada ley, se requiere el correspondiente reconocimiento gubernamental por vía de reglamentación.

## 7. CONCLUSIONES

---

<sup>13</sup> Leonel Ariza, Director de Asuntos Legales y Disciplinarios en Autorregulador del Mercado de Valores.

<sup>14</sup> Ley 964 de 2005 Artículo 2°: *CONCEPTO DE VALOR*. Para efectos de la presente ley será valor todo derecho de naturaleza negociable que haga parte de una emisión, cuando tenga por objeto o efecto la captación de recursos del público, incluyendo los siguientes: a) Las acciones. b) Los bonos. c) Los papeles comerciales. d) Los certificados de depósito de mercancías. e) Cualquier título o derecho resultante de un proceso de titularización. f) Cualquier título representativo de capital de riesgo. g) Los certificados de depósito a término. h) Las aceptaciones bancarias. i) Las cédulas hipotecarias. j) Cualquier título de deuda pública[...]

A través del desarrollo del trabajo y estudio de los contenidos proyectados, hemos establecido la comprobación de cada una de las hipótesis planteadas.

Se establece que un FIDI Comercialmente es conocido como la Figura Internacional de Derecho Fiduciario Inmobiliario, jurídicamente hablando es un derecho fiduciario que adquiere un inversionista al vincularse a un proyecto inmobiliario con el ánimo de obtener un beneficio económico traducido en la rentabilidad a largo plazo por la explotación de un bien inmueble de uso comercial.

La negociabilidad de un FIDI se efectúa a través de cesión, acorde con lo estipulado en la legislación mercantil y civil, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 887 y siguientes del código de comercio, acatando los requisitos y solemnidades que allí ordena.

Un FIDI no presenta una alta dinámica negocial, por cuanto la vocación del derecho fiduciario no es la de circulación, ya que el inversionista que tenga un claro conocimiento de la figura, lo que busca es invertir a largo plazo con la expectativa del beneficio económico que espera obtener con la rentabilidad por la explotación del bien de uso comercial al cual destinó la inversión.

Si bien se representa en un título de participación, no es un valor negociable en el mercado de valores por cuanto la ley establece los requisitos para que se convierta en valor, sin embargo aunque en el derecho fiduciario inmobiliario se puedan configurar tales elementos, hasta tanto no tenga el reconocimiento gubernamental por vía de reglamentación, no será un valor y esto sucede por la vocación misma del derecho explicado anteriormente.

El derecho fiduciario inmobiliario bajo la figura comercial de FIDI se ha convertido en un instrumento jurídico importante en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran impacto social ya que dinamiza y genera confianza a todos los intervinientes, así como permite la participación no solo de grandes y experimentados inversionistas, sino también de aquellos que no cuentan con un gran capital para invertir inmediatamente, pues resulta ser una figura flexible para el pago de la inversión misma.



Con este trabajo concluimos en la importancia que tiene que tanto el Derecho como la Legislación avancen en la medida que el país crece en su infraestructura, permitiendo también la inversión extranjera y la realización de grandes proyectos que generen un beneficio económico para el país.

## **8. BIBLIOGRAFÍA**

DECRETO 410 DE 1971 CODIGO DE COMERCIO COLOMBIANO

DECRETO 663 DE 1993 - ESTUTO ORGANICO FINANCIERO

CIRCULAR BASICA JURIDICA Reexpedida por la Circular Externa 029 de 2014  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CIRCULAR 046 DE 2008 SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CONTRATOS BANCARIOS SU SIGNIFICACIÓN EN AMÉRICA LATINA Rodríguez  
Azüero, Sergio 6.<sup>a</sup> Ed. de 2009

DERECHOS FIDUCIARIOS Y MERCADO DE VALORES: REFLEXIONES FRENTE A  
LA NORMATIVA COLOMBIANA, Juan Carlos Varón Palomino Germán Darío Abella  
Abondano 1<sup>o</sup> edición 2013. Universidad de los Andes, Facultad de Derecho.

Artículo EL FIDEICOMISO MERCANTIL CONTEMPORÁNEO, Sergio Rodríguez-  
Azüero, Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y  
Empresariales, N<sup>o</sup> 70, enero-abril 2007, ISSN: 02 12-7377

Artículo ASPECTOS JURÍDICOS SOBRE EL ROL DE LA FIDUCIA EN EL MERCADO  
DE CAPITALES, David Andrés Aguirre Soriano (Colombia) Revista Panorama, Institución  
Universitaria Politécnico Gran Colombiano, volumen 7, número 12 Enero - Junio 2013.

Artículo LA TITULARIZACIÓN EN COLOMBIA: VEINTE AÑOS DE REGULACIÓN,  
1993-2013 Constanza Blanco Barón, Revista de Economía Institucional, Universidad  
Externado De Colombia, vol. 17, n.º 32, primer semestre/2015, pp. 259-294

CONSULTA MULTIMEDIA:

[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

[www.asofiduciarias.org.co](http://www.asofiduciarias.org.co)

[www.revistajuridicaonline.com](http://www.revistajuridicaonline.com)

[www.fedelonjas.org.co](http://www.fedelonjas.org.co)

[www.dinero.com](http://www.dinero.com)

[www.oikos.com.co](http://www.oikos.com.co)

[www.accion.com.co](http://www.accion.com.co)

[www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

.