



**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**

**DECRETO**

( )

Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con los fondos de inversión colectiva inmobiliarios y la titularización inmobiliaria, y se dictan otras disposiciones

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política, literal a) del artículo 4 de la Ley 964 de 2005

**CONSIDERANDO**

Que la regulación vigente cuenta con una diversidad de vehículos con componentes relacionados con el mercado inmobiliario, tales como las titularizaciones, los fondos de inversión colectiva inmobiliarios y los fondos de capital privado con subyacentes inmobiliarios, los cuales cuentan con características regulatorias propias y suficientemente detalladas, que generan un marco adecuado para el desarrollo de los mejores intereses de los inversionistas.

Que con el objetivo de contribuir al desarrollo del mercado de capitales y de incentivar la inversión en este tipo de vehículos, así como de promover el fortalecimiento del sector inmobiliario en Colombia, se hace necesario continuar construyendo una regulación que otorgue las herramientas necesarias para facilitar la inversión responsable en activos inmobiliarios a través del mercado de capitales.

Que debido a la especial naturaleza de los activos objeto de inversión de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios, es fundamental permitir que los gestores externos de dichos fondos puedan ser entidades no vigiladas por la Superintendencia Financiera de

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con los fondos de inversión colectiva inmobiliarios y la titularización inmobiliaria, y se dictan otras disposiciones”

Colombia, conservando responsabilidad de la sociedad administradora del respectivo fondo de inversión colectiva inmobiliario por la gestión del portafolio.

Que con el fin de continuar estimulando la canalización del ahorro a través de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios, es de suma importancia permitir que las participaciones de dichos fondos se puedan distribuir por medio de las operaciones de colocación de valores.

Que con el fin de diversificar los activos objetos de titularización, se hace necesario permitir que los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles.

Que el Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera – URF, aprobó por unanimidad el contenido del presente Decreto, mediante acta No. xxx del xxx de 2017.

## DECRETA

**Artículo 1.** Adicionase el artículo 2.5.2.1.2 al Decreto 2555 de 2010, el cual quedará así:

“**Artículo 2.5.2.1.2 Utilización de la expresión “fiduciarios”.** Los términos “derechos”, “participaciones”, “beneficios”, o cualquier otro sólo podrán acompañarse de la expresión “fiduciarios” cuando hagan referencia al ofrecimiento de productos que impliquen una vinculación contractual directa entre una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y el cliente al que se le ofrece el respectivo producto.”

**Artículo 2.** Adicionase un párrafo al artículo 3.5.1.1.7 del Decreto 2555 de 2010, el cual quedará así:

“Párrafo. El gestor externo de que trata el inciso primero del presente artículo podrá ser una entidad no vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, caso en el cual la responsabilidad en la gestión del portafolio del fondo de inversión colectiva inmobiliaria se mantendrá a cargo de la sociedad administradora del mismo.”

**Artículo 3.** Adicionase el artículo 3.5.1.1.8 al Decreto 2555 de 2010, el cual quedará así:

“**Artículo 3.5.1.1.8 Medios para realizar la distribución de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios.** En adición a los medios a través de los cuales es posible realizar la distribución de los fondos de inversión colectiva establecidos en los artículos 3.1.4.1.2 del presente Decreto, la distribución de los valores representativos de los derechos de participación de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores RNVE podrá realizarse por medio de las operaciones de colocación de valores de que trata el numeral 5 del artículo 7.1.1.1.2 del presente decreto.”

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con los fondos de inversión colectiva inmobiliarios y la titularización inmobiliaria, y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 4.** Modifíquese el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el cual quedará así:

“**Artículo 5.6.5.1.1 Titularización de un inmueble.** Consiste en la transferencia de un activo inmobiliario con el propósito de efectuar su transformación en valores mobiliarios. El patrimonio autónomo así constituido puede emitir títulos de participación, de contenido crediticio o mixtos.

En ningún caso el valor de la emisión excederá el ciento diez por ciento (110%) del avalúo del inmueble.

El patrimonio autónomo a que se refiere el inciso primero del presente artículo, también podrá constituirse con derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, caso en el cual el valor de la emisión no podrá exceder del ciento diez por ciento (110%) del avalúo de dichos bienes inmuebles, multiplicado por la razón entre el valor de los derechos fiduciarios que conforman la titularización y el valor de la totalidad de los derechos fiduciarios originados en el patrimonio autónomo.”

**Artículo 5.** Adicionase un párrafo al artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el cual quedará así:

“Párrafo. Cuando el patrimonio autónomo esté conformado con derechos fiduciarios en los términos del artículo 5.6.5.1.1 del presente decreto, únicamente serán aplicables los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. El numeral 1 deberá cumplirse respecto de los activos que conforman el patrimonio autónomo que originan los derechos fiduciarios.”

**Artículo 6. Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica xxxx del Decreto 2555 de 2010.

#### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

**MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA**