



Decreto 510 de 2026

Regulación del negocio fiduciario



23 de julio de 2026

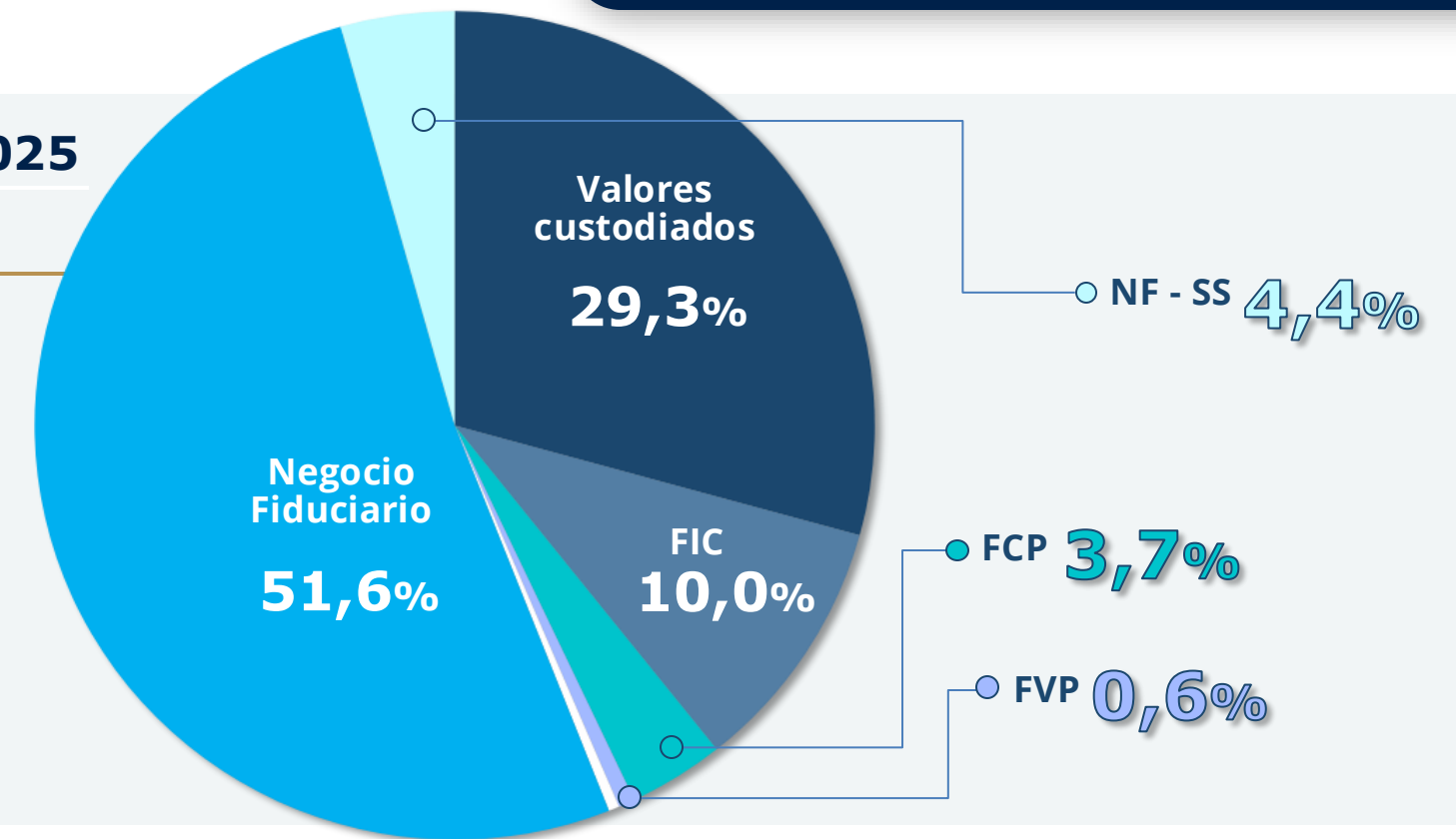
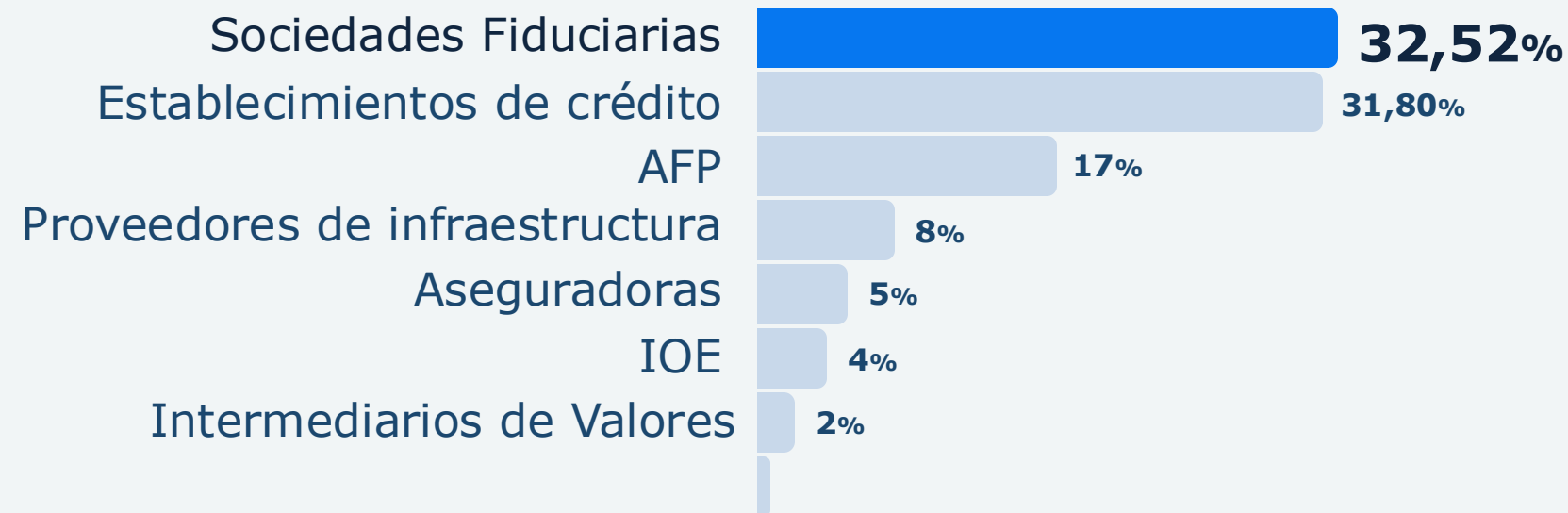


¿Por qué se regula el negocio fiduciario?



Unidad de Proyección Normativa
y Estudios de Regulación Financiera

Activos del Sistema Financiero y de las Sociedades Fiduciarias a diciembre 2025



Relevancia del sector

El sector fiduciario representa alrededor del 30% de los activos sistema financiero (a la par de los EC) y respecto al PIB por encima del 60% a cierre de 2025.

Los negocios fiduciarios representan cerca del 55% de los activos administrados por las fiduciarias.

Es un instrumento utilizado en sectores neurálgicos de la economía (infraestructura, vivienda, seguridad social, etc).

Integridad del sistema financiero

La función económica de las fiduciarias es esencial para la administración eficiente de recursos del público y la mitigación de riesgos.

Objetivos y proceso

La URF realizó un proceso participativo con la industria y el supervisor para construir un marco normativo que potenciara el desarrollo del negocio fiduciario en sus diversas modalidades.

- Contar con normas adecuadas para los participantes de los distintos tipos de negocios fiduciarios, propendiendo por la protección al consumidor
- Crear los incentivos necesarios que permitan a las sociedades fiduciarias actuar en los sectores de la economía en los que actualmente son determinantes para la gestión profesional de los recursos y los riesgos

En las rondas de comentarios se recibieron más de 200 observaciones de las fiduciarias, el gremio constructor, oficinas de abogados, entidades del Estado y personas naturales.



Antecedentes normativos



Facultad Constitucional: Numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política.

Facultades Legales:

- literal f) del numeral 1 del artículo 48 del EOSF, y
- literales a) y c) del artículo 4º de la Ley 964 de 2005

Estructura

Decreto 510 de 2026

Se adiciona el Título 5 al Libro 5 de la Parte 2 del Decreto 2555 para regular el negocio fiduciario, así:



Fortalece la transparencia, la protección de los consumidores financieros y la confianza en este sector estratégico para la economía.

Definiciones

Decreto 510 de 2026



Negocio Fiduciario

Negocio jurídico que se celebra en virtud de las operaciones autorizadas a las sociedades fiduciarias respecto de la fiducia mercantil y el encargo fiduciario



Servicio fiduciario

Aquel que la SF se obliga a suministrar de conformidad con el alcance previsto en el contrato del NF y para contribuir a la obtención de su finalidad. La SF será responsable por la prestación del servicio fiduciario de conformidad con el régimen jurídico aplicable.



Fiducia mercantil

Se entiende por fiducia mercantil lo dispuesto en el artículo 1226 del Decreto 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio".



Encargo Fiduciario

El negocio jurídico mediante el cual un sujeto encarga a una SF la realización de una gestión o administración respecto de uno o varios bienes, los cuales pueden ser entregados para el cumplimiento del encargo. La entrega no comporta la transferencia del derecho real de dominio sobre el bien objeto del encargo.



Riesgos fiduciarios

Aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que afecte la ejecución parcial o total de la prestación del Servicio Fiduciario



Riesgos no fiduciarios

Aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que, aunque pueden afectar la ejecución parcial o total del objeto del contrato del NF, no son inherentes a la naturaleza propia del Servicio Fiduciario, ni a las operaciones que le son autorizadas a las SF.

El encargo fiduciario podrá constituirse aun cuando no se produzca la entrega material o jurídica del bien, siempre que la gestión o administración encomendada recaiga directamente sobre un bien determinado o determinable.

Principios

Decreto 510 de 2026



Unidad de Proyección Normativa
y Estudios de Regulación Financiera



Segregación

Se reafirma la disposición del CCO de que los activos del PA deben estar separadas de aquellos de la SF.



Profesionalidad

Las SF actuarán como experto prudente y diligente en el desarrollo de los NF, de conformidad con las actividades que le son autorizadas, con el SF y con el contrato. Contarán con las competencias técnicas, jurídicas y tecnológicas que permitan atender las obligaciones previstas en el contrato.



Prevalencia de los intereses

Prevalecerán los intereses del negocio dispuestos en el contrato, sobre cualquier otro, incluyendo los de la SF; sus accionistas; sus administradores; sus funcionarios; sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta.



Previsión

Los NF se desarrollarán anticipando los riesgos fiduciarios que puedan afectar la ejecución de las diferentes obligaciones de las SF derivadas del contrato, que le son propias según las actividades autorizadas a su licencia y del servicio fiduciario que prestan.



Transparencia

El actuar de las partes del contrato del negocio fiduciario en ejecución del mismo será desarrollado de manera transparente y propendiendo por la adecuada revelación de información a quienes tengan derechos derivados de los negocios fiduciarios.

Para la prevalencia de los intereses la sociedad fiduciaria gozará de autonomía para actuar conforme a la ley y a lo estipulado contractualmente, en protección de los intereses del negocio y de los beneficiarios de este.

Deberes de las Sociedades Fiduciarias

Decreto 510 de 2026

1		Diligencia	5		Administración de los riesgos fiduciarios
2		Suministro de información a consumidores financieros	6		Protección de los bienes transferidos o cuidado de los bienes entregados
3		Suministro de información a destinatarios terceros	7		Mejor ejecución de las operaciones de enajenación o adquisición de activos
4		Rendición de cuentas	8		Prevención y administración de conflictos de interés

Se diferencia el deber de información derivado del Código de Comercio y la información que se debe proporcionar a quienes derivan derechos económicos del negocio.

Contenido del contrato

Decreto 510 de 2026



Unidad de Proyección Normativa
y Estudios de Regulación Financiera

Teniendo en cuenta que el contrato es el instrumento que regula la relación entre la Sociedad Fiduciaria y el fideicomitente o encargante, y en el entendido que se presta un servicio financiero, el contrato debe incluir consideraciones respecto a:

*Para los Negocios Fiduciarios inmobiliarios de vivienda



Aspectos para la adecuada supervisión

Decreto 510 de 2026



Unidad de Proyección Normativa
y Estudios de Regulación Financiera

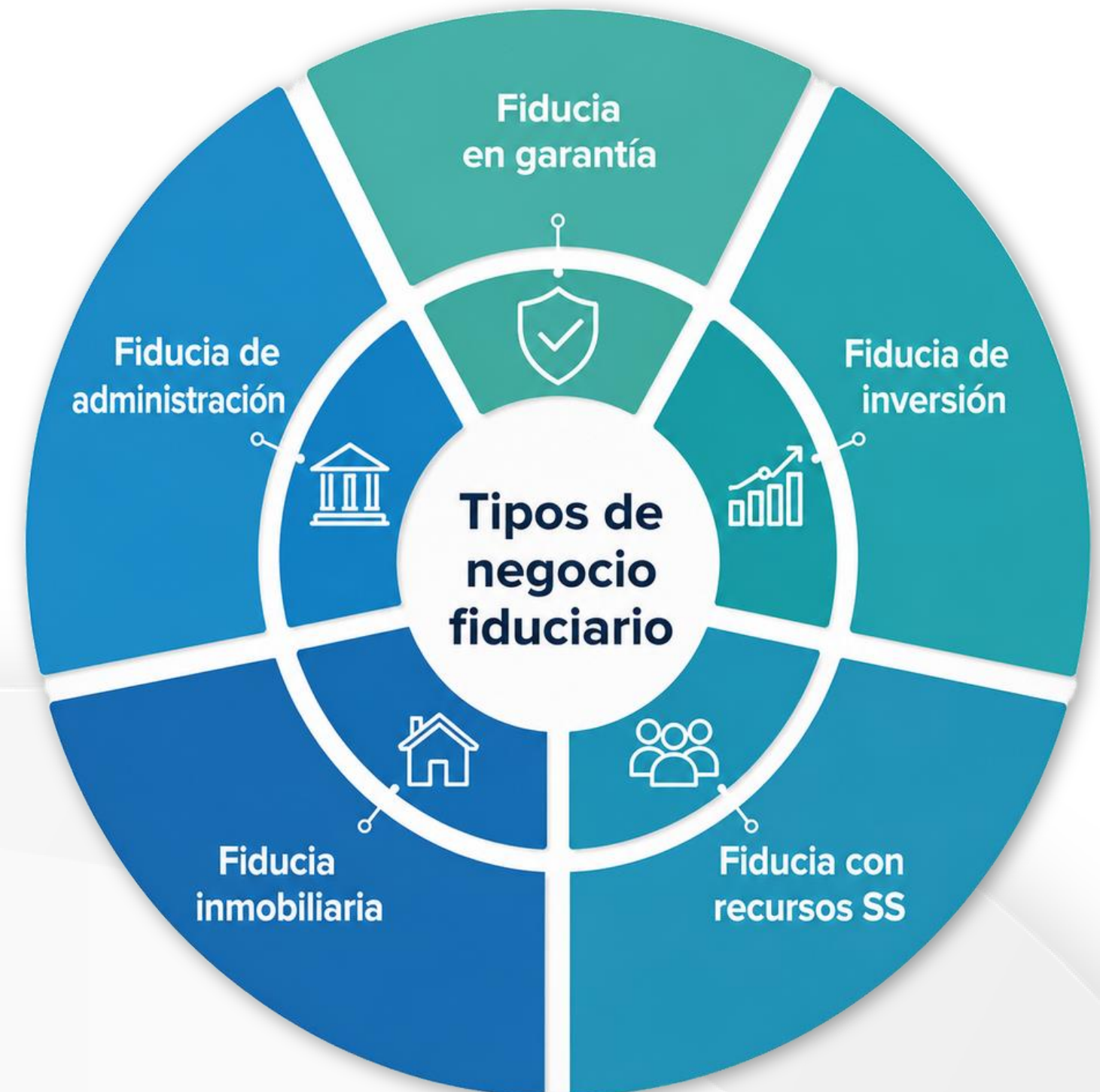
Aprobación de modelos contractuales

De conformidad con el EOSF, los tipos o modelos de contratos de adhesión o que se utilicen para la prestación masiva, así como sus modificaciones o adiciones, antes de ser suscritos por las partes, deberán ser evaluados por la SFC

Reporte de información

Las sociedades fiduciarias deberán reportar a la SFC la clasificación de los Negocios Fiduciarios, así como las tipologías que desarrollen

Se conservan los tipos de negocios fiduciarios con los que la industria reportaba información a la SFC y se hacen precisiones sobre las definiciones.



Régimen de transición

Decreto 510 de 2026



Unidad de Proyección Normativa
y Estudios de Regulación Financiera



Instrucciones de la SFC

- Contenido de los informes de la rendición de cuentas.
- Periodicidad y los eventos en los cuáles se debe actualizar la matriz de riesgos y su comunicación a los destinatarios de información.
- Procedimiento específico para llevar a cabo la evaluación de contratos de adhesión.
- Forma y periodicidad del reporte de clasificación de los Negocios Fiduciarios, y sus tipologías.

¡Gracias!



• Síguenos como @URFCOLOMBIA •