

Código: S.3. Pro. 01. Fr. 09		Fecha:		5/10/2017		Versión: 2	
Nombre de la Entidad				Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera - URF			
Responsable del proceso				Magda Mariana Ayza Guerrero - Subdirectora de Desarrollo de Mercados			
Nombre del proyecto de regulación				Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios			
Objetivo del proyecto de regulación				El proyecto de decreto tiene los siguientes objetivos: i) contar con normas adecuadas para los participantes de los distintos tipos de negocios fiduciarios, propendiendo por la protección del consumidor; y, ii) 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.			
Fecha de publicación del Informe				2/12/2015			
Descripción de la consulta							
Tiempo total de duración de la consulta				30 días			
Fecha de inicio				14/07/2015			
Fecha de finalización				13/08/2015			
Enlace donde estuvo la consulta pública				https://www.urf.gov.co/documents/283253/0/09072015_Proyecto_Decreto_Negocio_Fiduciario_limpio.pdf/1079f26-bd79-9e93-b6a0-c96356d09c5c?175227430349			
Canales o medios dispuestos para la difusión				Página web, X(Twitter), LinkedIn y Facebook			
Canales o medios dispuestos para la recepción				Páginas web			
Resultados de la consulta							
Número de Total de participantes				10			
Número total de comentarios recibidos				136			
Número de comentarios Aceptados				101			
Número de comentarios no aceptados				35			
Número total de artículos del proyecto				4			
Número total de artículos del proyecto con observaciones				4			
Número total de artículos del proyecto modificados				4			
Consolidado de observaciones y respuestas							
No.	Fecha de recepción	Remitente	Artículo	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad	
1	13/08/2015	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.1.1. Ámbito de aplicación.	Definir el ámbito de aplicación a través de referencias cruzadas con otras normas trae varias dificultades. En primer lugar, se encuentra una discrepancia entre este artículo que cita el numeral 2 del artículo 29 del EOSF y la definición de negocio fiduciario que no lo contempla. En segundo lugar, se observa que el literal b) del numeral 1 del artículo 29 del EOSF no contiene como tal una definición del encargo fiduciario, con lo cual, el ámbito de aplicación no reconocería el espectro completo de lo que implica y significa este negocio fiduciario. Finalmente, inquieto que al citar esas normas específicas puedan quedar por fuera del ámbito de aplicación otras referencias normativas limitando la forma de actuar de las fiduciarias. Consideran incluir fiducia pública porque "De no incluirse se podría interpretar que la responsabilidad fiduciaria es diferente si se trata para negocios de fiducia pública, con lo cual, se perdería parte de la esencia de este proyecto de decreto, que es establecer de forma clara y precisa el alcance de la responsabilidad fiduciaria para todos los negocios fiduciarios."	Aceptada	Se eliminan las referencias cruzadas de las definiciones	
2	13/08/2015	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.2.1. Definiciones. Negocio Fiduciario	En este primer numeral remite a los literales a) y b) del numeral 1 del artículo 29 del EOSF ("Tener la calidad de fiduciarios") y a "Celebrar encargos fiduciarios") y, acto seguido plantea las definiciones de estos dos negocios. Como se observa, se estaría definiendo el concepto de negocio fiduciario con una referencia a otras normas que no contienen definiciones de los conceptos de fiducia mercantil o negocio fiduciario, quedando vacía esta categoría. Así mismo, se encuentra que si bien en las consideraciones y en el ámbito de aplicación se menciona el numeral 2 del artículo 29 del EOSF, que trata sobre la fiducia de inversión, dicho negocio ni se referencia en la definición ni tampoco se crea una definición para el mismo. Por esta razón y, dado que el decreto está llenando de contenido tanto el negocio de fiducia mercantil, dentro del cual se encuentra la fiducia de inversión, como el encargo fiduciario, se reitera el comentario sobre la necesidad de simplificar la redacción y solo hacer referencia a los negocios que se reglamentan son los de fiducia mercantil y encargos fiduciarios y no acudir a la referenciación de normas que, por demás, complican un poco la tarea de leer integralmente un cuerpo normativo. Ahora bien, se considera que debe tenerse en cuenta que la Ley 80 de 1993 contiene una definición de encargo fiduciario y fiducia pública que deben mantenerse. Propuesta de Redacción: "1. Negocio fiduciario. Se entiende por negocio fiduciario todos los negocios jurídicos de fiducia mercantil y encargo fiduciario, según las definiciones del presente decreto, incluidos los encargos fiduciarios públicos y la fiducia pública según las definiciones que se encuentran en la Ley 80 de 1993 o aquellas normas que lo modifiquen. que se celebren en virtud de los literales a) y b) del numeral 1 del artículo 29 del Decreto 663 de 1993."	Aceptada	Se eliminan las referencias cruzadas de las definiciones	
3	13/08/2015	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.2.1. Encargo Fiduciario y Bienes.	La industria fiduciaria reitera que, tal y como se ha manifestado en diferentes oportunidades, frente a este negocio fiduciario hay una preocupación central relacionada con la ausencia de seguridad jurídica en la celebración de encargos fiduciarios sin que sea necesaria la entrega de un bien como requisito de existencia cuando ni la ley, ni el EOSF así lo han establecido. La ausencia de una definición de encargos fiduciarios ha generado conflictos en la definición del contenido de esos negocios que impactan las industrias donde requieren que un vigilado realice ciertas gestiones y mandatos a su favor, los cuales, no necesariamente implican la existencia de bienes. La facultad reglamentaria del gobierno alcanzaría para dotar de contenido un negocio de vital importancia. Al revisar el proyecto, contrario a la claridad esperada en torno a una definición que contemple que los encargos fiduciarios no requieren bienes para su existencia, dada la posibilidad legal de aplicar al encargo fiduciario las normas del mandato, la redacción propuesta mantiene la ambigüedad y sugiere que los bienes son esenciales en estos negocios, con la salvedad que con esta operación no se transfiere la propiedad de estos. Los agentes administrativos y agentes de garantías como uno de las modalidades que no necesariamente implican la entrega de bienes al encargo fiduciario, las cuales, se verían en riesgo de perder si se exige una reglamentación en los términos propuestos. La fiduciaria actúa como agente administrativo o como agente en garantía se circunscribe a la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con el otorgamiento de las garantías de créditos de diferentes sectores (energía, infraestructura, salud). Para estos efectos, la sociedad fiduciaria recibe información, documentación o cálculos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los deudores o de los acreedores, derivadas de las operaciones de crédito (figura promovida y requerida por la CREG, ANI y FDN quienes exigen este tipo de vehículos para que, cumplidas ciertas condiciones, a través de un tercero neutral y vigilado por la SFC se lleven a cabo acciones o gestiones, definidas en el encargo fiduciario, con la tranquilidad de la eficiencia y la ejecución no sometida a la voluntad de quien tiene encomendada la labor.) A nivel internacional, el encargo de agente administrativo y agente de garantía es utilizado por entidades financieras que realizan transacciones en diferentes monedas o por montos considerables, y solicitan este encargo para asegurar la armonización de diferentes documentos de la transacción y aumentar la seguridad para los acreedores y para los deudores. Otro ejemplo es cuando estas operaciones confluyen como es el caso de los créditos sindicados. Las fiduciarias no reciben bienes, sino que realizan las diferentes funciones encomendadas. La definición planteada en el proyecto de decreto acabaría con esta figura y tendría implicaciones sobre la estructuración de operaciones financieras que son legítimas y que requieren del encargo fiduciario para su debida ejecución.	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos	
4	13/08/2015	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.2.1. Definición Encargo Fiduciario.	Documento técnico establece "no existe a nivel de ley o decreto, desarrollo normativo para el contrato de encargo fiduciario y en ese sentido, el desarrollo que se ha dado en Colombia ha sido por vía de jurisprudencia, a través de instrucciones particulares que emite la SFC en la Circular Básica Jurídica y de líneas de interpretación de la industria". El numeral no contiene propiamente una definición de lo que es un encargo fiduciario, sino que por encontrarse se refiere a una autorización de operaciones a celebrar por las fiduciarias y se indica que se podrán encargar acciones conforme a lo indicado en el numeral 1 del art. 146 del EOSF ("se aplicarán las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil, y subsidiariamente las disposiciones del Código de Comercio que regulan el contrato de mandato, en cuanto unas y otras sean compatibles con la naturaleza propia de estos negocios y no se opongan a las reglas especiales previstas en el presente Estatuto"), pero sobre el cuál tampoco se define encargo fiduciario. Para asofiduciarias tampoco es clara la referencia y se presta para interpretaciones la frase: "en cuanto unas y otras sean compatibles con la naturaleza propia de estos negocios y no se opongan a las reglas específicas previstas en el Estatuto". El último inciso sobre la no transferencia de propiedad de los bienes, se podría interpretar que siempre se requiere un bien. Del art 146 del EOSF se podría indicar que cuando en el encargo fiduciario existan bienes, se acude a las normas del contrato de fiducia que sean aplicables tales como protección, defensa y separación de bienes, así como entrega de los mismos a quien se indique en el acto constitutivo, pero, cuando no existan bienes en el negocio, se deberá acudir a las normas del mandato. Al respecto no puede perdersé de vista que no todos los encargos fiduciarios implican la entrega de bienes, pero sí una serie de actividades muy relevantes que hace la sociedad fiduciaria para dotar el negocio de seguridad jurídica. La jurisprudencia ha reconocido que en el caso de los encargos fiduciarios no se transfieren la propiedad de los bienes, esto no puede traducirse en que todos los encargos deben tener bienes para que opere esta precisión. Más bien, debe reconocerse que en aquellos casos en los que el encargo tiene bienes no hay transferencia de la propiedad, como sí sucede en el caso de la fiducia mercantil. Propuesta de redacción: "3. Encargo fiduciario. Se entiende por encargo fiduciario un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada encargante encomienda a la fiduciaria para el desarrollo de unas acciones y/o actividades que se requieran con el propósito de que se cumpla una finalidad específica, pudiendo implicar o no la entrega de bienes o recursos. lo dispuesto en el literal b) del numeral 1 del artículo 29 del Decreto 663 de 1993. Con el propósito de cumplir la finalidad específica acordada en el contrato el encargante puede encargar a la sociedad fiduciaria la ejecución de acciones conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 146 del Decreto 663 de 1993; siempre y cuando las mismas sean compatibles con la naturaleza propia de estos negocios y no se opongan a las reglas especiales previstas en el artículo 29 del mismo Decreto. En ningún caso, este negocio jurídico conlleva la transferencia de propiedad de bienes".	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos	
5	13/08/2015	Asofiduciarias	Nuevo. Se solicita incluir definición de Servicio Fiduciario	La relación contractual no se circunscribe a los riesgos fiduciarios, sino que comprende derechos y obligaciones establecidos en el contrato. Para reconocer la autonomía del contrato, se debe precisar en el objeto que corresponda a la prestación de un servicio fiduciario y que, dentro del marco de protección al consumidor, las fiduciarias solo pueden responder por el servicio fiduciario que ellas suministrarán de acuerdo con su licencia. "Servicio Fiduciario (nuevo). Corresponde al servicio que la fiduciaria se obliga a suministrar de fideicomitente o encargante en el desarrollo de su licencia fiduciaria y que tendrá el alcance previsto en el Contrato del Negocio Fiduciario. La Sociedad Fiduciaria será responsable por la prestación profesional del Servicio Fiduciario de conformidad con el régimen jurídico aplicable" Para tener claridad en el alcance de la responsabilidad de las sociedades fiduciarias. Solicitan ajustar la definición a lo indicado en el DT "En razón de lo anterior, la definición de riesgos fiduciarios presentada en el Artículo 2.5.5.2.4 del proyecto de decreto establece con los aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho que afecte el desarrollo de la ejecución del contrato, siempre que las actividades allí consignadas correspondan a aquellas naturales de la actividad fiduciaria según las normas que a estas entidades vigiladas le apliquen, o saber, las listadas por el Artículo 29 y 146 del EOSF, así como el Decreto 2555 de 2010 y las normas que se han dado en su desarrollo."	Aceptada	Se incluye la definición en el Artículo nuevo Artículo 2.5.5.2.1.	
6	13/08/2015	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.2.4. Definición de Riesgos Fiduciarios	El riesgo fiduciario debería limitarse al servicio fiduciario y a aquellos riesgos que tiene origen en la realización de las actividades naturales del servicio fiduciario. "La expresión: "hechos o circunstancias que afecten la ejecución parcial o total de las modalidades (...) " es tan amplia que pudiera incluir afectaciones jurídicas, operativas, financieras, reputacionales o de cualquier otra índole que son ajenas al riesgo fiduciario. Afectaciones que, en todo caso, escapan a la capacidad fiduciaria para gestionar el riesgo y no podrían considerarse propiamente un riesgo fiduciario. Por ejemplo: el impago de las obligaciones garantizadas o de los recursos derivados de las cesiones de la fuente de pago -tratándose de negocios fiduciarios de garantía- o la insolventia sobreviniente del constructor -tratándose de negocios de fiducia inmobiliaria- tienen un impacto que afecta la operatividad del negocio fiduciario. "La expresión: "que afecte la ejecución parcial o total de las modalidades que desarrolla la sociedad (...) " asofiduciarias sugiere que sea una afectación negativa y se precisa que afecten el servicio fiduciario desarrollado en virtud de la licencia y no a las modalidades. Propuesta de Redacción: "4.5. Riesgos Fiduciarios. Son aquellas derivadas de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que afecte la ejecución parcial o total de las modalidades obligaciones previstas en el contrato que desarrolle la sociedad fiduciaria a través de los negocios fiduciarios, siempre y cuando tengan origen en las actividades naturales del servicio fiduciario."	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos	

7	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.2. Definición de Riesgos no Fiduciarios	<p>Aquellos riesgos derivados de actividades de terceros, con impacto en el desarrollo del negocio fiduciario y que no tiene naturaleza fiduciaria.</p> <p>* Fallo del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, un proyecto inmobiliario para el recaudo de los dineros de la preventas, el Tribunal, a grandes rasgos, concluye que si bien la fiduciaria incumplió el deber de información sobre ciertos aspectos propios del negocio fiduciario suscrito, esa omisión no redujo en la frustración del proyecto inmobiliario - el encargo fiduciario cumplió su objetivo de recaudar los recursos en la fase de preventas-, sino que, el desdoro de la constructora fue el que dejó la obra incompleta. El fallo traza claramente el riesgo fiduciario alido al servicio fiduciario y el riesgo no fiduciario propio de la actividad del Fideicomitente, y asigna la consecuencia de su incumplimiento a la parte contractual que corresponde. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, M.P. HERNANDEZ RODRIGUEZ MESA, Radicado 2000113103010-2022-000707-01, 16 junio de dos mil veinticinco (2025).</p> <p>* Riesgos no fiduciarios son aquellos que pudiendo afectar la obligación del contrato de fiducia, son ajenos a la prestación del servicio fiduciario.</p> <p>“La expresión “la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia del fideicomite, encargo o un tercero” genera inquietudes a si se refiere a fuerza mayor o caso fortuito que puedan afectar al fideicomite, encargo o un tercero o si es dentro de las circunstancias previsibles –posibilidad de prevención en cabeza del responsable del riesgo--.</p> <p>* El contrato de fiducia asigna responsabilidades a las partes contractuales; es decir, las fiduciarias por los servicios fiduciarios, fideicomitentes o encargantes para responder por todos los riesgos no fiduciarios. Consideran pertinente no mencionar a terceros en la definición de riesgo no fiduciario.</p> <p>“La expresión “que se identifiquen”. Qué pasa con aquellos riesgos ajenos al servicio fiduciario que no se identifiquen por quien tiene la obligación de hacerlo. Preocupación en relación con las implicaciones sobre la asignación de la responsabilidad que se genera porque pareciera que los que no se identifiquen pasan a ser riesgos fiduciarios.</p> <p>Propuesta de Redacción: “* 6. Riesgos no Fiduciarios. Son aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que, aunque puede afectar la ejecución del negocio fiduciario, no es inherente a la naturaleza propia del servicio fiduciario ni a las operaciones que le son autorizadas o la sociedad fiduciaria. del fideicomite, encargo o de un tercero que se identifiquen en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil o encargo fiduciario, que afecten el cumplimiento de las obligaciones del fideicomite o encargo y que, en todo caso, son ajenos a los riesgos fiduciarios.”</p>	<p>No se incorpora el principio de la autonomía de la voluntad, y sobre el cual se basa el alcance del servicio fiduciario que se prestará a los consumidores financieros.</p>	<p>Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos</p>
8	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo Principio de la autonomía de la voluntad	<p>Propuesta: “7. Contrato del Negocio Fiduciario (nuevo): El Contrato del Negocio Fiduciario se celebra en virtud del principio de la autonomía de la voluntad y por tanto en éste las partes establecen sus derechos y obligaciones, así como el alcance de sus responsabilidades, siempre que no se contravenga el marco jurídico aplicable. En el Contrato del Negocio Fiduciario se debe establecer el alcance del Servicio Fiduciario y la forma en que se suministra la información correspondiente al mismo a los fideicomitentes o encargantes, así como a los beneficiarios y terceros interesados”</p>	<p>No se incorpora el principio de la autonomía de la voluntad, y sobre el cual se basa el alcance del servicio fiduciario que se prestará a los consumidores financieros.</p>	<p>No se considera procedente la inclusión del principio de la autonomía de la voluntad de las partes, en la medida en que es un principio transversal al ordenamiento jurídico colombiano contenido en el código civil artículos 16 y 1602.</p>
9	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Relación de consumo de servicios fiduciarios	<p>Los bienes y servicios que entregan o suministran terceros son ajenos al negocio fiduciario y, por tanto, son dichos terceros quienes deben responder por su calidad, idoneidad y oportunidad.</p>	<p>No se incorpora el principio de la autonomía de la voluntad, y sobre el cual se basa el alcance del servicio fiduciario que se prestará a los consumidores financieros.</p>	<p>Las facultades de la URF no llegan a regular a terceros, en ese sentido no se ve viable establecer obligaciones o responsabilidades de terceros.</p>
10	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Información del Servicio Fiduciario	<p>Así como se realizó un tratamiento regulatorio diferencial entre el servicio fiduciario y las otras relaciones contractuales de carácter no fiduciario, se debe realizar la distinción respecto de la información que corresponde a cada uno de ellos.</p>	<p>Se propone incluir la siguiente definición: “Información del Servicio Fiduciario (nuevo): Es la información que corresponde al Servicio Fiduciario, los Riesgos Fiduciarios y la ejecución del Contrato del Negocio Fiduciario, por lo cual será responsable la Sociedad Fiduciaria. En el Contrato del Negocio Fiduciario se determinará cuál es el medio idóneo y la periodicidad para la difusión de la información del Servicio Fiduciario.”</p>	<p>Se incluyen consideraciones derivadas de esta propuesta en el capítulo 5 del proyecto de decreto</p>
11	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Información Complementaria	<p>Se reconoce la existencia de otras relaciones contractuales de carácter no fiduciario pero que pueden tener influencia sobre el negocio fiduciario, se debe identificar la información correspondiente para darle un manejo adecuado.</p>	<p>Se propone incluir la siguiente definición: “Información Complementaria (nuevo): La Información Complementaria comprende aquella que suministran a la Sociedad Fiduciaria el fideicomite o encargante sobre otras relaciones contractuales no fiduciarias, que puedan afectar el Negocio Fiduciario, información sobre los Riesgos No Fiduciarios puesta a disposición de la Sociedad Fiduciaria por el fideicomite y/o encargante y la información que entreguen a la Sociedad Fiduciaria, por solicitud del fideicomite y/o encargante, los terceros que son responsables de la entrega y/o suministro de bienes y/o servicios no fiduciarios. La Sociedad Fiduciaria no es responsable por el contenido, veracidad y completitud de la información que el fideicomite y/o encargante, los beneficiarios y los terceros le entreguen a la Sociedad Fiduciaria.”</p>	<p>El capítulo 5 establece las condiciones para la información que sobre el negocio fiduciario se debe dar a conocer. Estas condiciones incluyen que en el contrato se debe establecer las obligaciones de las partes al respecto</p>
12	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Acceso a la información	<p>No es pertinente brindar el mismo trato a los fideicomitentes o encargantes que a los beneficiarios o terceros interesados.</p> <p>* Fideicomitentes y encargantes: Por ser partes del contrato, no deben existir restricciones para que accedan a la información relacionada con el negocio fiduciario.</p> <p>* Beneficiarios: Pueden acceder a la información con base en el criterio “necesidad de conocimiento” para ejercer los derechos que a su favor se establecen en el contrato de fiducia. No deberían tener acceso pleno a información, solo sobre aspectos que guardan relación con las decisiones que ellos deben tomar para el ejercicio de sus derechos.</p> <p>* Terceros interesados: No son parte del contrato. La fiduciaria no tiene la obligación de suministrar información sobre el negocio fiduciario, solamente procede a través de los fideicomitentes o encargantes.</p>	<p>Se propone incluir la siguiente definición: “Información Complementaria (nuevo): La Información Complementaria comprende aquella que suministran a la Sociedad Fiduciaria el fideicomite o encargante sobre otras relaciones contractuales no fiduciarias, que puedan afectar el Negocio Fiduciario, información sobre los Riesgos No Fiduciarios puesta a disposición de la Sociedad Fiduciaria por el fideicomite y/o encargante y la información que entreguen a la Sociedad Fiduciaria, por solicitud del fideicomite y/o encargante, los terceros que son responsables de la entrega y/o suministro de bienes y/o servicios no fiduciarios. La Sociedad Fiduciaria no es responsable por el contenido, veracidad y completitud de la información que el fideicomite y/o encargante, los beneficiarios y los terceros le entreguen a la Sociedad Fiduciaria.”</p>	<p>Se incluyen consideraciones derivadas de esta propuesta en el capítulo 5 del proyecto de decreto</p>
13	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Entrega de información a la sociedad fiduciaria	<p>Para la correcta ejecución y desarrollo del negocio fiduciario el fideicomite o encargante debe suministrar a la fiduciaria la información sobre los riesgos no fiduciarios. Dicha información podría estar en su poder o en manos de terceros, luego se requiere que ellos cuenten con la autorización para poder entregarla a la fiduciaria.</p> <p>En ese sentido se propone el siguiente texto sobre el Capítulo 5 del Borrador de decreto, que contiene los deberes del fideicomite o encargante:</p> <p>Propuesta de artículo:</p> <p>“2.5.5.1. Riesgos No Fiduciarios. El fideicomite o encargante debe suministrar a la Fiduciaria, desde la etapa precontractual y durante la ejecución del contrato, la información correspondiente a los riesgos no fiduciarios y su administración, por los cuales ellos serán responsables de conformidad con el objetivo del contrato y el contexto en el que se desarrolla.</p> <p>Para el efecto el fideicomite o encargante podrá autorizar a terceros para que suministren información a la Fiduciaria, pero en todo caso ellos serán responsables por la veracidad, completitud y oportunidad con la que dichos terceros entreguen la información.”</p>	<p>Propuesta de artículo:</p> <p>“2.5.5.1. Riesgos No Fiduciarios. El fideicomite o encargante debe suministrar a la Fiduciaria, desde la etapa precontractual y durante la ejecución del contrato, la información correspondiente a los riesgos no fiduciarios y su administración, por los cuales ellos serán responsables de conformidad con el objetivo del contrato y el contexto en el que se desarrolla.</p> <p>Para el efecto el fideicomite o encargante podrá autorizar a terceros para que suministren información a la Fiduciaria, pero en todo caso ellos serán responsables por la veracidad, completitud y oportunidad con la que dichos terceros entreguen la información.”</p>	<p>El capítulo 5 establece las condiciones para la información que sobre el negocio fiduciario se debe dar a conocer. Estas condiciones incluyen que en el contrato se debe establecer las obligaciones de las partes al respecto</p>
14	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Autorización para Suministro de información	<p>Propuesta de Nuevo artículo.</p> <p>Artículo 2.5.5.2. Suministro de Información a Beneficiarios y Terceros (nuevo). El Fideicomite o encargante deberán autorizar a la Fiduciaria para que suministre Información del Servicio Fiduciario y/o Información Complementaria a los beneficiarios del negocio fiduciario y/o terceros con interés en el mismo, sobre la base del principio de la necesidad de conocimiento. La Fiduciaria entregará la información bajo la total responsabilidad del Fideicomite o encargante que se entienda asumida en virtud de la autorización otorgada para el suministro de la información.</p> <p>En relación con esta propuesta de artículo, se evidenció una confusión generalizada relacionada con la forma en la que escribieron los principios. Lo anterior, dado que varios asuntos se redactaron en lógica de principios, es decir, sin un sujeto activo sobre el que recaería la obligación de respetar el principio, y otros en lógica de deberes donde se asigna un sujeto activo que debe cumplir una obligación en favor de otra.</p>	<p>Propuesta de Nuevo artículo.</p> <p>Artículo 2.5.5.2. Suministro de Información a Beneficiarios y Terceros (nuevo). El Fideicomite o encargante deberán autorizar a la Fiduciaria para que suministre Información del Servicio Fiduciario y/o Información Complementaria a los beneficiarios del negocio fiduciario y/o terceros con interés en el mismo, sobre la base del principio de la necesidad de conocimiento. La Fiduciaria entregará la información bajo la total responsabilidad del Fideicomite o encargante que se entienda asumida en virtud de la autorización otorgada para el suministro de la información.</p> <p>En relación con esta propuesta de artículo, se evidenció una confusión generalizada relacionada con la forma en la que escribieron los principios. Lo anterior, dado que varios asuntos se redactaron en lógica de principios, es decir, sin un sujeto activo sobre el que recaería la obligación de respetar el principio, y otros en lógica de deberes donde se asigna un sujeto activo que debe cumplir una obligación en favor de otra.</p>	<p>El capítulo 5 establece las condiciones para la información que sobre el negocio fiduciario se debe dar a conocer. Estas condiciones incluyen que en el contrato se debe establecer las obligaciones de las partes al respecto</p>
15	13/08/2025	Asofiduciarias	Principios general	<p>En otras palabras, cuando se está frente a deberes es claro que la sociedad fiduciaria, los fideicomitentes o encargantes, o las dos partes contractuales tienen la obligación de dar cumplimiento a la norma. Sin embargo, en la lógica planteada, pareciera que toda la obligación de atender el principio recae sobre la sociedad fiduciaria y que se contrapone no tiene que hacer ninguna gestión correlacionada.</p> <p>A modo de ejemplo, se encuentra que el principio de profesionalidad debe ser cumplido por la sociedad fiduciaria, pero el principio de transparencia debe ser cumplido por la sociedad fiduciaria y por los fideicomitentes respecto de la información que cada uno debe entregar y poner a disposición para la ejecución del negocio. No obstante, esta claridad no se presenta en la redacción contenida en el borrador del decreto, lo cual generó muchas inquietudes y opiniones por parte de los acreedores.</p>	<p>En otras palabras, cuando se está frente a deberes es claro que la sociedad fiduciaria, los fideicomitentes o encargantes, o las dos partes contractuales tienen la obligación de dar cumplimiento a la norma. Sin embargo, en la lógica planteada, pareciera que toda la obligación de atender el principio recae sobre la sociedad fiduciaria y que se contrapone no tiene que hacer ninguna gestión correlacionada.</p> <p>A modo de ejemplo, se encuentra que el principio de profesionalidad debe ser cumplido por la sociedad fiduciaria, pero el principio de transparencia debe ser cumplido por la sociedad fiduciaria y por los fideicomitentes respecto de la información que cada uno debe entregar y poner a disposición para la ejecución del negocio. No obstante, esta claridad no se presenta en la redacción contenida en el borrador del decreto, lo cual generó muchas inquietudes y opiniones por parte de los acreedores.</p>	<p>No aceptada</p> <p>El principio no recae sobre una persona, son lineamientos generales para el entendimiento y aplicación de la regulación. No establecen deberes, obligaciones.</p> <p>Debemos revisar que todos estén redactados en lógica de principios.</p>
16	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.3.1. Segregación.	<p>PROPIUESTA</p> <p>1. Segregación. Los activos que forman parte del patrimonio autónomo que se constituye en virtud del contrato de fiducia mercantil constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la Sociedad Fiduciaria, y de aquellos que ésta administre en virtud de otros negocios y del patrimonio del fideicomite.</p> <p>Estos activos no hacen parte de los de la sociedad fiduciaria, no constituyen prenda general de los acreedores de ella y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la sociedad fiduciaria. Los bienes tampoco podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomite, a menos que las acreencias sean anteriores a la constitución del negocio fiduciario. Los acreedores de los beneficiarios solamente podrán perseguir los rendimientos que reporten dichos bienes.</p> <p>Cuando la sociedad fiduciaria actúe por cuenta de un patrimonio autónomo se considerará que compromete únicamente los recursos del respectivo patrimonio autónomo, sin comprometer el patrimonio propio de la fiduciaria en la ejecución de dicho negocio.</p>	<p>PROPIUESTA</p> <p>1. Segregación. Los activos que forman parte del patrimonio autónomo que se constituye en virtud del contrato de fiducia mercantil constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la Sociedad Fiduciaria, y de aquellos que ésta administre en virtud de otros negocios y del patrimonio del fideicomite.</p> <p>Estos activos no hacen parte de los de la sociedad fiduciaria, no constituyen prenda general de los acreedores de ella y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la sociedad fiduciaria. Los bienes tampoco podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomite, a menos que las acreencias sean anteriores a la constitución del negocio fiduciario. Los acreedores de los beneficiarios solamente podrán perseguir los rendimientos que reporten dichos bienes.</p> <p>Cuando la sociedad fiduciaria actúe por cuenta de un patrimonio autónomo se considerará que compromete únicamente los recursos del respectivo patrimonio autónomo, sin comprometer el patrimonio propio de la fiduciaria en la ejecución de dicho negocio.</p>	<p>En aras de la claridad, se elimina el párrafo.</p> <p>Se considera pertinente hacer la claridad que el patrimonio de la sociedad fiduciaria no se compromete cuando ésta actúa como vocera y administradora del patrimonio. Excepto por culpa leve. Se hacen los cambios en el decreto.</p>
17	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.3.2. Profesionalidad	<p>Propuesta de redacción para numeral 2 correspondiente a profesionalidad</p> <p>“2. Profesionalidad. Las sociedades fiduciarias mantendrán y garantizarán su deber actuar de manera profesional, en su calidad de experto prudente y diligente en el desarrollo de los negocios fiduciarios, y responderán hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con las actividades que le son autorizadas según su licencia y con las disposiciones suscritas en el contrato. En ese sentido, contarán con las competencias técnicas, jurídicas y tecnológicas y de cualquier otra índole, que permitan atender de forma diligente las obligaciones previstas en el contrato”</p>	<p>Propuesta de redacción para numeral 2 correspondiente a profesionalidad</p> <p>“2. Profesionalidad. Las sociedades fiduciarias mantendrán y garantizarán su deber actuar de manera profesional, en su calidad de experto prudente y diligente en el desarrollo de los negocios fiduciarios, y responderán hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con las actividades que le son autorizadas según su licencia y con las disposiciones suscritas en el contrato. En ese sentido, contarán con las competencias técnicas, jurídicas y tecnológicas y de cualquier otra índole, que permitan atender de forma diligente las obligaciones previstas en el contrato”</p>	<p>Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos</p>
18	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.3.3. Prevalencia de los intereses.	<p>En relación con este principio de prevalencia de los intereses, desde el gremio se sugiere su eliminación toda vez que, si ya se incluye un deber de protección de bienes transferidos o cuidado de los bienes entregados, establecer un deber adicional de prevalencia de los intereses en los términos redactados puede resultar contradictorio e innecesario.</p> <p>Es importante mencionar que el numeral 4 del artículo 1234 del c.cio establece el deber indelegable del fiduciario de “llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente”. Por ello, no es claro el papel que juega el principio de prevalencia de la mano del principio de defensa de los bienes fideicomitidos, sobre todo, al considerar que, al aplicar el principio de prevalencia de derechos a favor de los fideicomitentes o encargantes se podría generar un conflicto de interés con la aplicación de defensa de los bienes fideicomitidos que exige a la fiduciaria proteger los bienes, aún en contra de los fideicomitentes o encargantes.</p> <p>Por ello, se sugiere mantener el de protección y eliminar el de prevalencia.</p>	<p>En relación con este principio de prevalencia de los intereses, desde el gremio se sugiere su eliminación toda vez que, si ya se incluye un deber de protección de bienes transferidos o cuidado de los bienes entregados, establecer un deber adicional de prevalencia de los intereses en los términos redactados puede resultar contradictorio e innecesario.</p> <p>Es importante mencionar que el numeral 4 del artículo 1234 del c.cio establece el deber indelegable del fiduciario de “llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente”. Por ello, no es claro el papel que juega el principio de prevalencia de la mano del principio de defensa de los bienes fideicomitidos, sobre todo, al considerar que, al aplicar el principio de prevalencia de derechos a favor de los fideicomitentes o encargantes se podría generar un conflicto de interés con la aplicación de defensa de los bienes fideicomitidos que exige a la fiduciaria proteger los bienes, aún en contra de los fideicomitentes o encargantes.</p> <p>Por ello, se sugiere mantener el de protección y eliminar el de prevalencia.</p>	<p>No aceptada</p> <p>El principio de prevalencia de los intereses supera las tareas respecto de un bien entregado. Hace referencia a los intereses del negocio en general. Adicionalmente, hay deberes, como el de la protección de bienes, que desarrollan el principio orientador del marco regulatorio.</p>
19	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.3.4. Previsión.	<p>Propuesta de redacción para numeral 4 correspondiente a previsión</p> <p>4. Previsión. Los negocios fiduciarios se desarrollarán atendiendo identificando, según el buen saber y entender de las sociedades fiduciarias, los riesgos fiduciarios; y demás aspectos que puedan afectar la ejecución de las diferentes obligaciones de las sociedades fiduciarias, que se oportuniza según las actividades autorizadas a su licencia.</p>	<p>Propuesta de redacción para numeral 4 correspondiente a previsión</p> <p>4. Previsión. Los negocios fiduciarios se desarrollarán atendiendo identificando, según el buen saber y entender de las sociedades fiduciarias, los riesgos fiduciarios; y demás aspectos que puedan afectar la ejecución de las diferentes obligaciones de las sociedades fiduciarias, que se oportuniza según las actividades autorizadas a su licencia.</p>	<p>Se procede a la eliminación del término “y demás aspectos” porque puede entenderse como salido de la órbita de la licencia de la fiduciaria. Procedemos a eliminarlo en el decreto.</p>
20	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.3.5. Transparencia	<p>Propuesta de redacción para numeral 5 correspondiente a la transparencia</p> <p>5. Transparencia. Las sociedades fiduciarias deberán suministrar a los fideicomitentes, encargantes y beneficiarios, en los términos previstos en este decreto, información del servicio fiduciario que sea cierta, clara y oportuna para los beneficiarios y las partes del contrato.</p>	<p>Propuesta de redacción para numeral 5 correspondiente a la transparencia</p> <p>5. Transparencia. Las sociedades fiduciarias deberán suministrar a los fideicomitentes, encargantes y beneficiarios, en los términos previstos en este decreto, información del servicio fiduciario que sea cierta, clara y oportuna para los beneficiarios y las partes del contrato.</p>	<p>Repensar este principio en términos de “el actuar de la sociedad fiduciaria y las partes del contrato será transparente”, no acóndolo solamente al tema de la información.</p>

21	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Propuesta de redacción</p> <p>Artículo 2.5.5.4.1. Suministro de Información. La Sociedad Fiduciaria suministrará la siguiente información: a) a los fideicomitentes y/o encargantes la información del Servicio Fiduciario y aquella Información Complementaria que ellos soliciten; b) a los beneficiarios la Información del Servicio Fiduciario que, en criterio de la Sociedad Fiduciaria, sea necesaria para el ejercicio de los derechos que les corresponden en virtud del Contrato del Negocio Fiduciario y la Información Complementaria que guarde relación con los mismos, y c) a los terceros interesados los contenidos de la Información del Servicio Fiduciario que el fideicomitente o encargante determinen que se les deba suministrar para que ellos entiendan el alcance del Servicio Fiduciario.</p>	No aceptada	El capítulo 5 establece las condiciones para la información que sobre el negocio fiduciario se debe dar a conocer. Estas condiciones incluyen que en el contrato se debe establecer las obligaciones de las partes al respecto.
22	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Propuesta de redacción:</p> <p>Artículo 2.5.5.4.2. Rendición de cuentas. Las sociedades fiduciarias deben presentar informes de rendición de cuentas a los fideicomitentes, encargantes y beneficiarios sobre las gestiones que le fueron encomendadas y el desarrollo del negocio fiduciario, según la periodicidad y a través del mecanismo que se defina contractualmente.</p> <p>La Superintendencia Financiera de Colombia determinará a través de instrucciones generales el contenido de los informes de la rendición de cuentas según la operación que se desarrolle a través del negocio fiduciario.</p> <p>La redacción limita la autonomía de la voluntad de las partes para establecer los términos y condiciones bajo los cuales se hará una valoración de los bienes que se encuentren en el negocio fiduciario.</p> <p>Desconoce que hay negocios en los cuales el fideicomitente y/o el encargante, dada su naturaleza económica, su actividad y/o la intención que lo motivó a celebrar el negocio fiduciario, no se requiere una valoración de los bienes transferidos o entregados a la sociedad fiduciaria.</p> <p>Este artículo debería reconocer que el deber de valorar o contratar la valoración debe ser pactado contractualmente y no debe imponerse como una carga obligatoria para todos los tipos de negocio fiduciario</p> <p>Es importante mencionar que hay normas de valoración para ciertos activos que deben ser atendidas por las entidades vigiladas. Por ello, se sugiere hacer explícito este alcance y no extender esta obligación a todo el espectro de negocios fiduciarios, generando una carga innecesaria y desmedida.</p> <p>Es relevante que por estipulación contractual se permita definir quién realiza la valoración y no asignar la obligación a la sociedad fiduciaria.</p> <p>Artículo 2.5.5.4.3. Valoración</p> <p>Propuesta de artículo:</p> <p>Artículo 2.5.5.4.3. Valoración. La valoración de los activos que le sean transferidos o entregados para el desarrollo de un negocio fiduciario se hará de conformidad con lo establecido por las partes en el contrato, salvo en aquellos casos de activos que tengan regulada su valoración según las normas vigentes.</p> <p>La Superintendencia Financiera determinará las reglas de periodicidad y mecanismos de reporte.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
23	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.3. Valoración</p> <p>Propuesta de artículo:</p> <p>Artículo 2.5.5.4.3. Valoración. La valoración de los activos que le sean transferidos o entregados para el desarrollo de un negocio fiduciario se hará de conformidad con lo establecido por las partes en el contrato, salvo en aquellos casos de activos que tengan regulada su valoración según las normas vigentes.</p> <p>La Superintendencia Financiera determinará las reglas de periodicidad y mecanismos de reporte.</p>	Aceptada	Las consideraciones sobre valoración modificaron según los comentarios y se incluyeron en el contenido mínimo del contrato (capítulo 5) del proyecto de decreto.
24	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.4. Administración de riesgos fiduciarios</p> <p>En relación con este artículo y considerando: i) la propuesta hecha para precisar las definiciones; ii) el ajuste propuesto en el decreto respecto del suministro de información respecto de los riesgos fiduciarios y no fiduciarios, y iii) considerando que las sociedades fiduciarias ya tienen otras normas en virtud de las cuales, gestionan los riesgos propios de su actividad, se sugiere eliminar este artículo en su integridad</p>	No aceptada	Lo establecido en el Artículo 2.5.5.4.4. del proyecto de decreto complementa las reglas generales de administración de riesgos de las sociedades fiduciarias como entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y son acordes a las particularidades del negocio fiduciario
25	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.5. Protección de bienes transferidos o cuidados de bienes entregados.</p> <p>Propuesta de redacción:</p> <p>Artículo 2.5.5.4.5. Protección de bienes transferidos o cuidado de bienes entregados. La sociedad fiduciaria debe llevar la personería para la protección y defensa de los bienes transferidos, y adelantar todas las acciones necesarias y cumplir con las instrucciones dadas por el fideicomitente o encargante para preservar y cuidar los bienes entregados, en virtud de un negocio fiduciario, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo fideicomitente o encargante. Para el cumplimiento de este deber se deberá pactar la obligación del fideicomitente o encargante de sufragar los costos de esta gestión o de aportar los recursos al negocio.</p> <p>En aquellos casos en que la tenencia del bien esté en cabeza del fideicomitente o encargante este deberá ejecutar todas las acciones para que la fiduciaria pueda ejercer su deber fiduciario de protección de los bienes fideicomitados o entregados.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
26	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.6. Mejor ejecución de las operaciones.</p> <p>Se evidenciaron muchas dudas en torno a la pertinencia de incluir una norma dirigida a la operación de intermediación en el mercado de valores, en un decreto que reglamenta una actividad como la que ejerce la sociedad fiduciaria a través de los negocios fiduciarios y, que va mucho más allá de la reservación de recursos y la realización de activos.</p> <p>Se sugiere que el principio de mejor ejecución se circunscriba a las operaciones de adquisición y enajenación de valores en el que la fiduciaria tenga establecida una obligación legal o contractual de ejecutar una operación de compra o venta, caso en los cuales, debe quedar claramente establecido: (i) los términos y las condiciones en las que deberán enajenar o adquirir los activos y (ii) que la fiduciaria no asume responsabilidad por dichos términos y condiciones.</p> <p>Se sugiere que la norma establezca que la obligación debe atender condiciones objetivas para llevar a cabo la operación y, evitar expresiones abiertas, tal y como sería el caso de "mejores condiciones" disponibles en el mercado al momento de la operación.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
27	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.7. Prevención y administración de conflictos de intereses</p> <p>Se sugiere eliminar la expresión "Sin perjuicio de lo dispuesto en las demás normas aplicables" contenida en el primer inciso del artículo transcrito. No agrega valor a la disposición, toda vez que, aún en ausencia de esta, todo operador jurídico tiene la obligación legal de atender y respetar las normas que regulen una materia específica.</p> <p>Lo ideal sería que todas las disposiciones para dotar a las sociedades fiduciarias de mecanismos para implementar políticas, políticas y procedimientos para la detección, prevención, administración y revelación de conflictos de interés estén contenidas en este decreto</p> <p>La industria sugiere considerar una posibilidad más amplia para que las sociedades fiduciarias incorporen las políticas de conflicto de interés en cualquier documento de gobierno corporativo que manejen al interior de cada una de las entidades.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
28	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.7. Prevención y administración de conflictos de intereses</p> <p>Parágrafo</p> <p>Incorporarse en el código de buen gobierno corporativo de la entidad o en cualquier otro documento de gobierno corporativo que la sociedad fiduciaria haya establecido para el efecto.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
29	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.8. Revelación sobre rendimientos y utilidades</p> <p>Propuesta de redacción:</p> <p>Artículo 2.5.5.4.8. Revelación sobre Rendimientos y utilidades. Las partes sociedad fiduciaria debe establecer en el contrato, según cada negocio fiduciario, definirán el uso, el destino y el manejo de los rendimientos y utilidades que se puedan generar en desarrollo del negocio fiduciario, salvo en aquellos casos en que la ley determine su uso, destino o manejo"</p>	Aceptada	Se incluyen consideraciones derivadas de esta propuesta en el capítulo 5 del proyecto de decreto
30	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.9. Autorización de uso de nombre</p> <p>Propuesta de redacción</p> <p>Artículo 2.5.5.4.9. Autorización de uso de nombre. La sociedad fiduciaria debe establecer puede autorizar en el contrato del negocio fiduciario las condiciones de uso del nombre y logo de la sociedad fiduciaria y la manera de informar sobre el papel de la fiduciaria en el desarrollo del negocio fiduciario, para lo cual deberá existir un mecanismo de autorización previo para que el fideicomitente o encargante haga uso del nombre, logo o rol de la sociedad fiduciaria</p>	No aceptada	En el contrato la sociedad fiduciaria podrá autorizar o no el uso de su nombre para la publicidad
31	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.4.10. Procedimiento de liquidación del contrato</p> <p>Propuesta de redacción</p> <p>Artículo 2.5.5.4.10. Procedimiento de liquidación del contrato. La sociedad fiduciaria las partes en el contrato deben establecer el procedimiento de liquidación del contrato y los términos para su realización, incluyendo el procedimiento a seguir en los casos en los cuales no fuere posible la localización del fideicomitente, encargante y/o beneficiarios de forma tal que la sociedad fiduciaria pueda cumplir a cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos".</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
32	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.5.1. Gestión de Riesgos no fiduciarios</p> <p>Propuesta de Redacción</p> <p>Artículo 2.5.5.5.1. Riesgos No Fiduciarios. El Fideicomitente o encargante debe suministrar a la Fiduciaria, desde la etapa precontractual y durante la ejecución del contrato, la información correspondiente a los riesgos no fiduciarios y su administración, por los cuales ellos serán responsables de conformidad con el objetivo del contrato y el contexto en el que se desarrolle.</p> <p>Para el efecto el Fideicomitente o encargante podrá autorizar a terceros para que suministren información a la Fiduciaria, pero en todo caso ellos serán responsables por la veracidad, completitud y oportunidad con la que dichos terceros entreguen la información.</p>	Aceptada	Se incluyen consideraciones derivadas de esta propuesta en el capítulo 5 del proyecto de decreto.
33	13/08/2025	Asofiduciarias	<p>Artículo 2.5.5.5.2. Información al Comité del negocio fiduciario y Terceros</p> <p>Propuesta de Redacción</p> <p>Artículo 2.5.5.5.2. Información a beneficiarios y/o terceros interesados</p> <p>En este apartado se solicita la eliminación de los artículos 2.5.5.5.2 y 2.5.5.5.3, en consideración a la solicitud de eliminación del Comité Fiduciario del siguiente Capítulo.</p> <p>Este comité no tiene la suficiente fuerza para ejercer una correcta "vigilancia" sobre el negocio subyacente al fiduciario y, del otro, se hicieron unas propuestas de incorporación de unos artículos nuevos para fortalecer y delimitar el suministro de información del servicio fiduciario y el suministro de información complementaria.</p> <p>Propuesta de Redacción</p> <p>Artículo 2.5.5.5.3. Suministro de Información a Beneficiarios y Terceros (nuevo). El Fideicomitente o encargante deberán autorizar a la Fiduciaria para que suministre Información del Servicio Fiduciario y/o Información Complementaria a los beneficiarios del negocio fiduciario y/o terceros con interés en el mismo, sobre la base del principio de la necesidad de conocimiento. La Fiduciaria entregará la información bajo la total responsabilidad del Fideicomitente o encargante que se entiende asumida en virtud de la autorización otorgada para el suministro de la información.</p>	Aceptada	Se eliminó el comité del negocio fiduciario en virtud de los comentarios recibidos.

34	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.4. Situaciones de conflictos de interés relativos al fideicomitente o encargante en desarrollo del negocio fiduciario	El sector considera que la redacción no permite identificar el fideicomitente a quién debe informar cuando se configure una situación de conflictos de interés, ni tampoco es posible inferir la consecuencia de que el fideicomitente omita este deber. -si el regulador está pensando en que la configuración del conflicto de interés del fideicomitente o encargante sea informada a la sociedad fiduciaria, no es claro que se espera que haga la sociedad fiduciaria con esta información.	Aceptada	La segunda versión del proyecto de decreto ya no tiene obligaciones específicas para el fideicomitente o encargante.
35	13/08/2025	Asofiduciarias	CAPÍTULO 6	Se sugiere la eliminación de todo el capítulo -En algunos casos donde se utilizan contratos de adhesión los interesados en el negocio son un número muy reducido de personas. Esto haría que crear un órgano con un número plural de miembros y con unos posibles honorarios sea muy costoso en proyectos inmobiliarios pequeños. -¿Cuálido debería empezar a operar? ¿Es necesario en escenarios como el planteado? Preventas -¿Realmente las medidas que pueda llegar a tomar son lo suficientemente vinculantes para realmente proteger a los beneficiarios? No se evidencia en la norma el alcance de su responsabilidad, incluyendo las decisiones que puede adoptar y su impacto jurídico. -Hay mucha ambigüedad en una norma que no determina criterios objetivos de idoneidad, especialmente en la que respecta a la representación de los beneficiarios. Esta redacción generó muchas inquietudes. Dentro de las principales están ¿cómo se selecciona el miembro que representa a los beneficiarios? ¿debería haber una "asamblea de compradores" para seleccionar? ¿se escoge de las salas de ventas? ¿debe ser comprador? ¿en qué área debería tener conocimiento? ¿si es comprador, ¿esto no generaría un conflicto de interés? -Se incorpora la figura del auditor de cumplimiento. Sin embargo, no se especifica quién lo nombra, cuál es la labor de este auditor de cumplimiento y hasta donde van su régimen de responsabilidad. No se menciona quién asumirá los costos de la Auditoría -se asume que estos deben ser con cargo a los recursos administrados del encargo o del fideicomiso, pero no es clara su reglamentación- -¿cuándo se indican las calidades que debe acreditar dicho auditor, responsabilidades, obligaciones o si envía algún tipo de informes o cuáles son sus destinatarios? ¿sobre qué asuntos auditará?	Aceptada	Se eliminó el comité del negocio fiduciario en virtud de los comentarios recibidos.
36	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Establecer la obligatoriedad de que la fiduciaria tenga una política de selección del fideicomitente o encargante que desarrolle proyectos inmobiliarios	Esta medida busca que quienes ejecutan los proyectos tengan la suficiente experiencia, profesionalidad e idoneidad para llevar a feliz término el proyecto de construcción. Ahora bien, esos criterios de selección deberían ser definidos por la sociedad fiduciaria en una política interna con todas aquellas medidas que cada sociedad vigilada considere adecuadas para tener su contraparte	No aceptada	Las entidades financieras ya cuentan con normas que les requieren una debida diligencia de sus clientes.
37	13/08/2025	Asofiduciarias	Nuevo. Establecer la obligatoriedad de un interventor del proyecto de construcción	-la sociedad fiduciaria es la encargada de prestar el servicio fiduciario y, dada su calidad de profesional de servicios financieros, debe actuar con la diligencia esperada de estos profesionales. En esta línea, las actuaciones sobre el servicio financiero que presta son vigiladas por la SFC. Por el otro lado, el fideicomitente o encargante es el responsable del servicio fiduciario. Este sujeto también es el responsable de la construcción del proyecto y responde por el servicio que presta y el producto que entrega. Su ejercicio es supervisado por la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo lo anterior, se podría considerar que todo proyecto de vivienda que utilice un vehículo fiduciario requiere contar con un interventor de obra que vigile y supervise la labor del constructor. Esta interventoría no debería ser contratada por la sociedad fiduciaria ni por el fideicomiso, dado que se trata de un instrumento que recae sobre el riesgo no fiduciario. La interventoría debería ser un elemento con el que deben llegar estructurados los proyectos y, por lo tanto, un requisito con el que se debe cumplir para que la sociedad fiduciaria seleccione al fideicomitente como contraparte en el negocio jurídico.	Aceptada	Se incluyen consideraciones derivadas de esta propuesta en el capítulo 5 del proyecto de decreto.
38	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.7.1. Aprobación del contrato de adhesión o de prestación masiva de servicios	Los contratos de adhesión y prestación masiva la industria fiduciaria ha evidenciado muchas dificultades que no están siendo resueltas con este proyecto de decreto. Razón por la cual, se quisiera aprovechar esta oportunidad de reglamentación para ponerlas sobre la mesa y lograr soluciones para los inconvenientes que se enuncian a continuación. -En primer lugar, de conformidad con el EOSF, la SFC revisa el modelo del contrato para asegurar que se protege de manera adecuada a los consumidores financieros, pero la facultad del numeral 4 del artículo 146 del EOSF no le atribuye la competencia para evaluar la validez y legalidad del contenido del contrato, aspecto que únicamente puede ser decidido a través de la jurisdicción ordinaria o arbitral, según corresponda. En consecuencia, se propone eliminar que la SFC debe "velar porque las condiciones generales de los contratos se ajusten a las disposiciones legales". -una vez aprobado el modelo de contrato por parte de la SFC, este modelo no debería ser objeto de modificaciones posteriores pues esto genera reprocesos y genera inseguridad jurídica -la industria ha manifestado preocupación por los tiempos que toma la realización del trámite de aprobación de contratos, razón la cual sería conveniente establecer un término para que la Superintendencia Financiera se pronuncie sobre el modelo. Propuesta de redacción Artículo 2.5.5.7.1. Aprobación del contrato de adhesión o de prestación masiva de servicios. De conformidad con el numeral 4 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, los tipos o modelos de contratos de adhesión o que se utilicen para la prestación masiva de servicios de fiducia mercantil o encargo fiduciario, así como sus modificaciones o adiciones, deberán ser aprobados, antes de ser suscritos, por la Superintendencia Financiera de Colombia. La aprobación tiene por objeto procurar la protección de los derechos de los consumidores financieros y evitar que los contratos estén provistos de, velar porque las condiciones generales de los contratos se ajusten a las disposiciones legales, así como evitar que estén provistos de cláusulas abusivas que puedan afectar sus intereses. En todo caso, el contenido del contrato será definido por las partes en desarrollo de la voluntad, quienes establecerán los derechos y obligaciones, su responsabilidad y en general el alcance del servicio fiduciario. La aprobación no constituye una certificación sobre la validez y legalidad del contrato. La Superintendencia Financiera de Colombia contará con treinta (30) días hábiles para la aprobación de los contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios. Transcurrido dicho periodo sin que la Superintendencia Financiera de Colombia se haya pronunciado sobre los mismos, las fiduciarias podrán proceder a su suscripción. La Superintendencia Financiera de Colombia determinará el procedimiento específico para llevar a cabo esta aprobación.	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
39	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2.5.5.8.1. Modalidades del negocio fiduciario	No se evidencia la concreta y real necesidad de modificar las tipologías de contratos que existen hoy en la CBI que se utilizan para reportar los contratos suscritos en la SFC	Aceptada	Se mantiene la clasificación vigente
40	13/08/2025	Asofiduciarias	Artículo 2. Régimen de Transición	De conformidad con el borrador de decreto publicado para comentarios, se considera que el plazo de 12 meses para que la SFC imparta instrucciones sobre este decreto puede ser un muy largo, sobre todo, teniendo en cuenta la necesidad del mercado de contar a la mayor brevedad posible con estas normas en aplicación. En la misma línea, el plazo de 6 meses posteriores a la expedición de las instrucciones para que las sociedades fiduciarias cumplan con las instrucciones expedidas por la SFC, también se considera muy largo.	No aceptada	Estos plazos son determinados por la entidad externa
41	13/08/2025	Pablo Trujillo	Comentario general	El proyecto de decreto, modifica vía decreto, el objeto social de las sociedades fiduciarias asignándoles funciones de gestoras de los proyectos y de responsables de obligaciones que le corresponden a las partes en los negocios fiduciarios bien sea al fideicomitente, encargante, aportante o beneficiario, cuando las disposiciones legales de mayor jerarquía le asignan al fiduciario un rol claro y limitado al cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil y el de vocera y administradora del patrimonio autónomo y no de ejecutora de las obras, del seguimiento a los riesgos constructivos, o responsable de la existencia de los recursos o créditos para las obras o pagos, o de determinación del valor de los activos objeto de un negocio. Expende o amplía el rol de las sociedades fiduciarias dentro de los negocios fiduciarios vía decreto contribuye al escenario de inseguridad jurídica que hoy enfrentan las sociedades fiduciarias, y que ha permitido que hoy en sede jurisdiccional se desvirtue por completo el alcance, responsabilidad y obligaciones a cargo de las sociedades fiduciarias como entidades financieras.	No aceptada	El comentario no tiene ninguna solicitud en particular. No obstante, se aclara que el objetivo del proyecto de decreto no es modificar las operaciones que le son autorizadas a las Sociedades Fiduciarias por normas de mayor jerarquía; por el contrario se busca generar claridad para el ofrecimiento de los servicios derivados por estas entidades.
42	13/08/2025	Pablo Trujillo	Artículo 2.5.5.4.4. Mejor ejecución de las operaciones.	El proyecto de decreto establece obligaciones a cargo de las fiduciarias, propias del mercado de valores y de la actividad de asesoría, que para el caso de los negocios fiduciarios son abiertamente incompatibles, como es el principio de mejor ejecución y el deber de tener en cuenta el conocimiento y experiencia del fideicomitente o encargante y de los beneficiarios. La mejor ejecución, y no como tal, solo debe aplicarse cuando la fiduciaria debe proceder a vender activos o adquirir activos en negocios fiduciarios siniestrados o de garantía, y debe quedar fijado en el contrato la forma de cumplirlo. Sin embargo, extender su alcance implicaría que la fiduciaria se haga parte de negociaciones privadas en las que no participa ni tiene injerencia y que implicaría un desconocimiento del principio del derecho privado en donde se reconoce que el contrato es ley para las partes y únicamente para ellas sin generar en principio obligaciones o responsabilidades en cabeza de terceros.	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
43	13/08/2025	Pablo Trujillo	Comentario general	El proyecto de decreto omite establecer las obligaciones y alcance de las entidades bancarias, como entidades de crédito, cuando en proyectos que se desarrollan a través de fiducia y que requieren de financiación, son las entidades de crédito de acuerdo con la normativa vigente, las llamadas a realizar una debida y profunda diligencia sobre el potencial deudor que mitigue el riesgo de crédito que se materializa en la no finalización de las obras y simplemente se queda con la garantía, afectando finalmente al cliente final del proyecto, cuando dicha entidad tiene todo el expertise propio y requerido por su objeto social, correspondiéndole a ella el deber de gestión de los riesgos correspondientes	No aceptada	Excede el alcance del proyecto de decreto.
44	13/08/2025	Pablo Trujillo	Comentario general	El proyecto de decreto no da solución a los problemas que se presentan en el desarrollo de los negocios fiduciarios, pues no da herramientas legales y prácticas, para que, dentro del marco legal de la fiducia en Colombia, las fiduciarias puedan tener actuaciones claras y concretas para solucionar y gestionar los problemas que se presentan en los citados negocios fiduciarios. En este sentido, se hace indispensable que desde el gobierno nacional se pueda expedir un instrumento que defina de manera clara, expresa y completa el alcance de su gestión y limitando su responsabilidad, para dejar por fuera interpretaciones y decisiones extralegales	Aceptada	Aunque el comentario recibido no incluye propuestas específicas, las modificaciones incluidas tienen por objeto claridad sobre el alcance de las fiduciarias como sociedades de servicios financieros.
45	13/08/2025	SFC	Artículo 2.5.5.2.1. Definiciones. Numeral 3	Se sugiere especificar que el fiduciario actúa como un simple tenedor, y es el encargante quien mantiene el dominio sobre los bienes entregados. En línea con lo anterior, el artículo 1226 del Código de Comercio, se habla de que existe una transferencia de bienes, pero esto no aplica para los encargos fiduciarios, ya que en estos negocios el dominio sigue en cabeza del encargante. Dicha manera de entender los encargos ha sido un desarrollo jurisprudencial, y de la CBI. En ese sentido, se sugiere una redacción en la cual se haga referencia a que a través del encargo se entrega un bien sin transferencia y se enuncie que dicho bien puede ser un contrato, un derecho, un bien mueble, inmueble, etc.	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
46	13/08/2025	SFC	Artículo 2.5.5.2.1. Definiciones. Numeral 4. Riesgos Fiduciarios	Bajo nuestra consideración, la definición de riesgos fiduciarios del proyecto de decreto no se asocia a las gestiones del fiduciario. Por lo tanto, se sugiere la siguiente redacción, dado que la palabra modalidades podría generar confusiones en el desarrollo de los negocios: "Son aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que afecte la ejecución parcial o total de las gestiones que desarrolla la sociedad fiduciaria a través de los negocios fiduciarios" Con el fin de armonizar el contenido del decreto, se sugiere revisar las definiciones del capítulo 8 del proyecto de decreto.	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
47	13/08/2025	SFC	Artículo 2.5.5.4.3. Valoración.	Se sugiere incluir que la valoración debe atender a los criterios establecidos en los marcos técnicos contables vigentes en Colombia (Ley 1314 de 2009), dado que al indicar que "de acuerdo con las metodologías establecidas para tal fin" no se está acotando el criterio que se debe observar para realizar la valoración. Por otra parte, si bien se incluyó la posibilidad de "contratar la valoración", se sugiere incluir que estos terceros deben ser independientes.	Aceptada	De acuerdo con el comentario.

48	13/08/2025	SFC	Administración de riesgos fiduciarios	<p>Se sugiere iniciar con la identificación de la evaluación del objeto y finalidad del negocio (evaluación del contexto), con el objetivo de que el fideicomitente o encargante y la Fiduciaria identifiquen y evalúen los riesgos que pueden afectar la finalidad del negocio. Posteriormente, se sugiere incluir el tratamiento de los riesgos, en el cual se defina quién los gestiona (fideicomitente o fiduciaria) y finalmente la Sociedad Fiduciaria establezca los mecanismos de control y mitigación para aquellos riesgos fiduciarios, tal como se señaló en la propuesta presentada en las mesas de trabajo que transcribimos a continuación:</p> <p>"Este análisis deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Evaluación del objeto y finalidad del negocio fiduciario, con el fin de verificar que este no se constituya en un instrumento para eludir normas legales, defraudar la ley o permitir al fideicomitente realizar, mediante el vehículo fiduciario, actos que no podría ejecutar directamente, así como los contextos significativos para el desarrollo del negocio, tales como normas aplicables, terceros vinculados, proyectos que se desarrollan a través del negocio, entre otros. 2. Valoración de posibles conflictos de interés, incluyendo aquellos que, aunque no resultan previsible al momento de la celebración del contrato, puedan surgir durante la ejecución de este y afectar el cumplimiento de los deberes inherentes del fiduciario. 3. Identificación y clasificación de los riesgos inherentes, conforme al tipo de bien, la estructura del negocio fiduciario y las partes intervinientes, documentando las medidas de mitigación que se adoptarán. 4. Evaluación de Riesgos y Priorización, a través de métodos cuantitativos y cualitativos para clasificar los riesgos y determinar su importancia en términos de probabilidad e impacto. 5. Definición del tratamiento que se dará a los riesgos identificados y evaluados previamente, documentando las estrategias que se llevarán a cabo para mitigarlos, aceptarlos, transferirlos o evitarlos, las cuales se alinearán con el apetito de riesgos definido. 6. Establecimiento de los mecanismos de control, mitigación y administración de los riesgos fiduciarios identificados. 7. Definición de los mecanismos de comunicación a las instancias que correspondan respecto de los resultados obtenidos en el proceso de identificación y administración de riesgos desarrollado. <p>La sociedad fiduciaria deberá establecer contractualmente los riesgos fiduciarios que va a gestionar, incluyendo aquellos riesgos no fiduciarios que se comprometa a gestionar. Igualmente, debe contar con un proceso periódico de revisión y actualización, así como documentar el análisis de riesgos y conservarlo para efectos de supervisión, control y rendición de cuentas."</p>	<p>Se acepta la propuesta de redacción y se realizan pequeños ajustes de concordancia para que se armonice con el proyecto de decreto.</p>
49	13/08/2025	SFC	Mejor ejecución de las operaciones.	<p>Se sugiere ajustar la redacción considerando el siguiente orden: i) la autonomía de la voluntad plasmada en el contrato, ii) los precios de mercado y las condiciones disponibles en el mercado al momento de la negociación incluidas en la propuesta de Decreto.</p> <p>En relación con el inciso tercero del artículo sugerimos eliminarlo en virtud del ajuste propuesto y porque resulta inoperable teniendo en cuenta que las sociedades fiduciarias no asumen como parte de sus obligaciones la responsabilidad de aprobar las operaciones o actos que permitan la ejecución de un negocio, pues esto es responsabilidad de los fideicomitentes.</p>	<p>Se acoge la propuesta de ajustar la redacción a lo establecido en el contrato y, posteriormente, a los precios y condiciones disponibles en el mercado.</p>
50	13/08/2025	SFC	Gestión de Riesgos no fiduciarios	<p>Se sugiere dar un alcance en el inciso cuarto del numeral, indicando que "el fideicomitente o encargante deberá informar sobre los riesgos no fiduciarios a la sociedad fiduciaria de forma oportuna y cada vez que el fideicomitente identifique cambios en estos riesgos o cuando la sociedad fiduciaria lo requiera, para que ésta la incluya en la matriz de riesgos del contrato y cumpla con el deber de suministro de información del artículo 2.5.5.4.1."</p>	<p>Se elimina la disposición de gestión de riesgos no fiduciarios. Se define riesgos no fiduciarios como aquellos hechos o circunstancias que, aunque puedan afectar la ejecución total o parcial del desarrollo del objeto del negocio fiduciario, no son inherentes a la naturaleza del servicio fiduciario. Se establece como elemento mínimo del contrato el deber divulgar a quienes tengan derechos sobre el desarrollo del negocio fiduciario de ser informados sobre la matriz de riesgos no fiduciarios y sus actualizaciones, así como la materialización de los riesgos no fiduciarios.</p>
51	13/08/2025	SFC	Comité del negocio fiduciario	<p>Consideramos que la propuesta normativa podría llegar a desincentivar el desarrollo del negocio fiduciario, pues requiere que todos los negocios de fiducia inmobiliaria cuenten con un comité fiduciario.</p> <p>En este sentido, se podrían tener en cuenta criterios adicionales para establecer dicha obligación en este tipo de negocios, tales como: Tamaño del proyecto, experiencia del constructor, entre otros.</p>	<p>De acuerdo. Se elimina el Comité Fiduciario</p>
52	13/08/2025	SFC	Modalidades del negocio fiduciario	<p>Consideramos que la propuesta normativa podría llegar a desincentivar el desarrollo del negocio fiduciario, pues requiere que todos los negocios de fiducia inmobiliaria cuenten con un auditor.</p> <p>En este sentido, se podrían tener en cuenta criterios adicionales para establecer dicha obligación en este tipo de negocios, tales como: Tamaño del proyecto, experiencia del constructor, entre otros.</p>	<p>No Aceptada</p> <p>Se establecen los tipos de negocio fiduciario para efectos de la clasificación, el reporte de información y su transmisión a la SFC. Se incluye la figura de intervector para el tipo de fiducia inmobiliaria</p>
53	13/08/2025	Alfredo Sánchez Belicazar	Comentario general	<p>La lectura general del proyecto de decreto confirma que no se ocupa del negocio de custodia, el cual seguirá integralmente regulado por el Libro 37 del Decreto Único del Sector Financiero (Decreto 2555/2010)</p> <p>No obstante, por las razones que se exponen a continuación, se considera conveniente que exista una confirmación o aclaración de tal manejo regulatorio. Por ello, se sugiere agregar un párrafo tercero (3o) al artículo 2.5.5.8.1 sobre modalidades del negocio fiduciario, en el cual se indique que la actividad de custodia de valores que realizan sociedades fiduciarias se continuará rigiendo por lo previsto en el Libro 37 del Decreto Único del Sector Financiero.</p> <p>Las razones para requerir tal confirmación son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dentro del capítulo 4 de proyecto se incluyen los deberes de las sociedades fiduciarias. Claramente se trata de deberes para negocios fiduciarios distintos de la custodia, pero como la redacción habla en general de las "sociedades fiduciarias" podría prestarse a confusiones. Por ejemplo, el art. 2.5.5.4.3 regula los deberes de las "sociedades fiduciarias" en materia de valoración de activos. Por supuesto que la regulación de la valoración de activos bajo custodia es mucho más completa y regulada en el Libro 37 y no debería confundirse con este esquema muy general de valoración. - Dentro de las modalidades de negocios fiduciarios previstas por el art. 2.5.5.8.1 aparece la de conservación y salvaguarda de bienes. Conviene confirmar que tal modalidad es muy distinta de la actividad de custodia de valores regulada por el Libro 37. 	<p>No Aceptada</p> <p>La actividad de custodia se encuentra regulada en el libro 37. En ese sentido, no se acoge la propuesta.</p>
54	13/08/2025	Grupo Aval	Definición de Riesgos Fiduciarios	<p>Consideramos que el artículo debería establecer algunas definiciones que permitan diferenciarlos de manera más precisa como aquellos que derivan de actividades propias o naturales del servicio fiduciario de aquellos riesgos que no lo son.</p>	<p>Aceptada</p> <p>Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos</p>
55	13/08/2025	Grupo Aval	Nuevo se solicita incluir definición de Servicio Fiduciario	<p>Se consideraría pertinente incluir una definición de "Servicios Fiduciarios" que establezca claramente que las operaciones fiduciarias autorizadas y lo que se prevea sobre estas en los contratos fiduciarios son el marco de su actuación y de la prestación del servicio fiduciario.</p>	<p>Aceptada</p> <p>Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos</p>
56	13/08/2025	Grupo Aval	Modalidades del negocio fiduciario	<p>Respetuosamente les solicitamos que se elimine esta nueva clasificación toda vez que los negocios fiduciarios ya se encuentran clasificados por la Circular Básica Jurídica proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, establecer una nueva clasificación conlleva a una confusión para algunos negocios que pueden obedecer a varias modalidades de forma simultánea y que se pueden categorizar de manera más clara con la clasificación actual contenida en la Circular Básica Jurídica, que adicionalmente está revisada de una mayor flexibilidad y facilidad para su actualización y evolución.</p>	<p>Aceptada</p> <p>Se mantienen las modalidades vigentes</p>
57	13/08/2025	Grupo Aval	Profesionalidad	<p>es importante que el mismo esté alineado con la regulación actual de responsabilidad de las sociedades fiduciarias y no imponga en estas últimas deberes de diligencia superiores a los establecidos legalmente. Lo anterior, teniendo en cuenta que el Código de Comercio determina que el fiduciario responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión.</p>	<p>Aceptada</p> <p>Se ajusta el principio.</p>
58	13/08/2025	Grupo Aval	Valoración	<p>consideramos se debe revisar en detalle su inclusión toda vez que puede ser una carga importante que esta se realice de manera directa por la sociedad fiduciaria o el tener que contratar expertos que realicen peritajes sobre el valor de los activos administrados para cualquier tipo de negocio fiduciario.</p>	<p>No Aceptada</p> <p>Se mantiene la necesidad de realizar valoración.</p>
59	13/08/2025	Grupo Aval	Comité del negocio fiduciario	<p>...la consagración normativa de un Comité del Negocio Fiduciario aplicable de forma predefinida para negocios inmobiliarios podría generar zonas grises y controversias de interpretación en la ejecución de los contratos fiduciarios. De existir en la reglamentación de los órganos contractuales, deberían ser claros aspectos tales como pero sin limitarse a, si es necesario constituirse cuando solo hay un fideicomitente (y qué finalidad tendrá ello en ese caso), cuál sería concretamente el rol de la fiduciaria (que debería ser únicamente una función secretarial y sin capacidad de voto o decisión alguna) y quién sería el miembro idóneo que pueda representar intereses de los beneficiarios (quién lo elige, qué calidades debe tener, si lo deben aprobar los beneficiarios, cuáles son sus facultades, si puede ser un tercero ajeno al negocio fiduciario, si serán remunerados, entre otros aspectos).</p>	<p>Aceptada</p> <p>Se elimina el comité fiduciario.</p>
60	13/08/2025	Grupo Aval	Obligaciones especiales	<p>Sobre la "Auditoría de Cumplimiento", observamos que el Proyecto de Decreto solo contempla su existencia, pero no regula en detalle las circunstancias específicas bajo las cuales se debe implementar dicha figura (quién lo debe contratar, qué calidades debe cumplir, qué funciones tiene, quién lo elige, cómo se evalúa su idoneidad, qué asuntos audita, a quién reporta, quién asume sus costos de contratación, entre otros aspectos).</p>	<p>Aceptada</p> <p>Se elimina la auditoría de cumplimiento y en los elementos mínimos del contrato se incluye la figura del intervector para la fiducia inmobiliaria.</p>
61	13/08/2025	Grupo Aval	Deberes del fideicomitente o encargante	<p>Sobre las obligaciones y responsabilidad de los fideicomitentes es importante reglamentar en el Proyecto de Decreto las cargas que les competen a ellos y en particular las relacionadas con la entrega de información que es ajena o diferente a la propia del negocio fiduciario sobre las relaciones contractuales distintas del negocio fiduciario hacia los beneficiarios y/o terceros.</p>	<p>No Aceptada</p> <p>Se eliminan los deberes de los fideicomitentes pero se establecen obligaciones para divulgar información de temas asociados a los fideicomitentes.</p>
62	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Ajustar Definiciones	<p>* Negocio fiduciario: Incluir expresamente el numeral 2 del artículo 29 del Decreto 663 de 1993, reconociendo que la fiducia de inversión constituye igualmente un negocio fiduciario</p> <p>* Encargo fiduciario: Incorporar los negocios fiduciarios autorizados para entidades públicas, incluyendo los encargos fiduciarios celebrados por entidades estatales conforme al numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993. Se sugiere adicionar la palabra "gestiones" y precisar que estas puedan ser ejecutadas directamente por el encargante, evitando que el encargo ejecute actos o contratos que este no pueda celebrar por sí mismo.</p> <p>* Riesgos fiduciarios: Incluir de forma expresa la administración de vehículos de inversión y articular esta definición con el Sistema de Administración de Riesgo (SAR), evitando que se perciba como un desarrollo aislado de la naturaleza financiera de la fiduciaria.</p> <p>* Servicio fiduciario: Ampliar la definición para no limitarla al fideicomitente o encargante, incluyendo la administración de vehículos de inversión y otras operaciones habilitadas por la regulación.</p> <p>* Contrato del negocio fiduciario: Diferenciar claramente los documentos que originan una fiducia mercantil de aquellos que dan lugar a un encargo fiduciario. Reconocer que el negocio fiduciario comprende un portafolio más amplio de productos y servicios que no siempre nacen de un contrato de fiducia mercantil o encargo fiduciario.</p> <p>* Información del servicio fiduciario: Sustituir "difusión" por "suministro" para mayor precisión terminológica.</p> <p>* Riesgos no fiduciarios: Incorporar aquellos riesgos que, bajo control del fideicomitente o de terceros, puedan impactar el cumplimiento de las obligaciones de la sociedad fiduciaria, así como aquellos que, aunque estén bajo dominio o administración del fideicomitente, puedan afectar los fines y objetivos del negocio fiduciario.</p>	<p>No Aceptada</p> <p>No entendemos el plus de poner fiducia y encargo público, porque ya están regulados en la L.80 y porque hay otros ejemplos de fiducia en otras leyes (Seguridad social). Este decreto aplica de manera transversal a cualquier contrato de fiducia mercantil que se celebre y, cuando exista una ley específica, se aplica la ley. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los sistemas de administración de riesgos definidos en la regulación, por lo que no se ve necesario hacer explícita la referencia al SIAR.</p>

63	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.1. Suministro de información:	Se recomienda precisar que la obligación de suministro de información recaiga sobre la sociedad fiduciaria únicamente en la medida en que conozca o le sean informados los riesgos por parte del fideicomitente o encargante. La norma debería contemplar estándares mínimos de información, permitiendo que, bajo la autonomía de la voluntad, las partes pacten niveles adicionales de detalle o profundidad. Se recomienda también precisar la referencia a los consumidores financieros en el sentido de señalar que se entregará información referida siempre y cuando tales consumidores tengan relación con la sociedad en tal calidad. Esto excluiría a aquellas personas que por ejemplo radican una POR de información general y que son consideradas por el supervisor como consumidor financiero. En cuanto a las "circunstancias extraordinarias", estas deberían restringirse a aquellas conocidas por la fiduciaria o que resulten notorias, evitando que variaciones macroeconómicas o de mercado activen automáticamente la obligación de informar. Además, se debe facultar a la fiduciaria para exigir que el fideicomitente o beneficiario revele directamente tales circunstancias cuando le sean propias. Reemplazar la divulgación en medios abiertos y de acceso público por el uso de canales digitales seguros dirigidos exclusivamente a beneficiarios e interesados, preservando así la confidencialidad inherente a muchos negocios fiduciarios	Acceptada	Se incluyen elementos mínimos en el contrato sobre información y mecanismo de información. A su vez, se precisa quienes son los destinatarios de la información
64	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.2. Rendición de cuentas	La Superintendencia Financiera de Colombia deberá definir el contenido de los informes de rendición de cuentas, así como que se precise que dicha autoridad establezca de manera expresa la periodicidad y el mecanismo para su presentación.	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos
65	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.3. Valoración	Se sugiere que la norma contemple expresamente la posibilidad de que la sociedad fiduciaria contrate servicios de valoración utilizando los recursos del patrimonio autónomo bajo administración, o que pueda pactar contractualmente con el fideicomitente los mecanismos para sufragar dichos costos cuando la valoración sea realizada por un tercero	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos
66	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.4. Administración de riesgos fiduciarios	Los riesgos fiduciarios comprenden no solo los riesgos financieros y operativos propios del negocio, sino también aquellos definidos en el Sistema de Administración de Riesgos (SIAR), incluyendo categorías relevantes como los riesgos reputacionales y regulatorios, cuya gestión resulta esencial para la sostenibilidad y confianza en la actividad fiduciaria. El suministro de la matriz de riesgos se establezca como una facultad opcional de la fiduciaria y que su entrega proceda únicamente a solicitud expresa del fideicomitente o de los beneficiarios	No aceptada	La Matriz de riesgos busca que se identifiquen los riesgos fiduciarios y los no fiduciarios y no es facultativo de la sociedad fiduciaria.
67	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.5. Protección de bienes transferidos o cuidado de bienes entregados.	Se considera pertinente precisar que el deber de protección, preservación y cuidado de los bienes fideicomitados o entregados podrá ser delimitado en su alcance dentro del contrato fiduciario, especialmente en aquellos casos en los que el fideicomitente o el beneficiario instruyan expresamente a la fiduciaria para abstenerse de actuar en determinado sentido. Esto en atención a que la responsabilidad primaria sobre el entendimiento, preservación y manejo de dichos bienes corresponde al fideicomitente o encargante, y que el rol de la fiduciaria debe circunscribirse a lo pactado contractualmente	Acceptada	Se ajusta
68	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.6. Mejor ejecución de las operaciones.	Propuesta: Sustituir la expresión "al momento de la operación, los costos asociados y demás factores" por "al momento de la enajenación o adquisición" Se recomienda que en el contrato se establezca con claridad la parte responsable de fijar las condiciones de la operación, previendo que la fiduciaria podrá formular recomendaciones, pero no ejecutar enajenaciones o adquisiciones de activos sin contar con instrucciones expresas para ello. Así mismo, sugerimos reforzar este principio indicando que tendrá aplicación siempre y cuando así se pacte en el contrato. De lo contrario, se le impone la carga a la sociedad fiduciaria de realizar un estudio de mercado cuando tales actividades hagan parte del negocio fiduciario	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos
69	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Parágrafo del Artículo 2.5.5.4.7. Prevención y administración de conflictos de interés	Se sugiere armonizar la disposición con lo previsto para los administradores en el Decreto 046 de 2024, incorporando que, en caso de duda sobre la existencia de un conflicto de interés, este deberá presumirse y, en consecuencia, establecerse mecanismos claros de administración. Si dichos mecanismos no permiten su adecuada gestión, deberá optarse por la abstención de participar en el negocio u operación.	Acceptada	Se elimina el parágrafo
70	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.8. Revelación sobre rendimientos y utilidades	Se recomienda incluir la posibilidad de que el manejo de rendimientos y utilidades esté regulado o determinado por ministerio de la ley, especialmente en negocios fiduciarios constituidos por entidades públicas, donde con frecuencia las normas habilitantes establecen el destino específico de dichos recursos	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos
71	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.9. Autorización de uso de nombre	La sociedad fiduciaria pueda establecer políticas y procedimientos específicos para la autorización de uso de nombre, los cuales deberán ser comunicados al fideicomitente o encargante para su conocimiento, comprensión y consentimiento expreso, garantizando así transparencia y trazabilidad en este tipo de autorizaciones. Además, que solo tendrá aplicación en caso de que se pacte tal autorización en el contrato.	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
72	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.4.10. Procedimiento de liquidación del contrato	Se propone que el procedimiento de liquidación pueda ser pactado libremente entre las partes bajo el principio de autonomía de la voluntad, permitiendo adoptar los procedimientos previstos en la Ley para negocios fiduciarios con entidades públicas, incluyendo lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 para fiducia pública, o los procedimientos especiales que correspondan a cada caso.	Acceptada	El procedimiento esta por acuerdo de voluntades pero pactado en el contrato.
73	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.5.1. Gestión de riesgos no fiduciarios	Se advierte que la exigencia contenida podría generar barreras comerciales para la vinculación de clientes del sector real o personas naturales que carezcan de conocimientos o acceso a información para elaborar matrices de riesgos no fiduciarios. Se recomienda prever que dichas matrices sean independientes: una elaborada por la fiduciaria y otra por el fideicomitente, evitando la mezcla de responsabilidades, y estableciendo expresamente que la fiduciaria no asume obligaciones derivadas de la gestión o asignación de riesgos efectuada por el fideicomitente. Sugiere contemplar la posibilidad de que surjan riesgos no previstos en la etapa precontractual, ya sea por circunstancias operativas, regulatorias, de fuerza mayor o cambios en el mercado, y que el fideicomitente tenga la obligación de notificarlos, documentarlos y proponer medidas de mitigación, previendo en el contrato un mecanismo para la actualización y revisión de dichas asignaciones de riesgo. Esta exigencia podría desbordar el objeto social de la fiduciaria, como quiera que al integrar la matriz de riesgos no fiduciarios a la matriz de riesgos del negocio, se le genera la obligación automática a la fiduciaria de medir y monitorear la totalidad de riesgos incluso aquellos que son inherentes al fideicomitente. En caso de que se requiera tener una única matriz de riesgos, debe integrarse a la matriz del negocio y no al de la sociedad fiduciaria.	Acceptada	Se elimina la disposición de gestión de riesgos no fiduciarios. Se define riesgos no fiduciarios como aquellos hechos o circunstancias que, aunque puedan afectar la ejecución total o parcial del desarrollo del objeto del negocio fiduciario, no son inherentes a la naturaleza del servicio fiduciario. Se establece como elemento mínimo del contrato el deber divulgar a quienes tengan derechos sobre el desarrollo del negocio fiduciario de ser informados sobre la matriz de riesgos no fiduciarios y sus actualizaciones, así como la materialización de los riesgos no fiduciarios.
74	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.5.2. Información al Comité del negocio fiduciario	El comité del negocio fiduciario pueda adoptar decisiones conforme a lo pactado contractualmente, sin perjuicio de las disposiciones especiales que apliquen para negocios con órganos consultivos o decisorios adicionales. Se resalta que, en línea con la posición promovida por la Asociación de Fiduciarias, se ha sugerido la eliminación de la obligatoriedad de estos comités, de forma que su existencia y funcionamiento puedan definirse bajo el principio de autonomía de la voluntad.	Acceptada	Al eliminarse el Comité Fiduciario, se elimina el deber de información a dicho comité
75	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.5.3. Información a beneficiarios y/o terceros interesados	Se propone precisar los criterios bajo los cuales se considera que existen múltiples beneficiarios, a fin de garantizar claridad en las obligaciones de información y evitar interpretaciones dispares que puedan afectar la gestión fiduciaria. En cuanto a los terceros interesados, se amplía el grupo de personas a los cuales la fiduciaria le debe entregar información del desarrollo del negocio. Si bien la obligación está en cabeza del fideicomitente, en la práctica será una exigencia para la fiduciaria efectuar la entrega de dicha información, por lo tanto, se sugiere eliminar esta referencia o delimitar el concepto de tercero interesado.	No aceptada	La obligación es informar a todos aquellos que tengan derechos sobre el desarrollo del contrato.
76	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.5.4. Situaciones de conflictos de interés relativos al fideicomitente o encargante	Se sugiere establecer reglas específicas para la abstención de actuaciones por parte del fideicomitente o encargante cuando existan dudas razonables sobre un posible conflicto de intereses, presumiéndose su existencia en tales casos y adoptando medidas de prevención y administración de manera anticipada	Acceptada	Se incluye como elemento mínimo del contrato establecer los mecanismos para determinar los conflictos de interés y la administración de los mismos
77	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.6.2. Conformación	Se recomienda que la norma precise que la conformación de los comités o cuerpos colegiados se hará sin perjuicio de la existencia de otros órganos previstos para el seguimiento del negocio fiduciario. Asimismo, se sugiere sustituir el término "idoneidad" por "requisitos para el representante", a fin de otorgar mayor certeza jurídica y objetividad a la designación de sus miembros. Es importante mencionar que en algunos casos, para las fiduciarias públicas existen mandatos de ley que prevén los órganos de gobernanza y su conformación, así como circunstancias en las cuales podrían no recibir remuneración, por lo que se sugiere que este último punto sea optativo.	Acceptada	Al eliminarse el Comité Fiduciario, se elimina la conformación de dicho comité
78	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.6.3. Funciones	Se plantea que, además de las funciones pactadas contractualmente, se reconozca que en ciertos negocios fiduciarios, especialmente aquellos celebrados por entidades públicas, las funciones de los comités u órganos de seguimiento se encuentran expresamente establecidas en normas legales o reglamentarias. Así mismo, se reitera la necesidad de precisar la definición de terceros interesados o eliminar dicha referencia.	Acceptada	Al eliminarse el Comité Fiduciario, se eliminan las funciones de dicho comité
79	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.7.1. Aprobación del contrato de adhesión o de prestación masiva de servicios	Se recomienda que el decreto enfatice la conveniencia de que la Superintendencia Financiera de Colombia establezca formatos uniformes o plantillas para los aspectos críticos (riesgos, costos, rendimientos y utilidades), aplicables de manera homogénea en la industria fiduciaria, con el fin de promover la transparencia, la comparabilidad y la protección del usuario	No aceptada	No se le pueden imponer obligaciones a la SFC y el EOSF dice que la SFC aprueba contratos de adhesión.

80	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.7.2. Reporte de contratos	Precisar si aplica exclusivamente a los contratos de prestación masiva de servicios o de adhesión. En caso afirmativo, se recomienda reubicarla para mantener coherencia normativa y evitar ambigüedades sobre su ámbito de aplicación.	Acceptada	Se ajusta para que las sociedades fiduciarias reporten la clasificación de los tipos. La SFC establecerá la forma, la periodicidad y el detalle de la información a reportar.
81	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.1. Modalidades del negocio fiduciario	Resulta inconveniente que el Decreto mantenga una clasificación independiente de modalidades, dado que actualmente la tipología se encuentra definida en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Se recomienda que, o bien se eleve dicha tipología a rango de Decreto, o se permita que continúe siendo regulada por la Superintendencia. En cualquier caso, se sugiere que el desarrollo de modalidades no implique una redefinición de negocios ya existentes, sino que se contemple una homologación con las categorías vigentes. Los negocios fiduciarios celebrados con entidades públicas, muchos encuadran en la categoría de desarrollo de proyectos; sin embargo, dada la naturaleza especial de estos mandatos, se propone crear una modalidad específica de "fiducia mercantil pública autorizada por la ley o de fiducia pública" que reconozca sus particularidades regulatorias y contractuales.	Acceptada	Se mantienen las modalidades vigentes
82	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.2. Modalidad de recaudo	El uso del verbo "cobrar" podría interpretarse como una obligación de la fiduciaria de realizar actividades de cobranza, lo que excede las funciones propias de esta modalidad. Se propone sustituirlo por "recibir recursos" y, en caso de requerirse actividades de cobranza, que estas se pacten expresamente en el contrato	Acceptada	Al establecer que las modalidades son para efectos de información y reporte a la SFC, se elimina la definición
83	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.3. Modalidad de pago	Se recomienda ampliar la definición para incluir expresamente la posibilidad de realizar "giros de recursos", a fin de abarcar la totalidad de operaciones que en la práctica realizan las fiduciarias bajo esta modalidad.	Acceptada	Al establecer que las modalidades son para efectos de información y reporte a la SFC, se elimina la definición
84	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.4. Modalidad de garantía	La redacción actual parece circunscribir esta modalidad únicamente a los negocios de "fiducia en garantía" en sentido estricto. No obstante, existen otros esquemas fiduciarios con fines de garantía (como el direccionamiento de derechos económicos para atender obligaciones específicas) que deberían incluirse en esta categoría. Se sugiere, por tanto, ampliar el alcance para que cualquier negocio fiduciario cuyo objeto principal o accesorio sea servir de garantía, sea reconocido como tal.	Acceptada	Se mantiene la de la CBI
85	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.5. Modalidad de administración	Precisar que esta modalidad se configura cuando la sociedad fiduciaria detenta y mantiene la titularidad jurídica del bien fideicomitido, con la obligación de transferirlo posteriormente a quien se indique en el contrato, junto con sus rendimientos y frutos, usualmente al fideicomitente y beneficiario final. Adicionalmente, en casos de contratos híbridos (por ejemplo, administración y pagos o administración y garantía) se sugiere que el Decreto establezca parámetros de estandarización que permitan su instrumentación en una sola minuta, garantizando claridad y uniformidad.	Acceptada	Al establecer que las modalidades son para efectos de información y reporte a la SFC, se elimina la definición
86	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.6. Modalidad de inversión	Se propone precisar que la fiduciaria no siempre actúa por cuenta de un tercero, sino que en algunos casos puede hacerlo por cuenta del propio patrimonio autónomo, de acuerdo con lo pactado contractualmente y en cumplimiento de las normas prudenciales aplicables	Acceptada	Se mantiene la de la CBI
87	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.8.9. Modalidad de instrumentación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y Capítulo 9	Se sugiere ampliar esta modalidad para incluir expresamente la "fiducia pública o la fiducia mercantil pública autorizada por ley" para ser celebrada por entidades estatales. Asimismo, se recomienda que el contenido previsto para el Capítulo 9 se integre en este mismo artículo, evitando fragmentación normativa y facilitando la consulta y aplicación de la norma.	Acceptada	Se mantiene la de la CBI
88	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Artículo 2.5.5.9.1. Obligaciones especiales	En relación con la auditoría de cumplimiento, se recomienda establecer que sus costos deben ser cubiertos con recursos del patrimonio autónomo y no con recursos propios de la fiduciaria, en coherencia con el principio de separación patrimonial. De igual forma, se propone retener que la fiduciaria no debe financiar, con recursos propios, servicios o gastos que correspondan al fideicomitente o al patrimonio autónomo.	Acceptada	Se eliminó la figura de auditor de cumplimiento en virtud de los comentarios recibidos.
89	13/08/2025	Grupo Bicentenario	Memoria justificativa	Se sugiere incorporar un análisis cualitativo del impacto económico del Decreto. Este podría abordar los costos de implementación para las fiduciarias (adaptación de sistemas, capacitación, contratación de auditorías) y los beneficios esperados (mayor transparencia y confianza del mercado, reducción de litigios, atracción de inversión, estabilidad en sectores como el inmobiliario). Incluir este análisis fortalecería la justificación normativa y anticiparía posibles cuestionamientos sobre la carga regulatoria.	No aceptada	Es deseable, pero excede las capacidades de los reguladores.
90	13/08/2025	S3 Cacefi	Comentario General	Al realizar la lectura del Proyecto de Decreto, observamos que no se ocupa del negocio de Custodia de Valores. No obstante lo anterior, si consideramos relevante incluir un párrafo adicional al artículo 2.5.5.8.1 sobre modalidades del negocio fiduciario, en el cual se indique que la actividad de custodia de valores que realizan sociedades fiduciarias se continuará regiendo por lo previsto en el Libro 37 del Decreto Único del Sector Financiero.	No aceptada	Este decreto aplica a quien haga negocios fiduciarios, encargos fiduciarios y fiducia de inversión. La regulación de Custodia está en el Libro 37.
91	13/08/2025	CAMACOL	Responsabilidad y riesgos fiduciarios	El artículo 1234 del Código de Comercio, la Parte II Título II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y el art. 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010 definen de manera clara e inequívoca los deberes y obligaciones del fiduciario. Al realizar un análisis de las causas que han llevado a las diferentes instancias judiciales a condenar a las sociedades fiduciarias, es posible evidenciar, que se está ante situaciones de incumplimiento por parte de las mismas, de las obligaciones que les impone el Código de Comercio, el Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. En efecto, en el marco de las obligaciones que las normas les imponen a las diferentes partes del negocio fiduciario, el eje para definir la gestión de los riesgos, debe ser la destinación del negocio, y no el rol que ejerce cada actor involucrado. Como se puede evidenciar, tanto en los riesgos fiduciarios como en los no fiduciarios, subyace la ejecución y cumplimiento del negocio que se desarrolla a través del vehículo fiduciario. Al respecto vale la pena señalar, que, la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia define los negocios fiduciarios como " (...) 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 esta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero". De tal forma, la función que desempeña tanto el fideicomitente como la sociedad fiduciaria, se enfocan en el cumplimiento de la finalidad específica, de acuerdo con los términos y condiciones pactadas por las partes, bajo la premisa de que cada parte asume el rol y responsabilidad, que, por su naturaleza, de acuerdo a la ley y el contrato tiene. Lo anterior frente a los negocios de fiducia inmobiliaria, se traduce, en el desarrollo de las actividades que le compete a cada parte, para el cumplimiento de la entrega de viviendas de calidad, en los términos acordados con los compradores. De tal forma, es la finalidad definida en el negocio, la que determina los riesgos que eventualmente se pueden llegar a generar, no el rol, que desempeña cada parte. Así las cosas, la redacción incorporada en la iniciativa regulatoria, no tiene en cuenta la finalidad que se pretende con el desarrollo del negocio, y genera una ambigüedad, solapamiento o indeterminación frente a los riesgos y responsabilidades que cada parte debe asumir, generando un enfoque desancorado de la actividad y abriendo la puerta a interpretaciones subjetivas y conflictos; por lo que se solicita definir estos riesgos en función de la actividad concreta que se desarrolla a través del fideicomiso para evitar delegaciones indebidas y mantener claros los límites entre roles. Con base en la sugerencia de ajuste en la definición, cada parte podrá identificar, valorar, controlar y monitorear los riesgos de su propia actividad; la fiduciaria, los suyos de administración; el fideicomitente, los del proyecto. En el mismo sentido, se podría dar una respuesta objetiva de cara a la exigencia práctica de que la fiduciaria actúe con diligencia (no pasiva) dentro de sus tareas de administración, sin invadir la actividad del constructor ni sustituir sus obligaciones.	Acceptada	Se incluye la definición del servicio fiduciario en el proyecto de decreto y se ajustan las definiciones de riesgo en virtud del servicio fiduciario.
92	13/08/2025	CAMACOL	Artículo 2.5.5.5.1 riesgos no fiduciarios	El artículo 2.5.5.5.1 del proyecto de decreto adiciona una obligación para el fideicomitente o encargante, consistente en elaborar desde la etapa precontractual y durante la ejecución del contrato un análisis documentado de riesgos no fiduciarios. Lo anterior genera confusión sobre el alcance de "riesgos no fiduciarios", toda vez que como se indicó previamente, el concepto de este tipo de riesgos no está claramente definido en el proyecto de decreto, lo que puede generar interpretaciones amplias y dispares. No queda claro si se refiere a riesgos del proyecto subyacente, riesgos comerciales, riesgos regulatorios u otros, ni cómo se delimita frente a los riesgos fiduciarios que son responsabilidad de la fiduciaria. Adicionalmente no es claro respecto de si aplica para todas las modalidades de negocios fiduciarios previstas en el artículo 2.5.5.8.1 de este mismo proyecto, o si únicamente lo será para aquellas que, por su naturaleza o complejidad requieran una gestión detallada (salvo la obligatoriedad definida para la instrumentación de desarrollo de proyectos inmobiliarios). Respecto de la administración de riesgos no fiduciario: Al respecto surgen los siguientes interrogantes: (i) ¿Significa que esta matriz debe "actualizarse" en cada una de las etapas?, ¿qué tratamiento debe darse a la matriz en caso que surja un imprevisto o que se modifiquen las circunstancias en que se había planteado e identificado un riesgo? (cada vez que se actualice, debe ser remitida a los fideicomitentes y beneficiarios?, debe tenerse en cuenta que este punto puede generar exceso de información en cabeza del fideicomitente y beneficiario, causando más dificultad en la toma de decisiones; (¿Se está generando, vía Decreto un requisito para la suscripción del contrato de fiducia?, ¿es jurídicamente procedente definir requisitos para la celebración de contratos vía decreto regulatorio? Por otro lado, el proyecto regulatorio establece: "(...) el fideicomitente o encargante deberá entregar la información de la matriz de riesgos no fiduciarios a la sociedad fiduciaria de forma oportuna y cada vez que la sociedad fiduciaria la requiera (...)", al no señalarse un término se considera que las expresiones de "forma oportuna" y "cada vez que la sociedad fiduciaria lo requiera" incorporan un alto grado de subjetividad. Por lo que el proyecto debe precisar si la entrega debe hacerse antes de la firma del contrato, en un plazo fijo desde su requerimiento por la fiduciaria o en momentos específicos durante la ejecución. Adicionalmente, no es clara la finalidad de exigir la identificación y reporte de riesgos no fiduciarios en negocios donde no existen terceros beneficiarios ni intervinientes distintos al fideicomitente, toda vez que, en estos casos, tal exigencia solo generaría costos adicionales sin un beneficio proporcional.	Acceptada	Se hace el ajuste de los riesgos fiduciarios y no fiduciarios a partir de la definición de servicio fiduciario. El deber de administración de riesgos fiduciarios aplica para todos los negocios fiduciarios. Se ajusta la actualización de la matriz de riesgos para aquellos eventos donde se afecten los derechos derivados del contrato. Se incluye en el documento técnico la justificación de por qué a nivel regulatorio se puede intervenir en el contrato.

93	13/08/2025	CAMACOL	<p>La disposición amplía el acceso a información sensible —incluyendo rendimientos y utilidades— a cualquier consumidor financiero vinculado, sin distinción de su participación real en el negocio ni de su interés legítimo en los datos. Esta obligación podría vulnerar el principio de la libertad de empresa (artículo 333 de la Constitución Política), dado que obliga a divulgar información patrimonial y contractual de naturaleza privada a terceros que no son parte directa del contrato.</p> <p>Asimismo, en la práctica, no todos los adquirentes o compradores tienen el mismo nivel de acceso a información detallada del negocio fiduciario, por lo que este artículo elimina esas distinciones y podría generar conflictos entre el deber de información de la fiduciaria y la protección de datos de los participantes, especialmente en proyectos con múltiples compradores o inversionistas.</p> <p>Considerando los argumentos expuestos, se sugiere que el deber de información contenido en el artículo 2.5.5.4.1 se limite a: Las partes del contrato, también que, para la entrega de información relevante para la toma de decisiones, se excluya información patrimonial sensible como rendimientos o utilidades, salvo que el contrato lo prevea expresamente y se cuente con la autorización de los titulares de la información. Por su parte se debe mantener la distinción entre las diferentes relaciones contractuales, para evitar confusión y proteger los diferentes componentes de la libertad de empresa.</p> <p>En consecuencia, se solicita reformular el artículo para que garantice la transparencia y acceso a información relevante sin afectar derechos fundamentales ni introducir obligaciones de divulgación excesivas que puedan generar riesgos jurídicos y operativos. En efecto, se sugiere precisar: (i) cuál es la información que debe ser permanente, esto es abierta al público, y (ii) aquella que debe estar a disposición de las partes del contrato en virtud de su negocio.</p>	No aceptada	<p>La información que se entrega a beneficiarios va a ser determinada a nivel contractual.</p> <p>Es importante poner a disposición de los beneficiarios el tratamiento de rendimientos y utilidades del negocio. No en temas de ganancias del negocio, sino en cómo se van a gestionar o a aplicar los rendimientos y utilidades de la administración de los recursos que se recaudan en el negocio, más no de la totalidad del proyecto ni de las utilidades del fideicomite, la sociedad fiduciaria o el proyecto en general.</p>
94	13/08/2025	CAMACOL	<p>De acuerdo con la memoria justificativa, con el fin de generar información que permita el seguimiento y la supervisión adecuada en la industria, se requiere que las Sociedades Fiduciarias valoren o contraten la valoración los activos, bienes o recursos que subyacen al desarrollo de los negocios fiduciarios.</p> <p>Al respecto se debe tener en cuenta que, la valoración de activos ya se encuentra regulada de manera suficiente en el marco de las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- De otro lado, en virtud del principio de transparencia fiscal, el valor del activo fideicomitido es el mismo valor del activo en libros, por lo que proponer una valoración adicional podría tener un impacto fiscal para los fideicomitentes.</p> <p>No se comprende la finalidad de esta valoración, el artículo no explica de forma expresa cuál es el objetivo real de esta obligación, cuál es el efecto que tendrán, ni en qué casos concretos aportaría valor al negocio fiduciario. Tampoco define si la valoración es inicial, periódica o asociada a eventos específicos, lo que introduce ambigüedad sobre su aplicación. Puede ser una obligación completa tanto para la gestión de las fiduciarias como para el propio negocio; que genere riesgo de interpretaciones contradictorias frente al valor de los activos transferidos.</p> <p>A su vez, no se precisa quién debe contratar la valoración (la fiduciaria, el fideicomitente o un tercero) ni quién asume los costos, que en la práctica pueden ser significativos. En ausencia de esta claridad, el impacto económico de la medida podría trasladarse de forma inequívoca al fideicomitente o encarecer innecesariamente los proyectos.</p> <p>En este punto, vale la pena hacer énfasis en la afectación a los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), donde las estructuras financieras son más sensibles a gastos adicionales. Por consiguiente, y dado que la materia ya se encuentra regulada, se sugiere eliminar este artículo del proyecto de decreto.</p>	Aceptada	<p>Se hace la modificación al artículo de valoración, se establece a nivel contractual, incluyendo en aquellos eventos donde el bien tenga normas de valoración específica.</p> <p>La valoración es para efectos de la supervisión de la SFC.</p>
95	13/08/2025	CAMACOL	<p>En relación con el artículo 2.5.4.6 del proyecto de decreto, la disposición que impone a la sociedad fiduciaria el deber de propender por la "mejor ejecución de las operaciones" en procesos de enajenación o adquisición de activos presenta inconvenientes de orden jurídico y práctico que justifican su eliminación del texto propuesto, con base en lo siguiente:</p> <p>En primer lugar, se está generando una intervención indebida en la autonomía de las partes, toda vez que se pretende asignar a la fiduciaria un rol activo en la determinación o validación de las condiciones de una operación que, en muchos casos, corresponde exclusivamente al fideicomitente y al comprador. En negocios fiduciarios donde el valor, la forma de pago y demás condiciones son pactadas de manera directa y privada entre fideicomitente y adquirente, la intervención de la fiduciaria podría vulnerar los principios de autonomía de la voluntad y la libertad contractual, sobre los cuales la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia ha señalado: "Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, por el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación." (Subrayado y negrilla fuera del texto).</p> <p>En síntesis, la autonomía de la voluntad privada como manifestación del principio de libertad contractual, constituye un pilar esencial de la libertad de empresa, en cuanto faculta a las personas para autorregular sus relaciones jurídicas mediante la creación de derechos y obligaciones, siempre que ello se realice dentro de los límites que imponen el orden público y las buenas costumbres. Este principio garantiza la libertad en la disposición de los intereses propios, permitiendo el intercambio de bienes y servicios y la celebración de contratos sin más restricciones que las impuestas por la ley, el bien común y el respeto a los derechos de terceros:</p> <p>"Reconocimiento constitucional y legal. La Corte Constitucional ha precisado que el principio de libertad contractual es una garantía de la libertad de empresa prevista por el artículo 333 de la Constitución Política. De acuerdo con esta disposición, "la actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley". Al respecto, la jurisprudencia constitucional ha reiterado que esta disposición reconoce dos tipos de libertades: "la libertad de empresa" y "la libertad de competencia". A su vez, "la libertad de empresa comprende, entre otras garantías, la libertad contractual". Por lo demás, la jurisprudencia constitucional ha señalado que "el reconocimiento más claro del [principio de libertad contractual] aparece en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". (Subrayado y negrilla fuera del texto).</p> <p>Adicionalmente, este deber resulta inaplicable en la práctica, toda vez que, en numerosas operaciones, especialmente en proyectos inmobiliarios de escala, la fiduciaria no interviene en la negociación del precio ni de las demás condiciones comerciales, por lo que exigirle verificar si corresponden a las "mejores condiciones de mercado" carece de sentido práctico. Al no precisar mecanismos objetivos para determinar qué se entiende por "mejores condiciones de mercado", se introduce un elemento subjetivo que podría generar inseguridad jurídica y controversia. Esta ambigüedad se agrava en casos donde no existen referencias claras de mercado para los activos objeto de negociación. Por consiguiente, se solicita eliminar este deber del artículo del proyecto de decreto. No obstante, en caso de que se considere indispensable conservar algún tipo de control, debería limitarse a la obligación de la fiduciaria de advertir a las partes cuando identifique condiciones claramente atípicas o potencialmente lesivas, sin que ello implique acordar, negociar o modificar los términos pactados.</p>	Aceptada	<p>Se atiende el comentario y se hace una nueva propuesta del artículo de mejor ejecución.</p>
96	13/08/2025	CAMACOL	<p>resulta necesario que el proyecto precise y ajuste varios aspectos para garantizar la viabilidad operativa de este comité, especialmente en los contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios que se ejecuten en la modalidad de instrumentación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.</p> <p>Respecto al ámbito de aplicación y tipos de negocios fiduciarios, el texto puesto a consulta pública podría interpretarse como aplicable a el negocio fiduciario de preventiva y el fideicomiso de administración inmobiliaria, lo cual resultaría inconveniente. En el encargo fiduciario, por su naturaleza precontractual, si bien puede existir una intención de compra, no se ha suscrito un contrato formal ni se ha iniciado la ejecución del contrato fiduciario. Imponer la conformación de un comité en esta etapa generaría cargas innecesarias y desproporcionadas para el fideicomitente. Por lo anterior, se solicita que el proyecto de decreto excluya expresamente los encargos fiduciarios de preventiva la obligación de conformar el comité del negocio fiduciario.</p> <p>En cuanto a la separación de negocios y el alcance de las decisiones, resulta importante establecer de manera expresa que el comité no podrá modificar las disposiciones contractuales, para evitar que este órgano se convierta en una instancia de tipo asambleario que altere el equilibrio de las obligaciones originalmente pactadas. El comité no podrá invadir competencias propias de las partes contratantes o de la fiduciaria como administradora.</p> <p>Ahora bien, respecto a su conformación estipulada en el artículo 2.5.5.6.2 del proyecto y la inclusión de como mínimo un (1) miembro idóneo para representar los intereses de los beneficiarios (entendidos compradores de vivienda), se considera que la propuesta es ambigua y no define aspectos relacionados con qué se entiende por idoneidad. ¿Quién la elige? (Beneficiarios, el fideicomitente o fiduciaria?). ¿Cuáles serán los mecanismos de aprobación por parte de los beneficiarios? ¿Cuáles serán las facultades y límites de su participación dentro del comité?, entre otros. De esta forma, como se indicó previamente, es fundamental analizar con detenimiento la procedencia, utilidad y operatividad para garantizar que dicha representación sea efectiva y equilibrada.</p> <p>Por otra parte, respecto a la remuneración indicada, es claro que esta genera un impacto económico y operativo, toda vez que su creación acarrea costos adicionales, por lo que se sugiere evaluar si esta previsión es necesaria en todos los casos o si deberá dejarse a la autonomía de las partes su definición, para evitar imponer costos adicionales de forma general. Igualmente, el proyecto de decreto debe precisar si los miembros de este comité asumirán los deberes y responsabilidades de los administradores de conformidad con la Ley 222 de 1995 y el Decreto 1925 de 2009.</p> <p>Cabe agregar que el artículo 2.5.5.6.3 del proyecto establece las funciones del comité del negocio fiduciario, y dentro de otras se dispone "Determinar la información que debe suministrarse y ser puesta en conocimiento de los beneficiarios y de terceros interesados", función que no contempla límites claros, y podría resultar lesiva para los intereses de los fideicomitentes, en especial si el comité, sin reglas precisas, decide divulgar información sensible a beneficiarios o terceros.</p> <p>Finalmente, para las demás modalidades previstas en el Capítulo 8 del mismo proyecto "modalidades del negocio fiduciario", se sugiere que el artículo disponga la enumeración taxativa de los negocios a los cuales aplica la obligación de conformar el Comité, con el fin de evitar interpretaciones amplias y contradictorias. Así las cosas, el artículo debe ser claro respecto a que la obligatoriedad de este comité aplica únicamente cuando exista pluralidad de fideicomitentes o beneficiarios, o cuando la naturaleza del contrato lo justifique, toda vez que si sólo existe un único fideicomitente, este carecería de sentido.</p>	Aceptada	<p>El IPO se modifica y se elimina el comité del negocio fiduciario.</p>
97	13/08/2025	CAMACOL	<p>Sin embargo, no es claro si esta tipología reemplazará la actualmente establecida por la Superintendencia Financiera en la Circular Bágica Jurídica, la que se adecúa a la realidad de los negocios fiduciarios que se celebran, permitiendo su categorización incluso cuando un mismo negocio obedece simultáneamente a varias modalidades.</p> <p>Paralelamente, la iniciativa reglamentaria no especifica de manera expresa el tipo de fiduciaria al que corresponde cada modalidad descrita, lo que puede dar lugar a interpretaciones amplias o erróneas, razón por la cual se sugiere incluir en el artículo la enumeración taxativa del tipo de fiduciaria al que se refiere cada una, asegurando así una correcta identificación y aplicación de las disposiciones correspondientes.</p> <p>En consecuencia, se solicita que el proyecto precise de manera expresa si la nueva clasificación sustituye o complementa la actual, y que, en caso de sustituirla, establezca un régimen de transición que defina el alcance, reportes y demás efectos prácticos para los negocios fiduciarios que se celebren en el futuro.</p> <p>En relación con el numeral 2 del artículo 2.5.5.9.1 del proyecto de decreto "obligaciones especiales", que establece la obligación de que el contrato del negocio fiduciario cuente con un auditor de cumplimiento, es necesario realizar las siguientes precisiones y ajustes en la normativa antes de su expedición, para garantizar su aplicabilidad, proporcionalidad y objetividad.</p> <p>Respecto al alcance y las funciones de este auditor, el texto actual se limita a enunciar la obligación de contar con un auditor de cumplimiento, sin definir su objeto, funciones, competencias ni responsabilidades. Esto genera un alto grado de indeterminación que podría dar lugar a interpretaciones dispares y a conflictos, razón por la cual en primer lugar se sugiere que el decreto incluya una definición expresa del rol del auditor de cumplimiento, especificando, como mínimo las materias y obligaciones cuya verificación estarán a su cargo —por ejemplo, seguimiento al cumplimiento del contrato, hitos de ejecución del proyecto, entrega de bienes, observancia de la normatividad aplicable; su carácter técnico, jurídico o mixto, según la naturaleza del proyecto inmobiliario, así mismo, los límites de su actuación para evitar duplicidad de funciones con la fiduciaria.</p> <p>Del mismo modo, el decreto debe estipular requisitos objetivos y verificables para este auditor de cumplimiento, tales como formación profesional, experiencia mínima en negocios fiduciarios o proyectos inmobiliarios, y ausencia de conflictos de interés. Ello asegurará que su labor aporte valor real y no se convierta en una carga formal sin impacto sustantivo.</p>	Aceptada	<p>El IPO se modifica en virtud de los comentarios recibidos. Las tipologías de negocio fiduciario se mantienen para efectos de supervisión.</p>
98	13/08/2025	CAMACOL	<p>En cuanto a su designación y financiación, no se encuentra mención alguna en el proyecto bajo análisis, por lo que se solicita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público precisar en el decreto ¿quién tiene la facultad de designar al auditor de cumplimiento? (por ejemplo, el fideicomitente, el comité del negocio fiduciario, o por acuerdo entre las partes), así como la forma de su remuneración y el origen de los recursos para cubrirlo, teniendo en cuenta el impacto económico que tendrá en el proyecto.</p> <p>Cabe agregar que no todos los contratos fiduciarios requieren la figura del auditor de cumplimiento. Imponerla de forma general podría resultar desproporcionado, en especial en proyectos de menor escala, por lo que se solicita que su exigencia sea facultativa y pactada contractualmente cuando la complejidad, magnitud o naturaleza del proyecto lo justifique (por ejemplo, proyectos inmobiliarios de gran escala, con múltiples fideicomitentes o beneficiarios), excluyendo de esta obligación a los proyectos de pequeña escala, en particular aquellos clasificados como Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), dado que la imposición de esta figura de auditoría podría resultar desproporcionada. En aquellos casos en que se defina que no es obligatoria la figura del auditor, se sugiere identificar otros instrumentos que puedan satisfacer el objetivo que se pretende satisfacer con el mismo, como, por ejemplo, en aspectos técnicos, las actas y el Certificado Técnico de Ocupación que emite el supervisor técnico, la interventoría de obra (cuando aplique) entre otros.</p> <p>De igual manera, resulta indispensable que el proyecto de decreto establezca de forma expresa que la designación de un auditor de cumplimiento no libera a la sociedad fiduciaria de las responsabilidades legales y contractuales que le son inherentes. Ello no es el fin de incluir en esta figura sea utilizada como un mecanismo para transferir indebidamente sus deberes o para diluir las obligaciones que la corresponden por mandato legal y contractual.</p>	Aceptada	<p>En virtud de los comentarios recibidos, se hace el ajuste del proyecto de decreto respecto de la interventoría en proyectos inmobiliarios.</p>

99	13/08/2025	CAMACOL	<p>El proyecto de decreto establece un régimen de transición, en donde "las sociedades fiduciarias tendrán seis (6) meses para cumplir con las disposiciones previstas" en el proyecto de decreto, plazo que comenzará a contar "a partir de la fecha en la cual la Superintendencia Financiera de Colombia publique las instrucciones que correspondan.", para lo cual, se otorga a la Superintendencia un plazo de doce (12) meses siguientes a su entrada en vigencia</p> <p>En aplicación de los principios de irretroactividad de las normas, seguridad jurídica y confianza legítima, se sugiere precisar que las nuevas disposiciones aplicarán a los contratos fiduciarios celebrados con posterioridad a la aplicación del régimen de transición.</p>	No aceptada	no es claro la diferencia de la intención de la proposición y de la redacción.
100	13/08/2025	CAMACOL	<p>Documento Técnico</p> <p>De otro lado, la memoria justificativa en el numeral 4° relativo al "Impacto Económico" establece que "No aplica" sin embargo, vale la pena recordar que el proyecto objeto de análisis para la modalidad de instrumentalización para el desarrollo de proyectos inmobiliarios crea 2 nuevas obligaciones a saber:</p> <p>1. El contrato del negocio fiduciario debe contar con un auditor de cumplimiento. 2. El Comité del negocio fiduciario cuyos miembros deben ser remunerados.</p> <p>Al respecto se solicita incorporar el análisis de impacto económico que evidencie el costo de implementación de las nuevas obligaciones que se generan para los negocios desarrollados a través de fiducia inmobiliaria</p>	No aceptada	Es deseable determinar el impacto económico de la regulación para su expedición, a pesar de eso, la realidad excede las capacidades de los reguladores a nivel nacional hacer el estudio y análisis de impacto económico.
101	13/08/2025	CAMACOL	<p>Circular Básica Jurídica</p> <p>Se debe precisar cuál es el alcance y articulación de la Circular Básica Jurídica como instrumento normativo que ha venido soportando la estructuración de los negocios fiduciarios frente a las nuevas disposiciones que se pretenden adoptar vía decreto.</p>	No aceptada	No es viable precisar a nivel de decreto cómo se articula el decreto con una circular de la SFC.
102	13/08/2025	CAMACOL	<p>Definiciones</p> <p>En el texto del decreto se hace uso de expresiones como "terceros interesados", "consumidores financieros", "encargante" que no cuentan con una definición, por lo cual, de cara a una aplicación objetiva de la norma, se sugiere definir los anteriores.</p>	No aceptada	La circular de la SFC es una expedición de instrucciones generales para dar lineamiento del cumplimiento de las disposiciones que están a través de decreto. No se definen estos conceptos en la medida en que cada negocio fiduciario se estructura de una forma diferente. El proyecto de decreto se ajusta para hablar de sujetos de derecho. El encargante está en la definición de encargo fiduciario
103	13/08/2025	CAMACOL	<p>Artículo 2.5.5.3.1. segregación</p> <p>Se sugiere revisar el párrafo, toda vez que, aunque la definición habla de la separación patrimonial derivada de la fiducia mercantil, el párrafo hace una inclusión errada teniendo en cuenta que en los encargos fiduciarios dicha separación patrimonial NO es viable, pues los recursos siguen siendo del fideicomitente.</p>	Aceptada	Se hace el ajuste del artículo teniendo en cuenta que para encargos fiduciarios el tratamiento de segregación es diferente.
104	13/08/2025	CAMACOL	<p>Artículo 2.5.5.3.4. Previsión.</p> <p>Se debería precisar que el patrimonio que se constituye también está separado de los activos propios del fideicomitente (no sólo de los de la sociedad fiduciaria y de los demás negocios que está administrando).</p> <p>Además de la señalada frente a la segmentación de los riesgos se sugiere realizar una revisión frente a la aplicación de este principio, porque en una actividad como la edificación, en la que tienen incidencia diferentes actores, no sólo las partes del contrato, con un impacto directo en el cumplimiento de la finalidad específica del negocio fiduciario, vale decir, entidades públicas tanto del orden nacional como territorial competentes para la expedición para los diferentes trámites y permisos requeridos para la ejecución de las obras (ambientales, servicios públicos, oficinas de registro, catastro, etc) que se salen de la órbita y el control del fideicomitente y de la sociedad fiduciaria, es poco probable que se puedan anticipar la totalidad de los riesgos del proyecto.</p>	Aceptada	Se hace la revisión y el ajuste del artículo de forma integral. No obstante, si se evidencia que existe un riesgo por el trámite de licencias y demás, es previsible el riesgo.
105	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Comentario General</p> <p>De manera general y a lo largo del proyecto, es importante establecer y profundizar que las sociedades fiduciarias si bien están facultadas para celebrar negocios fiduciarios inmobiliarios, dicha circunstancia no la convierte en administradora de Proyectos inmobiliarios.</p> <p>Bajo las circunstancias actuales del negocio fiduciario, es importante reiterar y desvincular a la fiduciaria con cualquier función propia del desarrollador, comercializador, constructor, interventor o supervisor técnico. Es decir, el hecho de que la fiduciaria administre el negocio fiduciario en el cual adquiere como vocera y administradora del Fideicomio Inmobiliario algunas obligaciones particulares, dicha circunstancia no modifica su rol de entidad financiera ni modifica su objeto social.</p> <p>De igual manera, es importante indicar que en el desarrollo de negocios fiduciarios, la fiduciaria actúa como vocera y administradora de los patrimonios autónomos y ejecuta las instrucciones impartidas por el fideicomitente desde el contrato o durante la ejecución del negocio fiduciario. Lo anterior, implica que la fiduciaria no actúa como un agente externo o imponga su voluntad dentro del negocio fiduciario.</p>	No aceptada	Se entiende la motivación del comentario. A través de la definición del servicio de negocio fiduciario se establece el rol de la sociedad fiduciaria en el negocio.
106	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.2.4. Definición de Riesgos fiduciarios</p> <p>Proponemos que los riesgos se encuentren definidos, enumerados desde la norma y dejar claridad que la responsabilidad de la fiduciaria está asociada únicamente en función de su objeto social. Derivado de lo anterior, creemos que debe dejarse expresamente contemplado que la fiduciaria asume su rol como administrador del negocio y no como desarrollador, interventor, controlador, garante o gestor de los proyectos inmobiliarios y por ende cualquier responsabilidad derivada de dichas calidades queda excluida de las sociedades fiduciarias.</p>	No aceptada	No es viable enumerar o definir los riesgos específicos ya que estos dependen del negocio fiduciario que se estructure. Por su parte, el rol de la sociedad fiduciaria se establece en virtud de la definición del servicio fiduciario.
107	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.2.5. Definición de Riesgos no fiduciarios</p> <p>Proponemos que los riesgos y controles se encuentren definidos desde la norma, con lo cual, no se impone una carga adicional en cabeza del fideicomitente o promotor.</p>	No aceptada	No es viable enumerar o definir los riesgos específicos ya que estos dependen del negocio fiduciario que se estructure. II
108	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.3.3. Prevalencia de los intereses.</p> <p>Sugerimos modular la redacción del artículo con el propósito de establecer la prevalencia de los derechos e intereses de los adquirentes de las unidades inmobiliarias en proyectos inmobiliarios y de los acreedores en casos de negocios fiduciarios en garantía y/o fuente de pago. Lo anterior, con el propósito de dar un margen de acción a las fiduciarias en casos donde los fideicomitentes entorpecen la ejecución de los negocios en detrimento de intereses de terceros.</p> <p>Con lo anterior, se busca que la sociedad fiduciaria pueda tomar decisiones de manera autónoma que permitan garantizar la prevalencia de dichos intereses y el efectivo cumplimiento del objeto del negocio fiduciario.</p>	No aceptada	La forma de la toma de decisiones en el negocio fiduciario, depende de la estipulación contractual.
109	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.3.4. Previsión.</p> <p>Consideramos importante incluir aquí los riesgos no fiduciarios que son la verdadera previsión que debe tener un negocio fiduciario.</p>	No aceptada	No es viable enumerar o definir los riesgos específicos ya que estos dependen del negocio fiduciario que se estructure. II
110	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.4.1. Suministro de información.</p> <p>Consideramos que dejar en cabeza de la fiduciaria, la obligación de entregar al tercero la información relacionada con los riesgos no fiduciarios, podría llegar a significar que se le exija un juicio de valor sobre el contenido de dicha información y que su responsabilidad se vea comprometida por información que proviene directamente del fideicomitente y sobre la cual no ejerce ni tiene alguna injerencia. De igual manera, se desvirtuaría el propósito del decreto de realizar la distinción entre riesgos fiduciarios y no fiduciarios y por ende, el responsable de su administración y gestión.</p> <p>Sugerimos la siguiente redacción:</p> <p>"Suministro de información. Las sociedades fiduciarias deberán poner a disposición de las partes del contrato, de sus beneficiarios y, en general, de cualquiera de los consumidores financieros relacionados con esta, según corresponda, la información relativa a los riesgos fiduciarios, costos, alcance de los derechos, obligaciones de las partes y de los beneficiarios, así como la información relevante del desarrollo del negocio fiduciario, incluyendo los rendimientos y utilidades. En igual sentido corresponderá al fideicomitente o encargante, poner a disposición de las partes del contrato, de sus beneficiarios y, en general, de cualquiera de los consumidores financieros relacionados con esta, según corresponda, la información relativa a los riesgos NO fiduciarios, así como la información relevante del desarrollo del negocio fiduciario, incluyendo los rendimientos y utilidades.</p> <p>(...)</p> <p>En adición a lo anterior y en relación con lo dispuesto en el tercer inciso en sentido de que la fiduciaria deberá tener en cuenta el conocimiento y experiencia de los fideicomitentes o encargante y de los beneficiarios, respetuosamente consideramos que esta homologación a las obligaciones prevista para los mercados de valores y actividad de asesoría es abiertamente improcedente, pues la fiduciaria en los negocios en que exista un proyecto en el cual el fideicomite o tercero cumple la labor de promoción y venta no tiene el alcance ni el deber legal de conocer al cliente en el sentido solicitado, pues aquí el cliente es usuario de la fiduciaria.</p> <p>Por lo anterior se propone la siguiente redacción:</p> <p>"En el diseño de los mecanismos de divulgación de la información la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta formas de acceso fácil a dicha información. Cuando haya circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles sobre el desarrollo del negocio fiduciario respecto de las obligaciones de la sociedad fiduciaria, ésta deberá informar de manera oportuna al fideicomitente o encargante y a los beneficiarios.</p> <p>(...)</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
111	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.4.3. Valoración</p> <p>No es apropiado establecer una obligación general en cabeza de las sociedades fiduciarias de llevar a cabo la "Valoración de activos" cuando normativamente existen negocios que no requieren valoración de activos y que por ende extender dicha obligación implica costos y cargas adicionales para los fideicomitentes y las fiduciarias.</p> <p>Consideramos que realizar la valoración de los activos que se entregan no debe ser un deber de la fiduciaria, y por el contrario debe ser un deber del fideicomitente o aportante de entregar a la fiduciaria la valoración realizada por entidades o personas de reconocido valor técnico, y cuando se trate de títulos o valores del mercado público de valores deberán ser valorados a precios de mercado por el valorador que tenga contratada la fiduciaria. Adicional a lo anterior, dicha carga o costo operativo no es aplicable para todas las modalidades de negocios fiduciario.</p> <p>Por lo anterior, proponemos la siguiente redacción:</p> <p>Artículo 2.5.5.4.3. Valoración. Las sociedades fiduciarias deberán establecer políticas para que los activos que le sean transferidos o entregados por el aportante junto con una valoración realizada por una persona o entidad de reconocido valor técnico, cuando se trate de negocios fiduciarios en garantía o que tengamos como objetivo el desarrollo de un proyecto inmobiliario o negocio fiduciario que tenga como fin la vinculación futura de terceros en calidad de fideicomitentes beneficiarios.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
112	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.4.5. Protección de bienes transferidos o cuidado de bienes entregados.</p> <p>A pesar de la existencia del presente deber indelegable en cabeza de las fiduciarias, el decreto establece la prevalencia de los intereses de los fideicomitentes y beneficiarios lo cual resulta problemático en la medida en que: i) Desconoce la posibilidad de la fiduciaria de desconocer las instrucciones y actos de los fideicomitentes cuando los mismos afectan los bienes fideicomitados e ii) ignora la prevalencia de los derechos de terceros que legítimamente confían en la ejecución y desarrollo del negocio fiduciario, tales como acreedores garantizados, financiadores y adquirentes, cuyos intereses deben ser protegidos en virtud del principio de buena fe y la seguridad jurídica.</p> <p>Adicional a lo anterior, la redacción pareciera sugerir que la protección de los bienes transferidos o cuidado de los bienes entregados se debe realizar con los recursos propios de la fiduciaria. Por lo anterior, sugerimos precisar que se debe hacer con los recursos del patrimonio autónomo, fideicomite o encargante.</p>	Aceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos.
113	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	<p>Artículo 2.5.5.4.6. Mejor ejecución de las operaciones.</p> <p>No es clara la aplicación de este artículo en negocios inmobiliarios o de garantía, ya que en ningún caso la fiduciaria puede entrar a fijar precios o participar en negociaciones entre terceros.</p> <p>Este artículo se aparta completamente del objeto social de las fiduciarias en el desarrollo de negocios fiduciarios, ya que la función de las entidades no se encuentra relacionada en ningún caso con el de una sociedad inmobiliaria y respetuosamente, observamos aquí nuevamente una homologación a las obligaciones prevista para los mercados de valores y actividad de asesoría que es improcedente, pues la fiduciaria en los negocios fiduciarios que administre no puede entrar a ser parte del negocio fijando los precios.</p> <p>De igual manera, tampoco es tan claro bajo que condiciones la fiduciaria podría llegar a cuestionar una negociación entre partes.</p> <p>Creo que ese principio solo debe aplicar para cuando la fiduciaria debe proceder a vender activos o adquirir activos en negocios fiduciarios sinistrados o de garantía, y debe quedar fijo en el contrato la forma de cumplirlo.</p>	Aceptada	Se modificó la redacción del artículo para aclarar los casos y las prioridades en la aplicación de la obligación.

114	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	Artículo 2.5.5.5.1. Gestión de Riesgos no fiduciarios	Sobre este artículo existen varios comentarios: 1. El decreto le impone una carga al fideicomitente de crear y establecer una matriz de riesgos que implica costos adicionales en cualquier proyecto, tanto en términos de recursos económicos como humanos, ya que en muchas ocasiones el fideicomitente deberá contratar un experto en riesgos para la definición y elaboración de la matriz. 2. Adicional a lo anterior, el decreto estaría otorgándole la facultad a la Superintendencia Financiera de regular aspectos sobre entidades no vigiladas que podría significar que se encuentre por fuera de las facultades que tiene el ente de control. 3. Y en caso de insistir en este tipo de obligaciones, sin perjuicio del comentario anterior que consideramos estructural, no sería aplicable a todas las modalidades de negocios fiduciarios, en los cuales no haya vinculación de terceros.	Acceptada	Se elimina la sección de los deberes de los fideicomitentes y encargantes.
115	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	Artículo 2.5.5.6.1. Comité del negocio fiduciario.	Sobre este artículo, existen varios comentarios: 1. El artículo está pensado en la representación de los adquirentes en los proyectos inmobiliarios, quienes de acuerdo con la Circular Básica Contable no son beneficiarios sino acreedores, y podría ser un mecanismo de obviar el objetivo principal del decreto. 2. No se contempla la participación del Banco dentro del comité fiduciario, como un sujeto de especial importancia en un negocio inmobiliario. 3. El contemplar un comité como órgano de gobierno, eliminaría la característica de adhesión de los contratos, y se convertiría en un mecanismo de coegerencia del negocio por parte de los adquirentes. 4. El negocio inmobiliario se convierte en un negocio inoperable para las fiduciarias, al tener que participar en todos los comités de todos los negocios que administre. 5. No es clara la duración de este comité para un negocio fiduciario que entre en operación, como una obra de infraestructura, hotel, clínica o centro comercial.	Acceptada	Se elimina la creación del comité fiduciario.
116	13/08/2025	Acción Sociedad Fiduciaria	Artículo 2.5.5.9.3. Obligaciones especiales	Sobre la auditoría: Sobre este aspecto, es importante mencionar que no es clara la función del auditor de cumplimiento ni tampoco es claro si se hace referencia a la misma figura del interventor. Esto genera un impacto directo en los costos de un proyecto inmobiliario, ya que adicional a la figura del interventor y supervisor, se agregaría la función de auditor. Por lo cual, recomendamos establecer y definir claramente las funciones y el alcance de la responsabilidad de la figura propuesta en el decreto.	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos
117	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Comentario general	En el documento técnico del Proyecto se destaca que la fiducia mercantil y el encargo fiduciario no tiene un marco normativo a nivel de decreto y que su desarrollo se ha dado en virtud del principio de la autonomía privada, lo que ha llevado a controversias judiciales. Adicionalmente, explica que se requiere un marco normativo que "genere claridad sobre el alcance del propósito del vehículo, las responsabilidades y derechos de las partes directas e indirectas del contrato y mecanismos de comunicación entre los participantes del negocio". Aunque se exalta la intención de regular de forma mas comprensiva la figura, es primordial considerar que esta institución ha sido desarrollada en diferentes fuentes de derecho, y que, a pesar de esa regulación, aún presenta desafíos. Vale la pena considerar cómo las fiduciarias conciben actualmente su rol y a qué agente esa concepción, pues es cada vez mas frecuente encontrar fiduciarias interesadas en asumir un rol pasivo frente a sus encargos.	Acceptada	En el documento técnico se hace todo el recuento del desarrollo normativo y jurisprudencial en la materia.
118	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Comentario general	Con el objetivo de "recoger las demás actuaciones que impliquen la participación de las Sociedades Fiduciarias en negocios que tengan por objeto "cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario", el Proyecto incluye que las fiduciarias podrán desarrollar actos conexos relacionados con la finalidad del contrato. Incluir una norma en este sentido con una justificación de esta naturaleza, es desconocer que, desde siempre, como es apenas lógico, las sociedades fiduciarias han estado en capacidad de desarrollar actos "conexos". Es claro que deben sujetarse a lo que les es permitido en el acto constitutivo, pero también en cierto que, para el desarrollo de la finalidad del contrato, han estado en capacidad y en la obligación de desplegar actuaciones no expresamente regladas.	Acceptada	Las actividades y operaciones que pueden ofrecer las sociedades fiduciarias están definidas por el Código de Comercio (D 410/71) y el EOSF (D663/93), se elimina la referencia a actos conexos.
119	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.2.1. Definiciones. Negocio Fiduciario	El entendimiento de que los negocios fiduciarios incluyen contratos de fiducia y encargos fiduciarios ha sido pacífico. No obstante, esta definición no introduce algún elemento perturbador y puede facilitar la claridad de lo que comprende.	Acceptada	El objetivo es el mencionado en la observación.
120	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.2.1. Definiciones. Fiducia Mercantil	Es una definición que no prevé ningún aspecto novedoso. Entendemos que se incluye a efectos de dotar de orden al Proyecto.	Acceptada	El objetivo del artículo no es ser novedoso, sino generar una regulación autocontenida en la materia.
121	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.2.1. Definición Encargo Fiduciario.	La referencia a la ejecución de acciones previstas en numeral 1 del artículo 146 es confusa porque este artículo prevé la aplicación de las normas de fiducia y subsidiariamente el mandato a los encargos fiduciarios. Se sugiere ajustar el segundo párrafo, así: La celebración y ejecución de los encargos fiduciarios tendrá en cuenta el criterio previsto en el numeral 1 del artículo 146 del Decreto 663 de 1993. La propuesta de redacción del artículo hecha por la URF, en todo caso, no soluciona por sí misma la controversia sobre si los encargos fiduciarios necesariamente requieren que esté involucrado un bien.	Acceptada	Se modifica el artículo con base en los comentarios recibidos
122	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.2.4. Definición de Riesgos Fiduciarios	La identificación de riesgos es inherente a la actividad desarrollada por las entidades vigiladas por la SFC. Esta definición no solo no aporta nada novedoso, sino que, además no es clara sobre lo que busca precisar.	Acceptada	Lo establecido en el Artículo 2.5.5.4.4. del proyecto de decreto complementa las reglas generales de administración de riesgos de las sociedades fiduciarias como entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y son acordes a las particularidades del negocio fiduciario
123	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.2.5. Definición de Riesgos no fiduciarios	Es importante que esta determinación de riesgos no derive en que la fiduciaria asuma una actitud pasiva frente a las obligaciones que tiene que cumplir. Se espera por parte de la fiduciaria una actitud diligente y que atienda a su rol como profesional en todo momento. La fiduciaria además tiene un deber de salvaguarda del patrimonio.	Acceptada	La responsabilidad de las sociedades fiduciarias están determinadas por el Código de Comercio (D 410/71) y el EOSF (D663/93) por lo que ninguna disposición del Decreto 2555 podría ser contraria.
124	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.3.1. Segregación.	La segregación patrimonial ya está prevista en el código de comercio. El Proyecto omite la mención a que también se encuentra separado de los bienes del fideicomitente y del beneficiario.	Acceptada	De acuerdo, el objetivo es afianzar y desarrollar las normas de carácter superior y el marco para establecer deberes en secciones posteriores del proyecto de decreto.
125	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.3.2. Profesionalidad	El documento técnico de la URF menciona que "Se hace extensible el principio de profesionalidad que actualmente rige el actuar de las Sociedades Fiduciarias en otros vehículos que implican recursos de terceros". La profesionalidad se deriva de su condición misma como fiduciaria frente los negocios que desarrolla. No ha estado únicamente ligada a ciertos negocios realizados por las fiduciarias. Y, sobre todo, no puede entenderse que es una obligación que nace para las fiduciarias en relación con los negocios fiduciarios a partir de la publicación del decreto que será expedido.	Acceptada	De acuerdo, el objetivo es afianzar y desarrollar las normas de carácter superior y el marco para establecer deberes en secciones posteriores del proyecto de decreto.
126	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.3.3. Prevalencia de los intereses.	En el mismo sentido del comentario anterior, debe entenderse que no se trata de un deber naciente con este decreto. La regulación de fiducia.	Acceptada	De acuerdo, el objetivo es afianzar y desarrollar las normas de carácter superior y el marco para establecer deberes en secciones posteriores del proyecto de decreto.
127	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.4.1. Suministro de información.	La información suministrada en todo momento debe ser completa y clara. El párrafo 3 de la propuesta tiene que ser entendido en el sentido en que lo que se busca es informar adecuadamente a quienes, por diferentes razones, no tengan acceso a un conocimiento específico en la materia. Y no puede ser visto como una forma de atenuar el deber de informar a fideicomitentes o beneficiarios cuando cuenten con mayor expertise.	Acceptada	Se incluyen consideraciones derivadas de esta propuesta en el capítulo 5 del proyecto de decreto
128	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.4.2. Rendición de cuentas	El código de comercio incluye como deber del fiduciario: "Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses" (artículo 1234, numeral 8)	Acceptada	Así es. El proyecto de decreto busca generar lineamientos para el cumplimiento de la obligación señalada.
129	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.4.4. Administración de riesgos fiduciarios	Disposición interesante si lo que se pretende es informar con mas transparencia al consumidor. No debería ser empleada como una forma de blindar mas allá de lo razonable la responsabilidad del fiduciario.	Acceptada	El objetivo es el mencionado en la observación.
130	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.4.5. Protección de bienes transferidos o cuidado de bienes entregados.	Obligación ya prevista en el código de comercio: "llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente" (numeral 4, artículo 1234)	Acceptada	Se modifica la redacción del artículo para generar claridad.
131	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.4.6. Mejor ejecución de las operaciones.	El último párrafo se refiere a que no tendrá aplicación para las fiduciarias o a que no lo hace en general?	Acceptada	Se modifica la redacción del artículo para generar claridad.
132	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.5.1. Gestión de Riesgos no fiduciarios	Podría resultar excesivo en ciertos tipos de contratos de fiducia. La identificación de riesgos no fiduciarios no debería traducirse en una atenuación de los deberes de diligencia y cuidado de la fiduciaria.	Acceptada	Se eliminan las reglas respecto de los deberes del fideicomitente o encargante.

133	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.5.4. Situaciones de conflictos de interés relativos al fideicomitente o encargante.	Esta previsión no puede atenuar el deber de la fiduciaria de velar por el cumplimiento de la finalidad y preservar los bienes.	Aceptada	Se eliminan las reglas respecto de los deberes del fideicomitente o encargante.
134	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.6.1. Comité del negocio fiduciario.	Se entiende que el comité tiene un rol informativo y que en nada elimina responsabilidad de la fiduciaria como profesional.	Aceptada	Se elimina la creación del comité fiduciario. La responsabilidad de las sociedades fiduciarias están determinadas por el Código de Comercio (D 410/71) y el EOSF (D663/93) por lo que ninguna disposición del Decreto 2555 podría ser contraria.
135	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.7.1. Aprobación del contrato de adhesión o de prestación masiva de servicios.	La SFC ha previsto en su CBI esta aprobación. Incluiría en estos términos y a través de un decreto le quita flexibilidad a la SFC a la hora de decidir cómo administrar esta autorización.	No aceptada	Esta disposición es la reafirmación de una regla del EOSF (Art 146, numeral 4)
136	13/08/2025	CMS Rodríguez Azuero	Artículo 2.5.5.8.1. Modalidades del negocio fiduciario	Determinar por vía de decreto las modalidades de fiducia puede ocasionar que la figura pierda dinamismo y limitar su utilización en esquemas novedosos. Introducir cambios a ellos, además, sería más complejo que si se conserva el esquema actual según el cual es la SFC quien recopila sus características y algunos elementos esenciales y determinantes en su funcionamiento. Las nociones de algunas modalidades de fiducia no son del todo claras y en algunos casos se separaron, como si fueran aisladas, modalidades que usualmente se emplean conjuntamente y que tiene sentido de esa manera. La posibilidad de que la fiducia de parqueo exista como una modalidad distinta a los demás le resta valor económico a la figura. La fiducia de instrumentalización de proyectos como categoría independiente desconoce que la fiducia en sí, del tipo que sea, permite precisamente llevar a cabo casi cualquier tipo de proyecto. Pensar en las obligaciones de las fiduciarias como de medios, desconoce que algunos acuerdos específicos de los contratos pueden ser de resultado y que deben ser cumplidas como tal. Se destaca el esfuerzo de regular la fiducia inmobiliaria para evitar la repetición de los problemas asociados a ella.	Aceptada	Se mantienen las modalidades vigentes



Mariana Aya Guerrero - Subdirectora de Desarrollo de Mercados de la URF

Nombre y firma del responsable de la dependencia interna del MHCP o del Jefe Jurídico de la entidad originadora de la norma o quien haga sus veces

Nombre y firma del Coordinador Jurídico de la dependencia interna del MHCP

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
 Dirección General de Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica
 Avenida República de Colombia, No. 25, Bogotá D.C., Colombia
 Teléfono: +57 (01) 311 1111
 Línea gratuita: +57 (01) 800 31 0011
 Página web: www.minhacienda.gov.co

www.minhacienda.gov.co