



Ministerio de Hacienda y Crédito Público

DECRETO

()

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

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

SOPORTE TÉCNICO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 2555 DE 2010 EN LO RELACIONADO CON LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIOS Y LA TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

1. OBJETIVO DE LA REGULACIÓN

El proyecto de decreto es el resultado de un análisis de los diferentes vehículos financieros que cuentan con activos subyacentes inmobiliarios y en esa medida se realizan ajustes puntuales a los fondos de inversión colectivos inmobiliarios y a la titularización inmobiliaria.

En relación con los FICIS, se busca optimizar su ofrecimiento, administración y gestión, permitiendo que haya un gestor externo no vigilado (experiencia y profesionalidad) y que se utilicen nuevos canales para su distribución. De la misma manera, se amplían los activos admisibles a ser titularizados en la titularización inmobiliaria, permitiendo que el patrimonio autónomo del vehículo pueda constituirse con derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles. Por último, y como resultado del estudio adelantado por la URF sobre vehículos inmobiliarios, se establece de forma expresa que solo se podrán utilizar términos relacionados con la fiducia cuando se encuentren asociadas al ofrecimiento de productos en los que haya una vinculación contractual directa entre una fiduciaria y el cliente al que se le ofrece el producto.

Estas modificaciones buscan promover los vehículos financieros con subyacente inmobiliario, así como su masificación en el mercado de valores colombiano.

2. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD

La propuesta normativa busca modificar normas establecidas en el Decreto 2555 de 2010, relacionadas con vehículos de inversión con activos inmobiliarios como subyacentes. Estas propuestas resultan de un análisis de los diferentes vehículos y de comentarios realizados por la industria en diferentes mesas de trabajo. Las modificaciones responden a una dinámica creciente en el uso de este tipo de instrumentos financieros para la financiación de proyectos del sector y permiten entre otras cosas: para los FICIS se propone la posibilidad de contratar un gestor externo no vigilado por la SFC, en la medida que los expertos en la materia son personas naturales o jurídicas que no necesariamente son vigilados, dejando la responsabilidad de la gestión en la sociedad administradora, además se incluye canales adicionales para su distribución; en la titularización inmobiliaria se amplían los activos admisibles incluyendo los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO.

El proyecto de decreto está dirigido a los administradores de fondos de inversión colectiva (sociedades Comisionistas de Bolsa, Sociedades Fiduciarias y Sociedades Administradoras de Inversión), a las sociedades titularizadoras, a los clientes inversionistas e inversionistas profesionales, y demás grupos de interés sobre la materia.

4. VIABILIDAD JURÍDICA

El proyecto de Decreto se expide en el uso de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política, literal a) del artículo 4 de la Ley 964 de 2005

5. IMPACTO ECONÓMICO

No aplica

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O EN EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

No aplica

7. PUBLICIDAD Y CONSULTA

El proyecto de Decreto se publica para comentarios en la página web del Ministerio de Hacienda entre el 23 de junio y el 7 de julio de 2017 y se reciben comentarios a los correos electrónicos maya@urf.gov.co y hguerrer@urf.gov.co.

El documento técnico que acompaña esta propuesta normativa puede ser consultado en la página www.urf.gov.co

