DECRETO 2090 DE 2017

(diciembre 12)

D.O. 50.445, diciembre 12 de 2017

por el cual se modifica el Decreto número 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 la contratación de gestores externos que no tengan la calidad de vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso deberán ser personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, expertos en la gestión de los activos objeto de este tipo de fondos.

Que cuando se contraten gestores externos en los términos mencionados en el considerando anterior, la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva inmobiliario será la responsable por la selección y escogencia de dicho gestor, así como por su adecuada supervisión en el cumplimiento de sus funciones.

Que con el fin de continuar estimulando la canalización del ahorro a través de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios, es necesario ampliar los canales para distribuir las participaciones de dichos fondos permitiendo que se realice por medio de las operaciones de colocación de valores.

Que se hace necesario permitir que los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles sean objeto de titularización, toda vez que estos cuentan con características financieras y de seguridad, lo cual permitirá diversificar los activos admisibles de los procesos de titularización.

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 número 13 del 27 de octubre de 2017.

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónase el artículo 2.5.2.1.2 al Decreto número 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 otra expresión similar solo podrán acompañarse de la denominación “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 consumidor financiero al que se le ofrece el respectivo producto”.

Artículo 2°. Adiciónase el artículo 3.5.1.1.8 al Decreto número 2555 de 2010, el cual quedará así:

“Artículo 3.5.1.1.8. Gestor externo no vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las sociedades administradoras de fondos de inversión colectiva inmobiliaria podrán establecer en el respectivo reglamento, la contratación de un gestor externo no vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia para la gestión de los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del presente decreto. En este caso el gestor externo deberá ser una persona jurídica, de naturaleza pública o privada, ser un experto en la administración del portafolio definido para el respectivo fondo de inversión colectiva inmobiliaria según lo señalado en el reglamento, y contar con los requisitos de experiencia y conocimiento señalados en el respectivo reglamento.

En el reglamento del respectivo fondo de inversión colectiva inmobiliaria deberá establecerse el procedimiento y los criterios de selección del gestor externo, así como los estándares mínimos que se aplicarán para realizar su designación, contratación, seguimiento y remoción.

La sociedad administradora del fondo de inversión colectiva inmobiliario será responsable por la selección y escogencia del gestor externo, por su adecuada supervisión en el cumplimiento de sus funciones y por la verificación del cumplimiento de las políticas y procedimientos para la prevención y administración de las situaciones constitutivas de conflictos de interés en el ejercicio de la función de gestión. Así mismo, será la encargada de

gestionar cualquier tipo de requerimiento realizado por parte del inversionista relacionado con las funciones del gestor externo.

La responsabilidad por las decisiones de inversión será asumida por el gestor externo no vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".

Artículo 3°. Adiciónase el artículo 3.5.1.1.9 al Decreto número 2555 de 2010, el cual quedará así:

"Artículo 3.5.1.1.9. 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 el artículo 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".

Artículo 4°. Modifíquese el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto número 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 del 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 otros patrimonios autónomos conformados

por bienes inmuebles, caso en el cual el valor de la emisión se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Donde:

VT = Valor total de la emisión

Ai = Valor del avalúo de los bienes inmuebles del patrimonio autónomo i

DFi = Valor de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo i que se van a titularizar

DFTi = Valor total de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo i".

Artículo 5°. Adiciónase un parágrafo al artículo 5.6.6.1.1 del Decreto número 2555 de 2010, el cual quedará así:

"Parágrafo. 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, 4 y 5 anteriores. Los numerales 1 y 4 deberán 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 adiciona los artículos 2.5.2.1.2, 3.5.1.1.8, 3.5.1.1.9, un parágrafo al artículo 5.6.6.1.1; y modifica el artículo 5.6.5.1.1, todos del Decreto número 2555 de 2010.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 12 de diciembre de 2017.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.