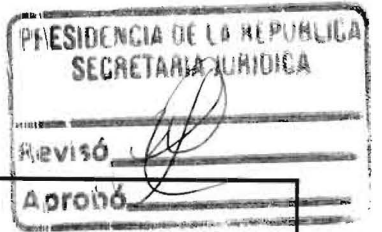




Libertad y Orden



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

DECRETO 0510
19 MAY 2026

Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del literal f) del numeral 1 del artículo 48 del Decreto 663 de 1993, así como, de los literales a) y c) del artículo 4 de la Ley 964 de 2005, y

CONSIDERANDO

Que el Título XI del Código de Comercio establece las normas relacionadas con el contrato de fiducia mercantil, dentro de las cuales, de manera expresa establece el artículo 1226 que la fiducia mercantil es «un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario (...)».

Que de conformidad con lo previsto en el literal a) y b) del numeral 1 del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 1226 del Código de Comercio, las sociedades fiduciarias como entidades autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia y en desarrollo de su objeto social, podrán tener la calidad de fiduciarios y desarrollar las operaciones de fiducia mercantil y encargo fiduciario.

Que de acuerdo con el numeral 2 del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las sociedades fiduciarias podrán desarrollar operaciones de fideicomiso de inversión mediante contratos de fiducia mercantil, celebrados con arreglo a las formalidades legales, o a través de encargos fiduciarios.

Que de conformidad con el régimen de protección al consumidor previsto en la Ley 1328 de 2009 se debe propender por la protección de los consumidores financieros en las relaciones entre estos y los servicios financieros que prestan las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, para lo cual se establecen obligaciones que enmarcan el desarrollo de la relación entre éstos.

Que teniendo en cuenta el marco legal establecido en el régimen de protección al consumidor mencionado en el considerando anterior, el presente decreto desarrolla deberes para las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y los contenidos del contrato del negocio fiduciario, en el ejercicio de las relaciones derivadas de los servicios que prestan en los negocios fiduciarios.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

Que teniendo en cuenta que los activos administrados en negocios fiduciarios representan la mayoría de los activos gestionados por la industria fiduciaria, este sector es relevante no solo como actor del sistema financiero, sino también como un agente dinamizador de los distintos sectores económicos a través de los negocios fiduciarios, facilitando la articulación de diversos actores para la gestión de proyectos que se traducen en mayores niveles de desarrollo para el país.

Que el marco jurídico especializado del negocio fiduciario establecido en el presente decreto es un incentivo para que las sociedades fiduciarias puedan a través del servicio fiduciario, ejercer su actividad autorizada bajo estándares adecuados para los participantes del negocio fiduciario.

Que de conformidad con el artículo 46 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero el Gobierno Nacional ejerce la intervención en la actividad financiera siguiendo entre otros, los objetivos de tutelar adecuadamente los intereses de los consumidores financieros en los servicios ofrecidos y que las operaciones de las entidades objeto de intervención se realicen bajo criterios de seguridad y transparencia.

Que conforme a todo lo anterior, se hace necesario adicionar el Título 5 al Libro 5 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, con el fin de definir un marco normativo que permita salvaguardar los intereses de los consumidores financieros y brindar seguridad jurídica para el desarrollo de los negocios fiduciarios.

Que dentro del trámite del proyecto de decreto se cumplió con los requisitos previstos en los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 1081 de 2015.

Que el Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera – URF – aprobó el contenido del presente Decreto, mediante Acta No. 02 de 2026.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Adición del título 5. Adiciónese el Título 5 al Libro 5 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, el cual quedará así:

«TÍTULO 5 NORMAS APLICABLES A LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS

CAPÍTULO 1 Ámbito de aplicación

Artículo 2.5.5.1.1. Ámbito de aplicación. Las normas del presente Título aplican a todos los actos que se deriven del desarrollo de los contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario, en virtud de las operaciones autorizadas a las sociedades fiduciarias para la prestación del servicio fiduciario de que trata el artículo 2.5.5.2.1 del presente decreto.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

CAPÍTULO 2 Definiciones

Artículo 2.5.5.2.1. Definiciones. Para los efectos de este Título, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Negocio Fiduciario.** Es el negocio jurídico que se celebre en virtud de las operaciones autorizadas a las sociedades fiduciarias respecto de la fiducia mercantil y el encargo fiduciario.
2. **Servicio Fiduciario.** Es aquel que la sociedad fiduciaria se obliga a suministrar al fideicomitente o encargante de conformidad con el alcance previsto en el contrato del Negocio Fiduciario y para contribuir a la obtención de su finalidad. La sociedad fiduciaria será responsable por la prestación del servicio fiduciario de conformidad con el régimen jurídico aplicable.
3. **Fiducia Mercantil.** Se entiende por fiducia mercantil lo dispuesto en el artículo 1226 del Decreto 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio".
4. **Encargo Fiduciario.** Es el negocio jurídico mediante el cual un sujeto encarga a una sociedad fiduciaria la realización de una gestión o administración respecto de uno o varios bienes, los cuales pueden ser entregados para el cumplimiento del encargo. En todo caso, dicha entrega no comporta la transferencia del derecho real de dominio sobre el bien objeto del encargo.

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

5. **Riesgos Fiduciarios.** Son aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que afecte la ejecución parcial o total de la prestación del Servicio Fiduciario en los Negocios Fiduciarios.
6. **Riesgos no Fiduciarios.** Son aquellos derivados de la posibilidad de ocurrencia de un hecho o circunstancia que, aunque pueden afectar la ejecución parcial o total del objeto del contrato del Negocio Fiduciario, no son inherentes a la naturaleza propia del Servicio Fiduciario, ni a las operaciones que le son autorizadas a las sociedades fiduciarias.

CAPÍTULO 3 Principios

Artículo 2.5.5.3.1. Principios. Para los efectos del presente Título se consideran principios orientadores de los negocios fiduciarios:

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

- 1. Segregación.** Los activos que formen 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 esta administre en virtud de otros negocios.

Estos activos no hacen parte de los de la sociedad fiduciaria, no constituyen prenda general de los acreedores de esta 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.

Cuando la sociedad fiduciaria actúe por cuenta de un patrimonio autónomo se considerará que compromete únicamente los recursos del respectivo negocio.

- 2. Profesionalidad.** Las sociedades fiduciarias actuarán de manera profesional, en su calidad de experto prudente y diligente en el desarrollo de los negocios fiduciarios, de conformidad con las actividades que le son autorizadas según su licencia, con el servicio fiduciario y con las disposiciones suscritas en el contrato. En ese sentido, contarán con las competencias técnicas, jurídicas y tecnológicas que permitan atender de forma diligente las obligaciones previstas en el contrato.
- 3. Prevalencia de los intereses.** En todas las actuaciones para la ejecución de los negocios fiduciarios, prevalecerán los intereses del negocio dispuestos en el contrato, sobre cualquier otro interés, incluyendo los de la sociedad fiduciaria; sus accionistas; sus administradores; sus funcionarios; sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta. En ese sentido, la sociedad fiduciaria gozará de autonomía para actuar conforme a la ley y a lo estipulado contractualmente, en protección de los intereses del negocio y de los beneficiarios de este.
- 4. Previsión.** Los negocios fiduciarios se desarrollarán anticipando los riesgos fiduciarios que puedan afectar la ejecución de las diferentes obligaciones de las sociedades fiduciarias derivadas del contrato, que le son propias según las actividades autorizadas a su licencia y del servicio fiduciario que prestan. La anticipación a los riesgos será dentro de los límites técnicos, jurídicos y organizacionales de las sociedades fiduciarias.
- 5. Transparencia.** El actuar de las partes del contrato del negocio fiduciario en ejecución del mismo será desarrollado de manera transparente y propendiendo por la adecuada revelación de información a quienes tengan derechos derivados de los negocios fiduciarios.

CAPÍTULO 4

Deberes de las sociedades fiduciarias

Artículo 2.5.5.4.1. Diligencia. La sociedad fiduciaria deberá actuar con el cuidado y diligencia de un experto profesional en la realización de los actos necesarios para la

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

consecución de la finalidad del Negocio Fiduciario respecto de la prestación del Servicio Fiduciario pactado en el contrato.

Artículo 2.5.5.4.2. Suministro de información a consumidores financieros. En desarrollo de lo previsto en la Ley 1328 de 2009, las sociedades fiduciarias deberán mantener informados a sus consumidores financieros sobre los riesgos, costos y alcance de los derechos y obligaciones de las partes del negocio fiduciario. En virtud de este deber, la información que suministren las sociedades fiduciarias debe ser clara, completa y comprensible, de manera que permita a los consumidores financieros la toma de decisiones informadas y objetivas desde la etapa precontractual, durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación.

Artículo 2.5.5.4.3. Suministro de información a destinatarios de información. En virtud del numeral 1 I del artículo 2.5.5.5.1 del presente decreto, las sociedades fiduciarias deberán cumplir el presente deber de suministro de información respecto de los elementos que comprenden el Servicio Fiduciario.

La información que tanto las sociedades fiduciarias como los fideicomitentes o encargantes pongan a disposición de los destinatarios establecidos en el contrato deberá estar permanentemente disponible, ser suficiente, cierta, clara, oportuna y comprensible, de manera que permita a los destinatarios de la información la toma de decisiones informada y objetiva desde la etapa precontractual, durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación. La sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta el conocimiento y experiencia de los destinatarios de la información para efectos de la divulgación de la misma.

Este deber se circunscribe a la publicación de la información en el medio de comunicación unificado convenido en el contrato, que podrá ser digital y deberá ser de fácil acceso para los destinatarios de la información. Las sociedades fiduciarias podrán hacer uso de medios tecnológicos que faciliten el acceso a la información, garantizando la seguridad e integridad de ésta.

Artículo 2.5.5.4.4. Rendición de cuentas. Las sociedades fiduciarias deben presentar informes de rendición de cuentas a los fideicomitentes o encargantes y a los beneficiarios sobre las gestiones que le fueron encomendadas y el desarrollo del Servicio Fiduciario, según la periodicidad legal y a través del mecanismo de información conjunto que se defina contractualmente.

La Superintendencia Financiera de Colombia determinará a través de instrucciones generales el contenido de los informes de la rendición de cuentas.

Artículo 2.5.5.4.5. Administración de riesgos fiduciarios. En el marco de la prestación del Servicio Fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá realizar, desde la etapa precontractual, durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación, un análisis documentado de los riesgos fiduciarios, de conformidad con el desarrollo de su objeto.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

Este análisis deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

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 o permitir al fideicomitente realizar, mediante el Negocio Fiduciario, actos que no podría ejecutar directamente, así como los contextos significativos para el desarrollo del negocio, tales como normas aplicables, terceros vinculados, y todos aquellos aspectos que la sociedad fiduciaria considere pertinente para llevar a cabo el análisis de los riesgos fiduciarios.

2. Identificación y clasificación de los riesgos fiduciarios, conforme a: i) el tipo de bien, ii) las labores encomendadas a la sociedad fiduciaria respecto de la gestión de negocios o la administración del bien, iii) la estructura del negocio fiduciario, iv) las partes intervinientes, entre otros.

3. Evaluación de riesgos y priorización, a través de métodos cuantitativos y cualitativos para clasificar los riesgos fiduciarios y determinar su importancia en términos de probabilidad e impacto.

4. Definición del tratamiento que se dará a los riesgos fiduciarios identificados y evaluados previamente, documentando los mecanismos para aceptarlos, mitigarlos, transferirlos o evitarlos, las cuales se alinearán con el apetito de riesgos definido.

5. Establecimiento de los mecanismos de control, mitigación y administración de los riesgos fiduciarios identificados.

6. Definición de los mecanismos de comunicación y coordinación a los órganos de gobierno corporativo, o a quienes corresponda al interior de la sociedad fiduciaria, respecto de los resultados obtenidos en el proceso de identificación, medición, control y monitoreo de riesgos fiduciarios desarrollados.

En desarrollo de la gestión de riesgos y como resultado del análisis documentado de los riesgos fiduciarios, la sociedad fiduciaria deberá construir una matriz de riesgos fiduciarios para incluirla en el contrato del Negocio Fiduciario. En virtud del deber de suministro de información del artículo 2.5.5.4.3 del presente decreto, la sociedad fiduciaria deberá poner la matriz de riesgos a disposición de las partes del contrato y de los destinatarios de la información.

Así mismo, la sociedad fiduciaria deberá mantener actualizadas las matrices de riesgos de los contratos que celebre y ponerlas a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 2.5.5.4.6. 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 al patrimonio autónomo, y adelantar las acciones y

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

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.

Artículo 2.5.5.4.7. Mejor ejecución de las operaciones de enajenación o adquisición de activos en Negocios Fiduciarios. Cuando el contrato contemple la operación de enajenación o adquisición de activos, las partes acordarán en el contrato los criterios para determinar el precio que consideren justo para desarrollar la operación.

Cuando el negocio fiduciario contemple una operación de enajenación o adquisición de activos, y las partes no hayan pactado los criterios para ejecutarla, la operación se hará conforme a los precios de mercado que sirvan como referencia del valor de los mismos. La sociedad fiduciaria deberá obrar con el cuidado necesario para propender porque las condiciones de la operación correspondan a las mejores condiciones disponibles en el mercado al momento de la negociación, teniendo en cuenta el precio, el tamaño de la operación, el tipo de activo, la situación del mercado al momento de la operación, los costos asociados y demás factores relevantes de la operación.

Cuando las condiciones o criterios de la operación de enajenación o adquisición sean establecidas por quien tenga el deber según el contrato, y la sociedad fiduciaria no tenga injerencia sobre la determinación de los criterios para desarrollar la operación, este deber no tendrá aplicación, sin perjuicio del cumplimiento en lo establecido en el deber de diligencia.

Artículo 2.5.5.4.8. Prevención y administración de conflictos de interés. Las sociedades fiduciarias deben establecer y aplicar principios, políticas y procedimientos aprobados por su junta directiva o el órgano que desarrolle funciones equivalentes, para la detección, prevención, administración y revelación de conflictos de interés en la prestación del Servicio Fiduciario de conformidad con las normas aplicables

Dichos principios, políticas y procedimientos serán aplicables a los miembros de junta, administradores, empleados o funcionarios que intervengan de cualquier manera en el desarrollo del negocio fiduciario, y deben como mínimo:

1. Incorporarse en el código de buen gobierno corporativo de la entidad u otro documento de gobierno corporativo que la sociedad fiduciaria haya establecido para el efecto.
2. Contemplar reglas claras para gestionar cualquier conflicto de interés en las operaciones celebradas entre los negocios fiduciarios ejecutados por la misma sociedad fiduciaria
3. Contemplar reglas claras para gestionar cualquier conflicto de interés en operaciones celebradas entre o en beneficio de la sociedad fiduciaria y sus vinculados, los Negocios Fiduciarios ejecutados y/o sus demás operaciones.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

CAPÍTULO 5 Contenido del contrato del Negocio Fiduciario

Artículo 2.5.5.5.1. Contenido del contrato del Negocio Fiduciario. Además de los elementos esenciales del contrato determinados por ley, y de las disposiciones que las partes pacten en desarrollo de la autonomía de la voluntad, el contrato del negocio fiduciario deberá contener, disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos:

1. **Destinatarios de la información:** Serán aquellos sujetos que tengan derecho a recibir información del desarrollo del Negocio Fiduciario, en virtud de los derechos derivados de los que goza de acuerdo con las disposiciones del contrato. El contrato deberá establecer quienes son los destinatarios de la información y la información a suministrar.
2. **Información mínima a divulgar:** Los destinatarios de información deberán ser informados de los cambios en los tiempos de cumplimiento de las obligaciones del contrato, inversiones de recursos y sus resultados, matriz de riesgos fiduciarios administrados por la sociedad fiduciaria y no fiduciarios administrados por el fideicomitente o encargante y sus actualizaciones, materialización de riesgos fiduciarios y no fiduciarios, y, en general, cualquier circunstancia que incida o afecte los derechos derivados del contrato de los que gozan los destinatarios.

Los destinatarios de información deberán ser informados una vez la sociedad fiduciaria o el fideicomitente o encargante tengan información nueva que no haya sido puesta en conocimiento de estos, cuando tengan conocimiento de una circunstancia que afecte los derechos de los que gozan estos, o cuando existan actualizaciones de la información.

La sociedad fiduciaria y el fideicomitente o encargante, definirán en el contrato cuáles son las circunstancias que afectan los derechos derivados del contrato de los que gozan los destinatarios de la información, para efectos de ser informadas a estos. Así mismo, definirán la periodicidad de actualización de la información mínima a divulgar.

3. **Mecanismo de información conjunto:** El contrato debe contemplar la estructuración de un mecanismo de información conjunto en aras de que la sociedad fiduciaria y el fideicomitente o encargante suministren, cada uno, según le corresponda en virtud de sus obligaciones contractuales, la información para conocimiento de los destinatarios de información.

De conformidad con el numeral 1 del presente artículo, el acceso a la información podrá ser diferenciado, según los derechos que se derivan del contrato de los que goza cada uno de los destinatarios de información. El mecanismo de información conjunto podrá ser digital, pero, en todo caso, deberá ser de fácil acceso para los destinatarios de información, garantizando la seguridad e integridad de esta.

La información deberá estar permanentemente disponible, ser suficiente, cierta, clara, oportuna y comprensible, de manera que permita a los destinatarios de información la toma de decisiones informada y objetiva desde la etapa

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

precontractual, durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación. Las partes del contrato deberán tener en cuenta el conocimiento y experiencia de los destinatarios de información para efectos de la divulgación de la información.

Sin perjuicio de lo pactado en el contrato sobre el medio de comunicación conjunto, la sociedad fiduciaria estará a cargo de la información relativa al Servicio Fiduciario, y el fideicomitente o encargante estará a cargo de la información que le compete en virtud del desarrollo del Negocio Fiduciario y, de acuerdo con lo pactado en el contrato.

4. **Matriz de Riesgos.** Una matriz en donde se relacionen los riesgos fiduciarios identificados por la sociedad fiduciaria en virtud del deber contenido en el artículo 2.5.5.4.5 del presente decreto, y los riesgos no fiduciarios identificados por parte del fideicomitente o encargante. Así mismo, la actualización de la matriz de riesgos durante la etapa precontractual y durante la vigencia del contrato.

La Superintendencia Financiera de Colombia determinará a través de instrucciones generales la periodicidad y los eventos en los cuáles se debe actualizar la matriz de riesgos y su comunicación a los destinatarios de información.

5. **Conflictos de interés.** Los mecanismos previstos para determinar la eventual configuración de situaciones que den origen a conflictos de interés y la administración de estos.
6. **Valoración de bienes.** Cuando existan bienes transferidos o entregados en el Negocio Fiduciario, la sociedad fiduciaria y el fideicomitente deberán pactar en el contrato las condiciones de valoración de los bienes. Esta valoración 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. En todo caso, la valoración deberá atender los criterios establecidos en los marcos técnicos contables vigentes en la Ley 1314 de 2009 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan. Los métodos de valoración deberán estar a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. **Información sobre inversiones y resultados.** Cuando el Negocio Fiduciario disponga la inversión de recursos o se generen rendimientos de los recursos administrados en virtud del contrato del negocio fiduciario, este deberá establecer las fuentes de generación de rendimientos con ocasión de las inversiones que se hagan de los recursos en el Negocio Fiduciario, el desempeño financiero de los bienes administrados, así como el uso, destino, manejo y resultado de estos. A su vez, deberá contemplar los mecanismos de divulgación de esta información, que en todo caso debe ser puesta a disposición de los destinatarios de información y/o a quienes han aportado recursos al negocio fiduciario para el desarrollo de su objeto.
8. **Autorización uso de nombre.** El contrato deberá establecer las condiciones de uso del nombre y logo de la sociedad fiduciaria, así como el alcance de las labores de la sociedad fiduciaria en el desarrollo del Negocio Fiduciario para efectos de publicidad ante terceros.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

9. **Procedimiento para la liquidación del contrato.** El contrato deberá 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.

Adicionalmente, el contrato deberá contemplar las instrucciones relativas a la restitución de los recursos al fideicomitente o a quién éste designe en el contrato para recibir los remanentes del Negocio Fiduciario una vez se liquide.

10. **Mecanismos de control técnico, seguimiento o verificación.** Para la celebración de un negocio fiduciario que esté relacionado con el desarrollo de un proyecto por parte del fideicomitente o encargante, la sociedad fiduciaria podrá constatar que el fideicomitente o encargante ha dispuesto mecanismos idóneos de control técnico, seguimiento o verificación, acordes con la naturaleza, finalidad y riesgos del proyecto, orientados a asegurar su adecuado desarrollo, cuyo objeto sea verificar que la ejecución del proyecto se adelante conforme a las disposiciones legales y reglamentarias que le sean aplicables.

Cuando el fideicomitente o encargante contrate a un tercero para ejercer la función, la relación contractual es exclusivamente entre el tercero y el fideicomitente o encargante, y su objeto únicamente será para el desarrollo de funciones exclusivamente relacionadas con el proyecto.

En ningún caso, las funciones del tercero, ni el desarrollo del proyecto serán parte del Servicio Fiduciario, ni del contrato del negocio fiduciario que se celebre entre el fideicomitente o encargante y la sociedad fiduciaria.

El fideicomitente o encargante y la sociedad fiduciaria deberán pactar en el contrato del negocio fiduciario la forma de verificar y dar cuenta de la existencia de los mecanismos de control técnico, seguimiento o verificación del proyecto.

Artículo 2.5.5.2. Obligaciones especiales para la sociedad fiduciaria en el negocio de fiducia inmobiliaria. La sociedad fiduciaria, para la celebración de un negocio fiduciario que sirva de instrumento para el manejo de activos en proyectos inmobiliarios de vivienda, deberá verificar que el fideicomitente o encargante constructor cuenta con un contrato de interventoría para el desarrollo del proyecto inmobiliario, cuyo objeto sea verificar que la construcción y ejecución del proyecto inmobiliario se adelante conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda.

La relación contractual es exclusivamente entre el interventor y el fideicomitente o encargante constructor, y su objeto únicamente será para el desarrollo de funciones exclusivamente relacionadas con el proyecto inmobiliario. En ningún caso, las funciones del interventor serán parte del Servicio Fiduciario, ni del contrato del negocio fiduciario que se celebre entre el fideicomitente o encargante y la sociedad fiduciaria.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

El fideicomitente o encargante y la sociedad fiduciaria deberán pactar en el contrato del negocio de fiduciario la forma de verificar y dar cuenta de la existencia del interventor en el proyecto inmobiliario de vivienda.

CAPÍTULO 6

Autorización de contratos modelo y reporte de información

Artículo 2.5.5.6.1. 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, antes de ser suscritos por las partes, deberán ser evaluados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La evaluación tiene por objeto procurar la protección de los derechos de los consumidores financieros, así como evitar que estén provistos de cláusulas abusivas que puedan afectar sus intereses.

La Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con sus facultades legales, determinará el procedimiento específico para llevar a cabo esta evaluación.

Artículo 2.5.5.6.2. Reporte de contratos. Las sociedades fiduciarias deberán reportar a la Superintendencia Financiera de Colombia la clasificación de los Negocios Fiduciarios, así como las tipologías que desarrollen. La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá la forma, la periodicidad y el detalle de la información a reportar.

CAPÍTULO 7

Tipos de negocios fiduciarios

Artículo 2.5.5.7.1. Tipos de negocios fiduciarios. Con ocasión del Servicio Fiduciario, para efectos de la clasificación, el reporte de la información y su transmisión a la Superintendencia Financiera de Colombia, los tipos de Negocios Fiduciarios son los siguientes:

1. Fiducia en garantía.
2. Fiducia de administración.
3. Fiducia de inversión
4. Fiducia inmobiliaria.
5. Fiducia con recursos del sistema de seguridad social y otros relacionados.

Para efectos de supervisión de los tipos anteriormente mencionados, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá impartir instrucciones generales.

Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

Artículo 2.5.5.7.2. *Fiducia en garantía.* Es el negocio fiduciario en virtud del cual se otorga un respaldo mediante la transferencia o entrega de bienes o derechos al Negocio Fiduciario para que, con cargo a estos, se garantice el cumplimiento de obligaciones contraídas por el fideicomitente, encargante o de un tercero, con la condición de que, en caso de incumplimiento, el bien o derecho sea ejecutado a favor del beneficiario o acreedor garantizado, según lo establecido en el contrato.

Artículo 2.5.5.7.3. *Fiducia de administración.* Es el negocio fiduciario en virtud del cual, según lo establecido en el contrato y su finalidad, se desarrollan acciones requeridas para el manejo, transferencia, gestión o disposición de los bienes, incluyendo, de ser el caso, los rendimientos en la ejecución del negocio fiduciario.

Artículo 2.5.5.7.4. *Fiducia de Inversión.* Es el negocio fiduciario en virtud del cual se realiza la colocación de recursos para conformar portafolios de inversión, ya sea que se administren individualmente, en virtud de instrucciones del fideicomitente o encargante, o que se gestionen de forma individual o colectiva por parte de la sociedad fiduciaria de conformidad con las políticas de inversión definidas por el fideicomitente en beneficio de éste o de terceros.

En esta operación, la sociedad fiduciaria actúa por cuenta del fideicomitente o encargante, asumiendo obligaciones de medio conforme a lo pactado contractualmente e incluye la toma de decisiones de inversión y desinversión, orientadas a maximizar el valor del portafolio dentro de los límites de riesgo, rentabilidad y liquidez previamente definidos contractualmente.

Cuando el desarrollo de esta tipología esté relacionado con valores, la sociedad fiduciaria deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Parte 7 del Decreto 2555 de 2010.

Artículo 2.5.5.7.5. *Fiducia inmobiliaria.* Es el negocio fiduciario cuya finalidad es el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.

Este tipo de negocios incluye funciones relacionadas con el control del cumplimiento de las condiciones financieras como: administración del flujo de caja del proyecto para el pago de las obligaciones con los financiadores y proveedores del proyecto, la transferencia de sus unidades inmobiliarias, conforme a lo pactado en el contrato fiduciario, entre otras.»

Artículo 2. *Régimen de Transición.* La Superintendencia Financiera de Colombia impartirá las instrucciones derivadas del presente decreto dentro de los doce (12) meses siguientes a su entrada en vigencia. Los negocios fiduciarios que, a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, se encuentren en desarrollo, continuarán rigiéndose por las normas vigentes al momento de su celebración.

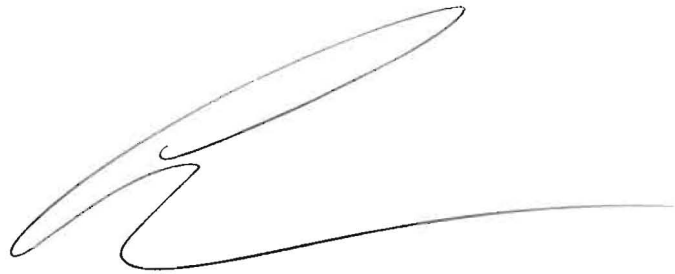
Continuación del Decreto «Por el cual se adiciona el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las normas aplicables a los negocios fiduciarios».

Artículo 3. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, sin perjuicio del régimen de transición previsto en el artículo 2 de este decreto.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

19 MAY 2026

Dado en Bogotá D.C., a los



EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,



GERMÁN ÁVILA PLAZAS