

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

EL COMITÉ DE DEFENSA JUDICIAL, CONCILIACIÓN Y REPETICIÓN DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 2.2.4.3.1.2.5 del Decreto Nacional 1069 de 2015, el artículo 120 de la Ley 2220 de 2022, el artículo 11 del Decreto Distrital 073 de 2023, el artículo 3º de la Resolución 034 de 2024 de la Empresa y el artículo 4º del Acuerdo 01 del 2024 del CDJCR , y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 90 de la Constitución Política de Colombia señaló que: “El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas”.

Que el artículo 2.2.4.3.1.2.2. del Decreto Nacional 1069 de 2015, Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, definió al Comité de Conciliación como una “instancia administrativa que actúa como sede de estudio, análisis y formulación de políticas sobre la prevención del daño antijurídico y defensa de los intereses de la respectiva entidad (...)”.

Asimismo, en su artículo 2.2.4.3.1.2.5. se establece como una de las funciones del Comité de Conciliación la de “1. Formular y ejecutar políticas de prevención del daño antijurídico”.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 430 de 2018 estableció como uno de los objetivos del Modelo de Gestión Jurídica Pública del Distrito Capital, “promover la cultura de prevención del daño antijurídico y establecer medidas y acciones de defensa judicial del Distrito Capital para la protección del patrimonio público”.

Que el mismo decreto, en el numeral 6.3.1 del artículo 6º estableció la prevención del daño antijurídico como un componente transversal del Modelo de Gestión Jurídica Pública.

Que el artículo 39 del referido decreto establece que: “las entidades y organismos distritales desarrollarán la prevención de conductas que puedan generar una lesión ilegítima o daños a los particulares o al Distrito Capital, que en el ejercicio de la función pública lleven a la administración a responder por los perjuicios patrimoniales y/o extrapatrimoniales que se causen”.

Que dicho artículo, previó que la Prevención del Daño Antijurídico hace parte de la Defensa Judicial y consiste en solucionar, mitigar o controlar la falencia administrativa o misional que genera litigiosidad, que las políticas de prevención del daño antijurídico deben ser proferidas por el Comité de Conciliación de la entidad u organismo distrital atendiendo los lineamientos que defina la Secretaría Jurídica Distrital y que

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

las políticas que se formulen serán presentadas a la mencionada secretaría, quien analizará la pertinencia de adoptarlas para el Distrito Capital.

Que el inciso 2º del artículo 41 del Decreto Distrital 430 de 2018 señaló que: “las entidades y organismos distritales a través de los Comités de Conciliación deberán, en el marco de la cultura de la prevención del daño antijurídico, analizar de manera integral las causas que originan el daño antijurídico y proponer acciones de prevención”.

Que la Ley 2220 de 2022 en su artículo 120 estableció las funciones de los Comités de Conciliación, y determinó que les corresponde, entre otras: “(...) 1. Formular y ejecutar políticas de prevención del daño antijurídico. (...)”.

Que la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. expidió el Decreto 073 de 2023, “por medio del cual se establecen directrices y lineamientos dirigidos a los Comités de Conciliación en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”, normatividad que definió el adecuado funcionamiento de los comités de conciliación del orden distrital e impartió directrices en materia de aplicación de mecanismos alternativos de resolución de conflictos, prevención del daño antijurídico, gestión judicial y extrajudicial y la efectiva recuperación de los recursos.

Que el artículo 11 del Decreto 073 de 2023, estableció en lo que se refiere a la adopción y actualización de las políticas de prevención del daño antijurídico que: “las políticas de prevención del daño antijurídico adoptadas por los Comités de Conciliación deberán ser formuladas con apego a los lineamientos metodológicos dispuestos en la Directiva 25 de 2018 de la Secretaría Jurídica Distrital. La eficacia y necesidades de actualización de la política deberán ser valoradas anualmente por los Comités de Conciliación”.

Que la Directiva 025 de 2018 de la Secretaría Jurídica Distrital estableció como dos de los pasos básicos en la formulación y adopción de la política de prevención de daño antijurídico a cargo del Comité de Conciliación, (i) la “identificación del problema – Priorización de casos reiterados o recurrentes”, que incluye, entre otras actividades, “determinar los casos en los cuales el organismo o la entidad distrital ha sido condenada, las solicitudes de conciliación extrajudiciales y judiciales, las reclamaciones y actuaciones administrativas que puedan llegar a generar litigiosidad, entre otras”; y (ii) el “ajuste de la política de prevención del daño antijurídico e institucionalización de la misma”, fase que establece, entre otras actividades: “(...) 2) Modificar, de ser necesario, el documento mediante el cual se formuló la política de prevención del daño antijurídico” y “3) Adoptar las modificaciones a que haya lugar y realizar los ajustes en los procesos y procedimientos correspondientes”.

Que el Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición de la Empresa, mediante el Acuerdo 14 de 2023, aprobó la política de prevención del daño antijurídico frente a los contratos de fiducia de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

Que, conforme lo anterior y con el fin de fortalecer la institucionalidad en la prevención del daño antijurídico derivado de las relaciones contractuales que surgen de los contratos de fiducia que suscribe y ejecuta la Empresa, se actualiza la presente política con el propósito de incorporar lineamientos normativos, alinear los instrumentos actuales de la Empresa, incluir en su enfoque los deberes de las fiduciarias en estos negocios de la Empresa, así como la verificación del SARLAFT en los contratos derivados de las fiducias.

En consecuencia, este Comité en pleno, en sesión del diecinueve (19) de diciembre de 2024,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1º. Adoptar la Política de Prevención del Daño Antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. contenida en el ANEXO que hace parte integral del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. La presente política fue discutida y aprobada por los miembros del Comité en sesión del día diecinueve (19) de diciembre de 2024.

ARTÍCULO 2º. En cumplimiento de la Directiva Distrital 25 de 2018 de la Secretaría Jurídica Distrital remítase copia de este Acuerdo a la Secretaría Jurídica Distrital.

ARTÍCULO 3º. Publicar el presente acto administrativo en la página web de la Empresa.

ARTÍCULO 4º. El presente Acuerdo rige a partir de su expedición y deroga el Acuerdo 14 de 2023.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,



LEONIDAS LARA ANAYA
Presidente Comité
Delegado del Gerente General



ADRIANA SÁNCHEZ ARCILA
Secretaria Técnica

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

ANEXO

POLÍTICA DE PREVENCIÓN DEL DAÑO ANTIJURÍDICO EN MATERIA DE CONTRATOS DE FIDUCIA EN LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

1. OBJETIVO

Establecer lineamientos preventivos para la identificación de las posibles causas y mitigación de la ocurrencia de conductas de todos los colaboradores que adelantan las actividades de planeación, celebración y ejecución de contratos de fiducia que puedan derivar en un daño antijurídico de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

2. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

El Marco Normativo de la presente Política se fundamenta en las disposiciones legales vigentes que regulan la planeación y celebración de contratos de fiducia aplicables a la Empresa.

Estas normas, tanto a nivel nacional como distrital e institucional, establecen las bases para el desarrollo de la Política y la promoción del cumplimiento de su objetivo, garantizando que la actividad precontractual y contractual en esta materia se desarrolle de manera adecuada, con pleno cumplimiento de lo señalado en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa así como en el manual operativo de cada Entidad Fiduciaria.

1. Constitución Política de Colombia

- “Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”.
- “Artículo 90. El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas”.

2. Ley 9 de 1989, adicionada por la Ley 2044 de 2020 y modificada por la Ley 2079 de 2021, *“por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”*.

3. Decreto Ley 663 de 1993, *“por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración”*.

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

4. **Ley 388 de 1997**, adicionada por la Ley 614 de 2000, a su vez modificada y adicionada por la Ley 2079 de 2021, *“por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*.
5. **Ley 2160 de 2021**, *“por medio del cual se modifica la ley 80 de 1993 y la ley 1150 de 2007”*.
6. **Decreto 410 de 1971**, *“por el cual se expide el Código de Comercio”*. En los artículos 1226 a 1244 se regula la fiducia mercantil.
7. **Decreto 2555 de 2010**, *“por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones”*.
8. **Decreto 1077 de 2015**, *“por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*.
9. **Circular Básica Jurídica** de la Superintendencia Financiera de Colombia.
10. **Circular Básica Contable y Financiera** de la Superintendencia Financiera de Colombia.
11. **Circular Externa 024 de 2016** de la Superintendencia Financiera de Colombia: *“Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y rendición de cuentas”*.
12. **Circular Externa 034 de 2018** de la Superintendencia Financiera de Colombia: *“Instrucciones relacionadas con la clasificación de las actividades de custodia de valores e inversión de capitales del exterior en Colombia y otras instrucciones relacionadas con el Modulo de Registro de Negocios”*.
13. Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
14. Sentencia Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M. P. William Namén Vargas. Sentencia del 30 de julio de 2008. Expediente 01458-01.
15. Sentencia del 22 de febrero de 2018, Corte Suprema de Justicia. SC380—2018. Radicación No. 11001-31—03—003—2005—00368—01. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

3. ALINEACIÓN ESTRATÉGICA

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. establece esta Política con el objetivo de prevenir daños antijurídicos y de contribuir a la correcta implementación y desarrollo del Plan Estratégico 2024-2027.

4. ANTECEDENTES EN LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

De acuerdo con la información que reposa en la Oficina Jurídica de la Empresa, en relación con casos litigiosos con ocasión a la ejecución de contratos en los que intervienen patrimonios autónomos, se identifican como antecedentes, con corte a noviembre de 2024, los siguientes:

| Demandante | Demandado | Pretensiones | Aspectos relevantes |
|---|--|---|---|
| Unión Temporal Urbe Capital (integrada por la sociedad Indecon S.A. y Carlos A. Olano & Cia Ingenieros Ltda) - INDECON S.A.S- | ERU (hoy RENOBO) y Patrimonio Autónomo Fideicomiso 005 de 2007 (San Victorino Cielos Abiertos) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Que se declare la existencia de un contrato de gerencia entre Fideicomiso San Victorino administrado por Fidubogotá y la Unión Temporal Urbe. 2. Que se condene a la ERU, hoy RENOBO al pago de perjuicios materiales causados a INDECON. 3. Que se declare la existencia de un contrato de gerencia entre Fideicomiso San Victorino administrado por Fidubogotá y la Unión Temporal Urbe 4. Que se condene la Empresa al pago de perjuicios materiales causados a Indecon. | El hecho alegado por el demandante para vincular a la Empresa, era que quien tomaba las decisiones era la Empresa y no el Patrimonio autónomo, matizando la responsabilidad de la fiduciaria. |
| CONSORCIO RYU GD | EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO | 1. Que se declare la existencia del Contrato de Interventoría No. 1 de | Esta demanda fue rechazada por pretender |

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>URBANO DE BOGOTA DC y Patrimonio Autónomo FC – Subordinado 464 - Fiduciaria Colpatría S.A.</p> | <p>2019, entre el consorcio DEMANDANTE y el Patrimonio Autónomo DEMANDADO.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Que se declare el cumplimiento total y a cabalidad del Contrato de Interventoría No. 1 de 2019 por parte del Consorcio DEMANDANTE. 3. Que se declare que se rompió el equilibrio económico del contrato de interventoría 1 de 2019 por causas no imputables al contratista interventor. 4. Que se declare que existió una inadecuada planeación por parte de la ERU (hoy RenoBo). 5. Que se condene al PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-SUBORDINADO 464 constituido por EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA de Bogotá, así como a esta última, a reconocer y pagar al CONTRATISTA CONSORCIO RYU-GD, o a sus miembros, la suma de \$ 825.355.570 incluido IVA por concepto de mayores costos y gastos derivados del contrato de interventoría No. 1 de 2019. | <p>asimilar los PA a entidades públicas.</p> |
|--|---|---|--|

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>6. Que se condene a quienes conforman la parte demandada a reconocer y pagar a los demandantes las sumas correspondientes a INDEXACIÓN E INTERESES, así como las costas procesales, agencias en derecho, los costos y demás erogaciones que emanen del Tribunal de Arbitramento.</p> | |
|--|--|---|--|

5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

En esta sección se realiza una descripción integral de la Política, exponiendo los principios generales que la orientan, así como los deberes de la Empresa y de la Fiduciaria en la gestión de las actividades de los patrimonios autónomos y se desarrolla la estrategia de prevención del daño antijurídico en relación con la ejecución de los contratos de fiducia dentro de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

5.1 Ámbito de aplicación:

La Política se aplica a todos los contratos de fiducia y sus derivados, en sus etapas precontractual, contractual y poscontractual, y a los supervisores y quienes actúan como apoyo a la supervisión de esos negocios jurídicos.

NEGOCIOS FIDUCIARIOS

De conformidad con la Parte II Título II Capítulo I de la Circular Externa 034 de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los negocios fiduciarios son 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 ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero.

Cuando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio, los cuales celebra la Empresa en

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

desarrollo de su objeto social. Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

5.2 CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Es un contrato en el cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere el derecho de dominio de uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad.

La fiducia mercantil, en todos los casos y en sus diferentes expresiones, implica la transferencia de la propiedad, la constitución de un patrimonio autónomo y su destinación o afectación a la finalidad fiduciaria.

El contrato de fiducia mercantil no requerirá de la solemnidad de la escritura pública cuando los bienes fideicomitidos sean exclusivamente bienes muebles. Si la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitidos se halla sujeta a registro, el documento privado en que conste el contrato deberá registrarse en los términos y condiciones señalados en el precepto citado.

Contrato accesorio de Patrimonio Autónomo o Fideicomiso.

De conformidad con la definición establecida en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa, son los contratos que se suscriban para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo de un Patrimonio Autónomo y con cargo a sus recursos. Por tanto, se excluye de esta definición la vinculación de fideicomitentes constructores, desarrolladores, aportantes y otros fideicomitentes, puesto que su relación es directamente con el Contrato de Fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo y no asumen, en ningún caso, la posición de contratistas del mismo.

Fiducia inmobiliaria.

Es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.

Puede presentar varias modalidades:

- **De administración y pagos:** Se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato. En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.

- **De tesorería:** Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

- **De preventas:** Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.

Fiducia de administración:

Es el negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada.

Puede tener varias modalidades:

- **Administración y pagos:** Tiene como finalidad la administración de sumas de dinero y/u otros bienes que junto con sus rendimientos, si los hay, pueden ser destinados al cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones que le señale. Deben entenderse incluidos en este subtipo, aquellos patrimonios autónomos afectos a la realización de actividades empresariales de que trata el art. 2 de la Ley 1116 de 2006.

- **Administración de procesos de titularización:** Tiene por objeto la emisión y/o administración de una emisión de valores emanados de un proceso de titularización de activos y bienes. Con este negocio se pretende crear mecanismos para respaldar la rentabilidad y el pago total de los títulos emitidos, contando la sociedad fiduciaria con la potestad de utilizar los activos que conforman el patrimonio autónomo, para realizar las gestiones pertinentes al pago oportuno de las obligaciones de la titularización.

- **Administración de cartera:** Tiene como finalidad principal la administración de carteras productivas e improductivas de entidades financieras y/o del sector real.

- **Administración de procesos concursales:** Este negocio fiduciario se genera en virtud de la designación efectuada a una sociedad fiduciaria como agente liquidador o promotor de un proceso concursal y tiene como objetivo la administración de los recursos afectos a su finalidad. Debe entenderse

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

por procesos concursales, los acuerdos de reestructuración de que trata la Ley 550 de 1999, en cuanto esté vigente, el proceso de reorganización y el proceso de liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006.

5.2.1 Partes del contrato de fiducia:

a. Fiduciante o fideicomitente: Es la parte que transfiere uno o más bienes especificados en el negocio a la fiduciaria y le encarga una gestión determinada con los mismos, a través de una serie de instrucciones. En este caso, sería la Empresa.

b. Bienes objeto de la fiducia (Patrimonio autónomo): Conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria. Estos bienes salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente y están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo.

Los bienes recibidos en fideicomiso, es decir, que conforman el patrimonio autónomo no pueden confundirse con los bienes del fiduciario, luego deben estar separados de los que integran los activos de la fiduciaria, son excluidos de la garantía general de los acreedores del fiduciario y fideicomitente y garantizan las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo en el logro de la finalidad de la fiducia.

c. Fiduciario: Es la parte que se obliga a administrar o enajenar los bienes para cumplir una finalidad determinada por el constituyente. Es el vocero y administrador del patrimonio autónomo, quien celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia.

De acuerdo con el artículo 1226 del Código de Comercio, solamente los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Financiera, podrán tener la calidad de fiduciarios.

d. Un tercero llamado beneficiario o fideicomisario: Es el destinatario final de los bienes puestos en fiducia, aquel quien los va a recibir, una vez se cumpla la condición señalada por quien constituye el fideicomiso. El beneficiario puede no existir física o jurídicamente al momento de la celebración del contrato, pero si debe estar la expectativa de que existirá en el futuro. Puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

5.2.2 Deberes y derechos de las partes:

5.2.3.1. Deberes de la Fiduciaria:

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

Las obligaciones de la sociedad fiduciaria emanan, en primer lugar, de las cláusulas contenidas en el acto constitutivo celebrado en virtud del principio de autonomía privada que es ley para las partes¹ y en complemento, de las normas que regulan esa tipología negocial, y de la buena fe² que también es «fuente de creación de especiales deberes de conducta exigibles entre las partes contratantes, de acuerdo con el tipo de contrato y con la finalidad perseguida a través de él por las propias partes».

Además de los deberes previstos en el contrato de fiducia, la Fiduciaria deberá cumplir con los siguientes deberes, de conformidad con lo establecido en el artículo 1234 del Código de Comercio:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;
2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;
3. Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;
4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;
5. En su calidad de vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrar y ejecutar diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia;
6. Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;
7. Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario;
8. Responder hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

¹ Art. 1602 C.C. y 1234 C. de Co.

² Art 1603 del Código Civil y art 871 del Código de Comercio

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses; En la celebración de todo negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 2555 de 2010, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes³:

i) Deber de información. Con base en el carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden, advirtiendo las implicaciones del contrato, desde la etapa precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo.

El alcance de esta obligación deberá consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato.

ii) Deber de asesoría. En virtud de este deber, el fiduciario deberá dar consejos u opiniones para que los clientes tengan conocimiento de los factores a favor y en contra del negocio y así puedan expresar su consentimiento con suficientes elementos de juicio, para lo cual resulta necesario considerar la naturaleza y condiciones propias de cada negocio y de los intervinientes en ellos. Este deber implica necesariamente un juicio de valoración que involucra una opinión fundamentada e inclusive una recomendación para el cliente.

iii) Deber de protección de los bienes fideicomitidos. El fiduciario debe proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato.

iv) Deber de lealtad y buena fe. La realización de los negocios fiduciarios y la ejecución de los contratos a que éstos den lugar, suponen el deber de respetar y salvaguardar el interés o utilidad del fideicomitente, absteniéndose de desarrollar actos que le ocasionen daño o lesionen sus intereses, por incurrir en situaciones de conflicto de interés.

v) Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad. En su actuar, las sociedades fiduciarias deberán tener los conocimientos técnicos y prácticos de la profesión, emplearlos para adoptar las medidas tendientes a la mejor ejecución del negocio y prever circunstancias que puedan afectar su ejecución.

³ Parte II Título II Capítulo I de la Circular Externa 034 de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

vi) Deber de previsión. La sociedad fiduciaria debe precisar claramente cuáles son sus obligaciones en los contratos para evitar situaciones de conflicto en su desarrollo. Igualmente, debe prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual.

Los principios referidos, orientan la celebración y ejecución de los contratos de fiducia, siendo fundamentales en su desarrollo, dado que las sociedades fiduciarias son entidades que pertenecen al sistema financiero, con un conocimiento específico, con un claro deber de información y asesoría y con un deber de protección del patrimonio autónomo, el cual actúa de manera coordinada con las instrucciones de la Empresa como Fideicomitente.

5.2.3.1.1 Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en la celebración de contratos accesorios o derivados del contrato de fiducia

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos a cargo de las fiduciarias, como entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 1121 de 2006, “por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo y otras disposiciones”, y en el Capítulo IV, Título IV, parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, y el artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la información y documentos de clientes potenciales o vinculados, a los cuales tenga acceso la Fiduciaria para realizar la aplicación del SARLAFT tiene carácter reservado, con la prohibición legal de divulgarla, y es totalmente restringido, salvo a quienes la ley expresamente ha señalado como usuarios de la información:

1. Los administradores y funcionarios de la entidad vigilada que de acuerdo con el Capítulo 11 citado y el SARLAFT adoptado, les hayan sido asignadas funciones sobre tal información, y sólo en lo relacionado con el cumplimiento de tales funciones.
2. La UIAF.
3. La Fiscalía General de la Nación.
4. La Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Quienes de acuerdo con la ley deban “colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías...” (Revisores fiscales).

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

La Empresa no participa, ni interviene ni tiene acceso a los documentos entregados por los futuros contratistas de los contratos derivados de los contratos de fiducia que celebra la empresa como fideicomitente en desarrollo de su objeto social, razón por la cual, es de exclusiva responsabilidad de la fiduciaria asegurar la gestión realizada en esta verificación de cara a la Empresa y a los futuros contratistas del patrimonio autónomo.

5.2.3.2 Derechos del Fiduciante:

1. Los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitados;
2. Revocar la fiducia, cuando se hubiere reservado esa facultad en el acto constitutivo, pedir la remoción del fiduciario y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar;
3. Obtener la devolución de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario, si cosa distinta no se hubiere previsto en el acto de su constitución;
4. Exigir rendición de cuentas;
5. Ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario, y
6. En general, todos los derechos expresamente estipulados y que no sean incompatibles con los del fiduciario o del beneficiario o con la esencia de la institución.

5.2.3.2 Contrato de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

De conformidad con lo establecido en el numeral 3, del numeral 2.7.4 del capítulo II de la parte I del Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa, los contratos de fiducia mercantil, fiducia pública o encargos fiduciarios se celebrarán a través de la modalidad de invitación simplificada; y los contratos fiduciarios y accesorios del fideicomiso se designará como supervisor a un empleado público o trabajador oficial para ejercer las actividades de vigilancia y seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable y jurídico del mismo.

5.3 LINEAMIENTOS Y ESTRATEGIAS DE PREVENCIÓN EN MATERIA DE CONTRATOS DE FIDUCIA

En razón a lo expuesto, las diferentes dependencias de la Empresa al intervenir de manera directa o indirecta en la celebración, ejecución y seguimiento de los contratos de fiducia, deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. En la estructuración de los negocios fiduciarios y en las actividades de supervisión, delimitar claramente las responsabilidades de la Fiduciaria.

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

2. En las actividades de supervisión, exigir a la Fiduciaria el cumplimiento oportuno de sus deberes de información y asesoría, los cuales no se relevan de ninguna manera, y que deben ser integrales y previos a las instrucciones que imparte la Empresa como fideicomitente, pues precisamente se requiere de su concepto y conocimiento especializado en la materia antes de tomar las decisiones que le corresponden. Para tales efectos, se realizará el seguimiento a los acuerdos de niveles de servicio que se hubieren pactado en los contratos fiduciarios y se establecerán por la Empresa plazos razonables de respuesta por parte de la Fiduciaria, en atención a los asuntos objeto de consulta.
3. Teniendo en consideración que la verificación del SARLAFT le corresponde de manera exclusiva a la fiduciaria sin participación de la Empresa, se recomienda a los supervisores de los contratos de fiducia, incluir en los manuales operativos de los patrimonios autónomos y en los contratos de Fiducia, el deber de la sociedad fiduciaria de aportar una certificación de su Oficial de Cumplimiento acerca del cumplimiento de las políticas para la administración del riesgo LA/FT, de manera especial, en la verificación que hagan de cada proponente para la selección del futuro contratista en la celebración de contratos derivados.
4. Mantener los canales de comunicación y conducto regular con los contratistas de los contratos derivados del contrato de fiducia, dado que la Empresa no tiene una relación contractual directa con éstos, ejerciendo la actividad de supervisión que realiza la empresa a los contratos derivados con el rol de seguimiento, vigilancia y control, sin que implique asumir una posición de impartir instrucciones a éstos.
5. Proponer las actualizaciones que correspondan para la correcta operación y dar cumplimiento estricto a las disposiciones contenidas en los manuales operativos de los negocios fiduciarios.
6. Conformar los comités fiduciarios cuya integración haya sido requerida en los contratos fiduciarios para la adopción de las decisiones e instrucciones que se imparten en su desarrollo.
7. Consignar en actas el desarrollo de las sesiones de los comités fiduciarios y las decisiones que se adopten en los mismos, las cuales deben estar disponibles para consulta cuando sea requerido, respetando la confidencialidad que corresponda.
8. Asesorarse con las diferentes dependencias de la Empresa, con el fin de tener un criterio integral frente a las decisiones que deban adoptarse.
9. Realizar las actividades de supervisión y seguimiento permanente a los rendimientos financieros, estado de cuentas, gestiones, y demás deberes a cargo de la fiduciaria y generar oportunamente las alertas que correspondan.

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

6. DEPENDENCIAS QUE DEBEN INTERVENIR.

Tal y como se ha desarrollado previamente, le corresponde a la totalidad de las áreas de la empresa y a todos sus servidores (empleados de libre nombramiento y remoción, trabajadores oficiales, contratistas y pasantes) que hacen parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. conocer e implementar la presente política, en especial, aquellos que desarrollen actividades de vigilancia y seguimiento a dichos contratos.

7. PRESUPUESTO PARA LLEVAR A CABO TALES MEDIDAS.

Se determinará el presupuesto de acuerdo con el cronograma y actividades establecidas para la implementación, socialización y posterior capacitación, en relación con las políticas que se adopten, en virtud de lo señalado en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión Nacional (MIPG), además de realizar el seguimiento de las actuaciones de las áreas que requieran la visión técnico-jurídica, mediante el grupo interdisciplinario dispuesto para ello.

8. CRONOGRAMA PARA SU DESARROLLO

Los lineamientos y planteamientos establecidos para la presente política deben implementarse de manera inmediata, una vez sea aprobada y adoptada por parte del Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición.

9. IMPLEMENTACIÓN Y DIVULGACIÓN DE LA POLÍTICA DE PREVENCIÓN DEL DAÑO ANTIJURÍDICO EN MATERIA DE CONTRATOS DE FIDUCIA DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

- Para implementar la Política, se deberá realizar un proceso de divulgación y socialización en todas las dependencias de la Empresa, asegurando todos los colaboradores estén informados sobre sus lineamientos. Para ello, la Política se publicará en los distintos medios digitales de la Empresa y se llevarán a cabo campañas de difusión a nivel general.
- Capacitaciones a los servidores públicos y colaboradores frente a la regulación de los contratos de fiducia, enfocados en las actividades de supervisión y apoyo a la supervisión de estos contratos.

10. RESULTADOS ESPERADOS

Fortalecer la actividad de supervisión de los contratos de fiducia y sus derivados, a través de la implementación de lineamientos preventivos, y se espera que mediante las capacitaciones se refuerce el

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

conocimiento y la responsabilidad en esta actividad.

De esta forma, la Política contribuirá a minimizar riesgos contractuales, protegiendo a RenoBo de cualquier daño antijurídico.

11. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA

Con el objetivo de garantizar una gestión efectiva en la prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia, y de mitigar la presentación de reclamaciones y/o demandas contra la Empresa, se establecen los siguientes indicadores, los cuales le permitirán al Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. evaluar tanto el cumplimiento como el impacto de la Política.

| INDICADOR CUMPLIMIENTO | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| RESPONSABLE | NOMBRE | DESCRIPCIÓN | FÓRMULA | META | OBJETIVO |
| Oficina Jurídica Dirección de Contratación | Eficacia en la implementación de capacitaciones | Porcentaje de acciones de capacitaciones. Este indicador medirá las piezas de comunicaciones enviadas, capacitaciones sobre contratos de fiducia, capacitaciones a supervisores, las cuales impactarán en la debida planeación y ejecución desarrollo de los contratos. | (# de piezas de comunicación o capacitaciones implementadas / # piezas de comunicación o capacitaciones planificadas) * 100. | Implementación del 70% de las acciones de comunicación preventiva planificadas al año | Asegurar que se socialicen las buenas prácticas en la planeación y ejecución de los contratos de fiducia, en el ejercicio de la supervisión de contratos de fiducia y sus derivados, y que contribuyan a la prevención del daño antijurídico en la Empresa, así como la formación de los colaboradores en materia de contratos de fiducia. |
| INDICADOR DE IMPACTO | | | | | |
| RESPONSABLE | NOMBRE | DESCRIPCIÓN | FÓRMULA | META | OBJETIVO |
| Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición de la Empresa de Renovación y | Comparativa de acciones litigiosas exitosas pre y post implementación de la política | Comparación del número de denuncias o litigios a favor de la Empresa y/o de los patrimonios autónomos | (# de casos exitosos después de la adopción de la Política - # de casos exitosos antes de la | Aumento del 10% en el número de casos exitosos reportados en los dos | Medir el impacto de la política en el éxito de los litigios originados en la ejecución de los contratos |

ACUERDO No. 15 DE 2024

“Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”

| | | | | | |
|----------------------------------|--|---|--|--|-----------------------------|
| Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. | | originados en la planeación, celebración y liquidación de contratos de fiducia y sus derivados antes y después de la adopción de la Política. | adopción de la Política / # de casos antes de la Política) * 100 | años posteriores a la implementación de la Política. | de fiducia y sus derivados. |
|----------------------------------|--|---|--|--|-----------------------------|

CONTROL DE CAMBIOS

| Versión | Fecha | Descripción de la modificación |
|---------|------------|--|
| 1 | 14/12/2023 | Acuerdo 14 de 2023 del Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. “Por medio del cual se aprueba la política de prevención de daño antijurídico frente a los contratos de Fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”. |
| 2 | 16/12/2024 | Acuerdo XX de 2024 del Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. “Por medio del cual se aprueba la política de prevención del daño antijurídico en materia de contratos de fiducia en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.” La modificación incorporó un enfoque integral de la prevención desde a supervisión, los deberes de las fiduciarias, y su responsabilidad en la elegibilidad de un oferente al realizar la aplicación del SARLAFT. |