

Fiduciaria Bogotá



Consultorio Contable

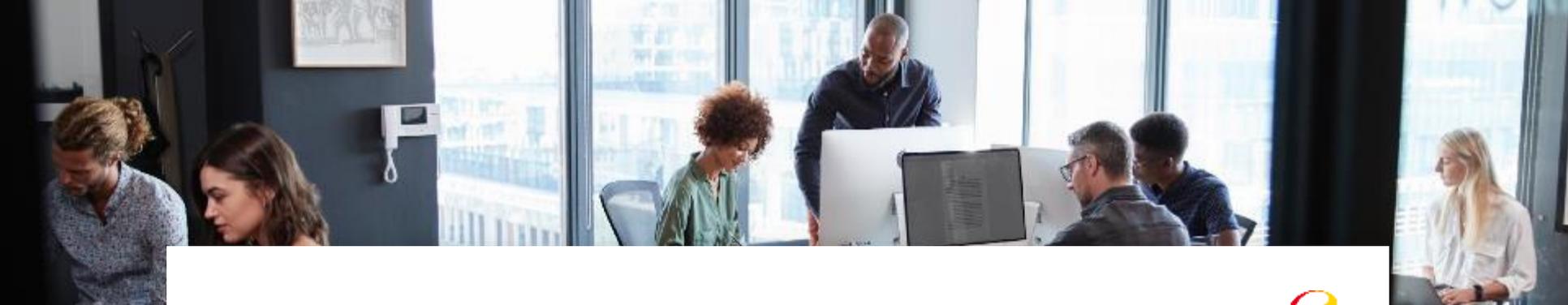
Negocios Fiduciarios



Índice

1. Generalidades
2. Algunos aspectos de los fideicomisos
3. Otros aspectos contables de negocios fiduciarios
4. Aspectos tributarios

Generalidades



Generalidades

Fiduciaria Bogotá 

1. Tipologías de Negocios Fiduciarios.
2. ¿A qué grupo contable pertenece mi fideicomiso?
3. Marco Conceptual.
4. Políticas Contables.
5. Soportes Contables.
6. Estados Financieros.
7. Negocios que se dictaminan.

Tipologías Negocios Fiduciarios

Tipo 1 – Fiducia de inversión

Subtipo 1 – Fideicomisos de inversión con destinación específica

Subtipo 2 – Administración de inversiones de fondos mutuos

Subtipo 3 – Inversión de capitales del exterior de portafolio

Tipo 2 – Fiducia Inmobiliaria

Subtipo 1 – Administración y pagos

Subtipo 2 – Tesorería

Subtipo 3 – Preventas



Tipo 3 – Fiducia de Administración

Subtipo 1 – Administración y pagos

Subtipo 2 – Administración de procesos de titularización

Subtipo 3 – Administración de cartera

Tipo 4 – Fiducia en Garantía

Subtipo 1 – Fiducia en garantía

Subtipo 2 – Fiducia en garantía y fuente de pago

Tipo 5 – Recursos del Sistema General de Seguridad Social y Fondos Voluntarios de Pensión

Subtipo 1 – Portafolios de los Fondos Voluntarios de Pensión

Subtipo 2 – Pasivos Pensionales.



¿A qué grupo contable pertenece mi fideicomiso?

La Ley 1314 de 2009 reguló los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información aceptados en Colombia.

Mediante la expedición del Decreto 2420 de 2015, se compilaron las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aplicable a los preparadores de información financiera que conforman los Grupos 1, 2 y 3, así como los regímenes especiales y las normas de aseguramiento, entre otras disposiciones.





Grupo 1

Norma:

Decreto 2420 de 2015, Resolución 598 de 2014.

¿Qué tipo de patrimonios?

1. Emisores de valores: Entidades y negocios fiduciarios que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE).
2. Entidades y negocios de interés público.
3. Establecidos contractualmente.



Grupo 2

Norma:

Decreto 2420 de 2015, Resolución 598 de 2014.

¿Qué tipo de patrimonios?

1. Que no apliquen las NIIF para entidades del Grupo 1 ni del Grupo 3.
2. Entidades que cumpliendo requisitos para pertenecer al Grupo 3, hayan decidido aplicar de manera voluntaria Grupo 2.
3. Los negocios fiduciarios, que no sean de interés público, y cuyo objeto principal del contrato sea la obtención de resultados en la ejecución del negocio, lo cual implica autogestión de la entidad y por lo tanto, un interés residual en los activos netos del negocio por parte del fideicomitente y/o cliente.
4. Establecidos contractualmente.



Grupo 3

Norma:

Circular 030 de 2017 de la SFC

¿Qué tipo de patrimonios?

Los negocios fiduciarios administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente la aplicación de alguno de los marcos normativos expedidos por la Contaduría General de la Nación (Grupo 1, 2 y 4).



Grupo 4

Norma:

Resolución 156 de 2018.

¿Qué tipo de patrimonios?

Los patrimonios autónomos cuya constitución sea obligatoria en virtud de una disposición legal y estén a cargo de una entidad pública, con independencia de que sean administrados por una sociedad fiduciaria pública o privada.



Marco Conceptual

Objetivos y usuarios de la información financiera

1. El objetivo de la información financiera con fines de supervisión que deben preparar y presentar los negocios, es proporcionar información que sea fiable y relevante para la Superintendencia Financiera de Colombia y para las diferentes partes involucradas en tales negocios.
2. Nuestros fideicomitentes, beneficiarios o inversionistas deben ser actores principales en la actualización de información financiera, puesto que son responsables de la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

Criterios Generales de Reconocimiento, Medición, Presentación y Revelación

1. Los hechos económicos se deben reconocer cuando surgen los correspondientes elementos y siempre que su medición pueda ser realizada con fiabilidad.
2. Los hechos económicos se reconocen con fundamento en comprobantes debidamente soportados, en idioma castellano y por el sistema de partida doble.
3. Los registros respectivos deben realizarse en el período en el cual las operaciones tienen lugar.
4. Se deberá utilizar como unidad de medida el peso colombiano. Las cifras correspondientes a las operaciones denominadas en moneda extranjera deben ser Re reexpresadas con base en la tasa representativa del mercado calculada el último día hábil del mes y certificada por la SFC

Políticas Contables



Según la NIC 8, son los principios, bases, acuerdos reglas y procedimientos específicos adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de sus estados financieros.



El fideicomitente deberá remitir sus políticas, para evaluar si están dentro del marco normativo, en caso de no recibir se aplicarán las normas contables establecidas en los marcos normativos de cada grupo. Deben ser actualizadas de manera anual o cuando surja algún cambio.



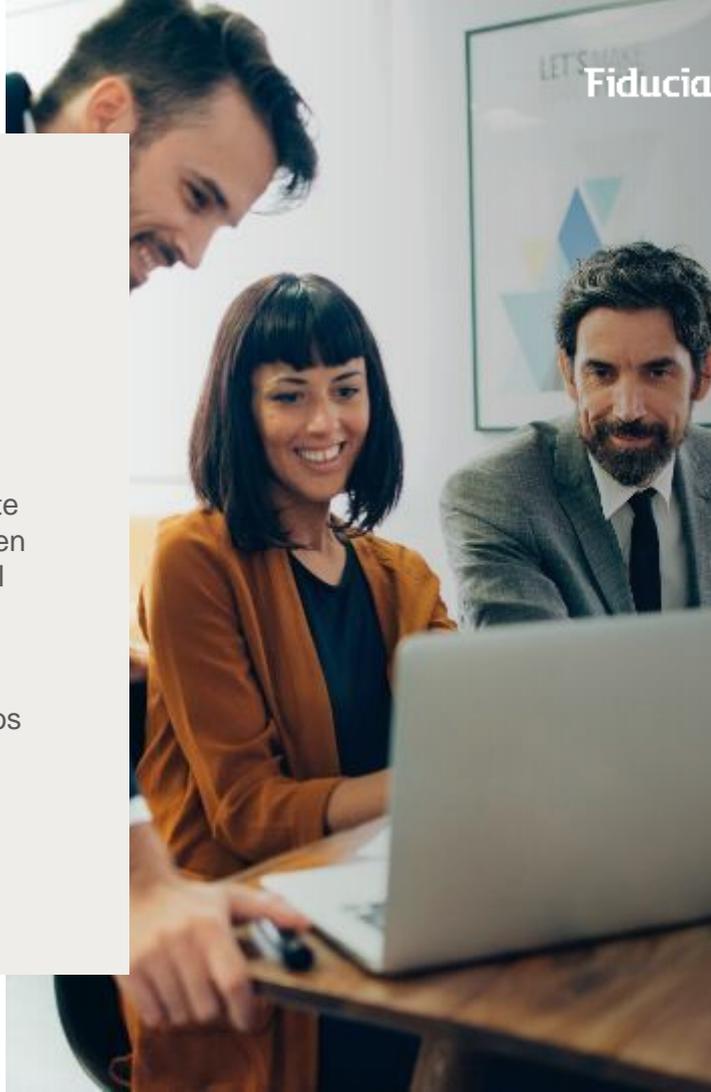
Cuando exista discrepancia entre las instrucciones impartidas para el reconocimiento de un hecho económico frente a los requerimientos particulares del fideicomitente, beneficiario o inversionista, la sociedad administradora podrá aplicar las instrucciones que éstos le impartan, siempre que corresponda al marco técnico de información financiera.



Políticas Contables

Si desea cambiar las políticas:

Teniendo en cuenta que los negocios destinatarios pueden establecer contractualmente el marco de información financiera que consideren pertinente, una vez seleccionado dicho marco, el fideicomitente o inversionista no podrá solicitar cambio del mismo hasta dentro de los 3 años siguientes a su aplicación por primera vez; lo anterior, con el fin de mantener uniformidad en los criterios de reconocimiento, preparación y presentación de la información financiera.





Soportes Contables

1. El reconocimiento de los hechos económicos deberá realizarse a nivel de documento fuente utilizando el Catálogo (es decir, desde la incorporación de la información en los comprobantes contables y en los aplicativos utilizados por la sociedad administradora para el reconocimiento de los hechos económicos y la elaboración de los informes correspondientes). La sociedad administradora deberá evaluar que los soportes que acreditan las operaciones de los negocios cumplan con los requisitos legales.
2. La sociedad administradora deberá realizar la debida custodia de los soportes que justifican el reconocimiento de cada una de las operaciones efectuadas, los cuales deberán mantenerse a disposición de la SFC, los órganos de control de la entidad y los fideicomitentes, beneficiarios o inversionistas, cuando así lo requieran. En caso de que los soportes no sean suministrados adecuadamente la sociedad administradora debe revelarlo de forma expresa en los Informes financieros con fines de supervisión y en la rendición de cuentas.

Estados Financieros

Según lo normativamente establecido los Informes financieros con fines de supervisión son los siguientes:

Estados Financieros de Propósito Especial de Fin de Ejercicio:

Los estados financieros de fin de ejercicio se presentarán cuando esta obligación se establezca por parte de la Superintendencia, como es el caso de los negocios indicados en el numeral 2.1.1 del Capítulo IX de la Circular Básica Contable y Financiera, en virtud del contrato de administración o a solicitud de los órganos de control internos o externos.

- Balance o Estado de Situación Financiera.
- Estado de Resultados Integrales
- Notas Complementarias



Negocios que dictaminan

Qué es un dictamen:

Se entiende como un informe en el que el revisor fiscal expresa y da su juicio profesional en relación con los estados financieros sujetos a su revisión y control.

Fiduciaria Bogotá prepara las notas en virtud de lo previsto en el numeral 2.1.1. del Capítulo IX de la Circular Básica Contable y Financiera y deberán hacer parte de la rendición de cuentas, así mismo el dictamen elaborado por el Revisor Fiscal para los negocios fiduciarios sobre el cual el órgano de fiscalización haya emitido opinión al respectivo corte, conforme a lo previsto en el subnumeral 3.3.3.7 del Capítulo III, Título I, parte I de la Circular Básica Jurídica.



- **Negocios Grupo 1 Bajo NIIF**
Decreto 2420 de 2015, así como en el artículo 2º de la Resolución 598 de 2014.
- **Negocios con Recursos Públicos**
Decreto 1510 del 17 de julio de 2013.
- **Muestra Superintendencia Financiera**
La Superintendencia podrá hacer su requerimiento aleatorio como prácticas de control y Auditoria.
- **Muestra Revisoría Fiscal de la Fiduciaria**
Prácticas de control y Auditoria hacen su muestra anual.
- **Requerimiento oficial por el Fideicomitente**
Solicitud de tipo contractual.
- **Negocios de Anticipos**
Negocios que, de conformidad con lo establecido en la Ley 1474 de 2011 y sus modificaciones, administran recursos de los anticipos entregados en la celebración de contratos...”

Algunos aspectos de Los fideicomisos



Fiducia Inmobiliaria

- Tipología de negocios.
- Beneficios Fideicomisos Inmobiliarios.
- Obligaciones Financieras.
- Recosteo Final.
- Derechos Fiduciarios Inmobiliarios.
- Anexos.

Fiducia de Administración

- Tipología de negocios.

Fiducia en Garantía Fuentes de Pago



Fiducia Inmobiliaria

Es un **negocio fiduciario** en virtud del cual se transfiere un bien inmueble para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo proyecto.



Parqueo

Contrato en el cual el patrimonio autónomo administrado por la Fiduciaria sea el titular jurídico del bien que se le transfiere.



Preventas

Contrato de Encargo Fiduciario, en el que se reciben los recursos de los futuros compradores los cuales son invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Fiduciaria Bogotá hasta el cumplimiento del punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario.



Fiducia Inmobiliaria

Fideicomiso cuyo objeto principal es la administración del inmueble en el cual se desarrolla el proyecto, la administración e inversión de los recursos recibidos de las diferentes fuentes (compradores, financiadores y fideicomitentes), contabilización de las obras y escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto.



Beneficios Fideicomisos Inmobiliarios

¿Qué son?

Es la participación que tienen los fideicomitentes sobre las utilidades del proyecto, de acuerdo con el rol que cada uno de ellos desempeña en el desarrollo del contrato.

Aspectos importantes:

- Se sugiere que los beneficios sean tasados en porcentajes sobre distribución de utilidades, para facilitar los cálculos y entendimientos.
- Los beneficios no deberán exceder las utilidades de los negocios.
- Los giros de beneficios tienen como límite las utilidades del fideicomiso, es posible hacer giros por valores superiores a las utilidades generadas al momento del giro.
- Cuando el contrato de fiducia no indique que el beneficio corresponde a una parte de la utilidad, se deben facturar, dado que corresponde a la prestación de un servicio, y se considerara un costo del proyecto.

Obligaciones Financieras

¿Qué son?

Una obligación financiera es un compromiso adquirido por el patrimonio autónomo de pagar una cantidad de dinero en una fecha determinada. En general, las obligaciones financieras son deudas que deben ser pagadas con intereses en un plazo determinado.

Generalidades del Registro:

CONCEPTOS	SOPORTE PARA REGISTRO
Desembolsos	Si el desembolso lo recibió el fideicomiso , esta es una operación de recaudo directo.
	Si el desembolso lo recibió directamente el fideicomitente, este se registra contablemente contra extracto.
Abonos a Capital	Comunicado por parte del fideicomitente siempre y cuando él lo haya pagado con recursos propios.
	Comunicado por parte del fideicomitente si las Prorratas (<i>abonos de los compradores que vienen de otros bancos diferente al de la obligación del crédito constructor</i>), por lo general son recibidas por el fideicomitente para que sea liberada la obligación del crédito.
Subrogaciones	Se registran con anexo 5.
UVR	Se registran con extracto del crédito.
Intereses	Se registran con extracto del crédito.
	Se registran con anexo 5, cuando son los intereses de las subrogaciones de los compradores.



Es una figura que permite que personas naturales o jurídicas participen de la financiación de **proyectos inmobiliarios**, convirtiéndolos finalmente en propietarios de una porción de la obra o un inmueble.

Derechos Inmobiliarios



Un Anexo es el Formato por el cual se reporta la información financiera y contable del fideicomiso cuyos soportes se encuentran contractualmente bajo custodia del fideicomitente, cada anexo tiene un uso y aplica dependiendo de la tipología del negocio.

Si desea mayor detalle consulte la siguiente presentación:

***VFF 18-09-23 Conferencia
Anexos Contables***

Anexos Contables



Fiducia de Administración

Es el **negocio** en virtud del cual, el fideicomitente entrega uno o más bienes a **Fiduciaria Bogotá**, con o sin transferencia de propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada, destinándolos junto con los respectivos rendimientos, si los hubiere, al cumplimiento de la finalidad del contrato.



Tipologías de Negocios

Administración y pagos:

Es una solución que permite, a través de un contrato, la entrega de los recursos de un fideicomitente a la fiduciaria, para que se realice la administración (giro e inversión) de los mismos según el objeto del contrato y las instrucciones recibidas del fideicomitente.

¿Hacia qué clientes va dirigido?

1. A quienes requieran delegar en un tercero la administración de recursos líquidos para realizar con estos pagos a terceros, generalmente en cumplimiento a una obligación contractual o legal.
2. A quienes no cuenten con capacidad operativa para gestionar proyectos específicos de alta operatividad por actividades como contratación derivada, administración de subcuentas, procesos de selección, entre otras (usualmente entidades públicas).

Tipologías de Negocios

Anticipos:

- **Objeto:** Administrar los recursos entregados a Título de Anticipo y realización de pagos a terceros.
- **Rendimientos:** El fideicomitente debe indicar a quien se le gira, atendiendo lo establecido en el contrato estatal. Usualmente son de la Entidad Pública.
- **Pagos:** Las Órdenes de Pago deben ser firmadas por el Interventor o Supervisor. El Interventor deberá registrar su firma y autenticarla frente a notario al inicio del contrato de Fiducia.



Fiducia de Garantía

Es la transferencia irrevocable de la propiedad de uno o varios bienes a través de ENCARGO FIDUCIARIO o PATRIMONIO AUTÓNOMO, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias del Fideicomitente (nuestro cliente), a favor de uno o varios acreedores o contrapartes.

La Fiducia en Garantía puede ser:

- Garantía.
- Garantía y fuente de pago.

¿Hacia quién va dirigido?

Clientes con necesidades de nuevas líneas de crédito y/o necesidad de ampliar las actuales.
Clientes que tiene su capacidad de endeudamiento al límite.
Clientes con proyectos de expansión que requiere capital de trabajo.

Fuente de Pagos

Es una solución que permite respaldar una obligación a través de la constitución de un Fideicomiso en el que se transfieren los derechos económicos derivados de una relación contractual, con la finalidad de darle la tranquilidad al acreedor de que su obligación será honrada de acuerdo a lo pactado entre las partes.

¿Hacia quién va dirigido?

- Empresas que requieren una garantía para acceso a un crédito y que tengan la posibilidad de ceder los derechos económicos de contratos (contratistas del estado, proveedores de servicios negocios de infraestructura).
- Personas jurídicas que presentan flujos ciertos y constantes que les permiten acceder a cupos de crédito (colegios, universidades, proveedores de grandes superficies).



Otros aspectos contables de los negocios fiduciarios



Negocios Fiduciarios

- ¿En qué momento se debe reportar la transferencia del bien inmueble en un fideicomiso?
- Patrimonio
- Facturación Por Mandato
- Derechos Fiduciarios



¿En qué momento se debe reportar la transferencia del bien inmueble en un fideicomiso?

La transferencia de un bien se define contractualmente entre la fiduciaria y los fideicomitentes, el registro debe hacerse de manera inmediata a la transferencia del mismo al negocio fiduciario y su cumplimiento es necesario para iniciar el desarrollo del objeto.

Negocios Fiduciarios



Aportes

Recursos en efectivo o en especie (bienes muebles e inmuebles), aportados por el fideicomitente o inversionista.



Restitución de Aportes

Corresponde a la salida de recursos parcial o total de los Aportes, ya sea al fideicomitente o a terceros.



Utilidades

Resultados obtenidos durante el periodo y en periodos anteriores, en desarrollo de la gestión del negocio. Sugiere un orden, que no vaya en detrimento del cumplimiento del contrato.

Facturación por mandato Negocios Inmobiliarios

Consiste en que el fideicomitente denominado mandatario se obliga a celebrar o ejecutar la facturación por cuenta de la Fiduciaria, denominada mandante.

Contractualmente se estipulan las cláusulas referentes al mismo.

La Fiduciaria procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del Fideicomitente la respectiva factura de venta.

- Para efectos de la facturación, en cada factura se debe incluir la siguiente inscripción: “Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario”.
- Finalmente se reportan mediante anexo 4 firmado por representante legal y revisor fiscal o contador.





Derechos Fiduciarios

¿Qué son?

Los derechos fiduciarios son un instrumento de inversión utilizado cuando una persona o empresa adquiere beneficios sobre determinado conjunto de bienes administrados en un fideicomiso, el más común es el inmobiliario, sin embargo, en cualquier tipología de negocios se puede dar, lo que se espera es que el beneficiario o inversionista, empiece a recibir una participación sobre las utilidades o rentas que genere el bien.

¿Cómo funcionan?

- Se estipula contractualmente.
- Se paga una cuota inicial y se definen cuotas mensuales hasta alcanzar el valor pactado.
- La empresa promotora se encarga de gestionar permisos y licencias requeridos para el desarrollo de la obra.
- Se crea una fiducia inmobiliaria en la cual se determina el valor total de la construcción, define el número de propietarios-inversionistas y su participación.
- Los inversionistas entregan los recursos económicos al fideicomiso.
- El dinero captado se usará exclusivamente para el desarrollo del proyecto inmobiliario acordado en el contrato.
- Finalmente se entrega el bien o se restituye el valor.



Aspectos Tributarios

ICA

- **Hecho generador**
El impuesto de Industria y Comercio se genera por el ejercicio o la realización directa o indirecta de cualquier actividad industrial, comercial o de servicios.
- **Hecho imponible**
Es el hecho económico considerado como elemento que generó la obligación tributaria.
- **Sujeto activo**
El Municipio donde se realiza la actividad que genera el ingreso (artículo 40 del Decreto Distrital 352 de 2002).
- **Sujeto Pasivo**
La fiduciaria como administradora de patrimonio autónomo actúa como sujeto pasivo, realiza la liquidación y pago sobre los ingresos generados en el fideicomiso y posteriormente los certifica y cobra al fideicomiso o fideicomitentes según acuerdo contractual, el fideicomitente debe tener presente la certificación de este pago en su declaración de ingresos.

Retención de la fuente

Artículo 367 del ET. Finalidad de la retención en la fuente.

La retención en la fuente tiene por objeto conseguir en forma gradual que el impuesto se recaude en lo posible dentro del mismo ejercicio gravable en que se cause.

- a. **Agente de retención:** se refiere a aquella persona natural o jurídica autorizada por la ley para efectuar la retención o percepción del tributo correspondiente.
- b. **Sujeto pasivo:** corresponde a la persona a la que se le practica la retención en la fuente, porque sobre ella recae la obligación de pagar el impuesto.
- c. **Hecho generador:** es la actividad que se realiza y que se encuentra sometida a la respectiva retención.

Fiduciaria Bogotá Actúa como Agente de retención sobre las utilidades que se derivan de la operación del patrimonio autónomo, y realiza su liquidación y procede a declarar y pagar.

En cada fideicomiso se contabiliza la retención practicada y se expide un certificado del valor cancelado al ente recaudador.



Rentas exentas

Art. 235-2. Rentas exentas a partir del año gravable 2019.

Sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales de los artículos 126-1, 126-4, 206 y 206-1 del Estatuto Tributario y de las reconocidas en los convenios internacionales ratificados por Colombia, las únicas excepciones legales de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario son las siguientes: (...)

Rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario: (...)

La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario; (...)

A continuación, algunos requisitos:

1. Documento de constitución del patrimonio autónomo (Licencia de construcción) donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que el mixto incluya como parte del proyecto el uso residencial, conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.
2. Los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
3. El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años.



Certificados Patrimoniales

La Fiduciaria expide certificación patrimonial de los patrimonios autónomos a quienes tengan la condición de fideicomitentes y/o beneficiarios del correspondiente patrimonio autónomo, de conformidad con las reglas señaladas en el artículo 102 del Estatuto Tributario, sobre determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil.

Contiene los saldos que conforman el patrimonio a 31 de diciembre:

- Aporte en dinero o especie
- Restitución
- Revalorizaciones
- Utilidad de ejercicios anteriores
- Utilidad del ejercicio
- Utilidades distribuidas
- Los demás que hagan parte del patrimonio en el porcentaje de participación en el mismo

Dicho certificado se entrega dentro de los 15 días calendario siguientes a la solicitud del fideicomitente.



Gracias

Fiduciaria Bogotá

