

Responsabilidad Fiscal en los Contratos de Fiducia Inmobiliaria

Maritza Xiomara Hernández Carrascal, Jesús Alberto Montes Ibarra

Trabajo de grado para optar el título de Magister en Ciencias Contables

Directora

María Ana Martina Chía Suarez

Magister en Comercio Internacional

Universidad Santo Tomas, Bucaramanga

División de Ciencias económicas

Maestría en Ciencias Contables

2025

Contenido

1. Responsabilidad fiscal en los contratos de fiducia inmobiliaria.....	9
1.1 Planteamiento del problema.....	9
1.2 Formulación del problema	12
1.3 Sistematización del problema	12
1.4 Justificación	13
1.4.1 A nivel práctico.....	13
1.4.2 A nivel teórico.....	13
1.4.3 A nivel metodológico.....	14
1.5 Objetivos	14
1.5.1 Objetivo general.....	14
1.5.2 Objetivos específicos	15
2. Marco referencial	15
2.1 Antecedentes	15
2.1.1 Antecedentes internacionales.....	15
2.1.2 Antecedentes nacionales	19
2.2 Marco teórico	25
2.2.1 La responsabilidad fiscal.....	25
2.2.1.3 Principios de la responsabilidad fiscal.....	29
2.2.2 La fiducia inmobiliaria.....	32
2.2.2.2 Los contratos de fiducia inmobiliaria.	33
2.2.2.3 Funcionamiento de los contratos de fiducia inmobiliaria.	34
2.3 Marco conceptual.....	36

2.3.1 Contrato fiduciario	36
2.3.2 Proyecto inmobiliario.....	37
2.3.3 Fideicomitente.....	38
2.3.4 Sociedad fiduciaria.....	39
2.3.5 Terceros participantes	40
2.4 Marco legal	41
3. Metodología	44
3.1 Enfoque y tipo de investigación.....	44
3.2 Población y muestra.....	44
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información	45
3.6 Definición de variables	46
3.7 Hipótesis	47
3.8 Operacionalización de variables	47
3.9 Técnicas de análisis de la información	48
4. Resultados	49
4.1 Relación entre el proyecto inmobiliario y la sociedad fiduciaria	49
4.2 Principales dificultades que representa el contrato de fiducia inmobiliaria	52
4.2.1 Contrato de fiducia inmobiliaria	52
4.2.2 Responsabilidad fiscal de los participantes.....	61
4.3 La responsabilidad fiscal que tienen los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria	67
4.3.1 Fideicomitente.....	68
4.3.2 Sociedad Fiduciaria.....	69

4.3.3 Comprador	69
4.3.4 Análisis de los impuestos gestionados por una constructora de vivienda	70
4.3.5 Acciones para gestionar la responsabilidad fiscal de los participantes.....	75
4.3.6 Responsabilidades administrativas de los participantes	76
5. Conclusiones	82
Referencias.....	84

Lista de tablas

Tabla 1. *Operacionalización de variables* 47

Tabla 2. *Impuestos gestionados por la constructora entre el año 2022 y 2023* 71

Lista de figuras

Figura 1. <i>Representación de la fiducia inmobiliaria</i>	50
Figura 2. <i>Red 1. I Contrato de fiducia inmobiliaria: Fideicomitente</i>	54
Figura 3. <i>Red 2. I Contrato de fiducia inmobiliaria: Sociedad fiduciaria</i>	57
Figura 4. <i>Red 3. I Contrato de fiducia inmobiliaria: Terceros participantes del proyecto.....</i>	59
Figura 5. <i>Red 4. II. Responsabilidad fiscal de los participantes: Fideicomitente</i>	62
Figura 6. <i>Red 5. II. Responsabilidad fiscal de los participantes: Sociedad fiduciaria</i>	64
Figura 7. <i>Red 6. II. Responsabilidad fiscal de los participantes: Terceros participantes del proyecto.....</i>	66
Figura 8. <i>Responsabilidad fiscal de los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria.....</i>	68
Figura 9. <i>Proyecto 1: impuestos gestionados entre el año 2022 y 2023</i>	72
Figura 10. <i>Proyecto 2: impuestos gestionados entre el año 2022 y 2023</i>	73
Figura 11. <i>Proyecto 3: impuestos gestionados entre el año 2022 y 2023</i>	74
Figura 12. <i>Acciones para gestionar la responsabilidad fiscal de los participantes.....</i>	75
Figura 13. <i>Acciones para gestionar la responsabilidad fiscal de los participantes.....</i>	77
Figura 14. <i>Deberes de la fiduciaria para la buena gestión fiscal</i>	78

Resumen

El objetivo de este proyecto es determinar la responsabilidad fiscal en los contratos de fiducia inmobiliaria. La metodología tiene un enfoque de investigación mixto para aplicar instrumentos como la entrevista, la revisión documental y la valoración numérica de impuestos. La población correspondió a las partes que intervienen en una sociedad de fiducia inmobiliaria acorde a la normatividad colombiana vigente y al contexto de la ciudad de Cúcuta. Se aplica un muestreo no probabilístico e intencional para obtener información más completa y específica. Los instrumentos fueron la entrevista semiestructurada y la revisión documental para analizar la información relacionada con el tema y con los impuestos que asumen los diferentes participantes del negocio fiduciario. En los resultados se analizó la relación entre el proyecto inmobiliario y la sociedad fiduciaria para la generación de confianza y transparencia en la administración de los recursos de los participantes. Seguidamente, se determinaron los principales aspectos a tener en cuenta en el contrato de fiducia inmobiliaria frente a las implicaciones fiscales que se derivan del pago de impuestos. Se concluyó que cada tipo de fiducia tiene implicaciones tributarias específicas, como el manejo del IVA, las retenciones en la fuente y los impuestos sobre rendimientos financieros, que exigen un conocimiento profundo de la normativa fiscal y una planificación detallada.

Palabras clave: proyecto inmobiliario, sociedad fiduciaria, responsabilidad fiscal, transparencia financiera

Abstract

The objective of this project is to determine the fiscal responsibility in real estate trust contracts. The methodology has a mixed research approach to apply instruments such as interviews, documentary review and numerical tax valuation. The population corresponded to the parties involved in a real estate trust company in accordance with current Colombian regulations and the context of the city of Cúcuta. Non-probabilistic and intentional sampling is applied to obtain more complete and specific information. The instruments were the semi-structured interview and the documentary review to analyze the information related to the subject and the taxes assumed by the different participants of the trust business. The results analyzed the relationship between the real estate project and the trust company for the generation of trust and transparency in the administration of the participants' resources. Next, the main aspects to be taken into account in the real estate trust agreement were determined in the face of the tax implications that arise from the payment of taxes. It was concluded that each type of trust has specific tax implications, such as the handling of VAT, withholdings at source and taxes on financial returns, which require in-depth knowledge of tax regulations and detailed planning.

Keywords: real estate project, trust company, fiscal responsibility, financial transparency

1. Responsabilidad fiscal en los contratos de fiducia inmobiliaria

1.1 Planteamiento del problema

Este proyecto se desarrolla en un ámbito donde se encuentra el sistema financiero y la construcción de vivienda, los cuales son dos modelos de negocios separados y diferentes, pero que, mediante el contrato de fiducia inmobiliaria facilita la transferencia de bienes para que se cumpla una finalidad determinada en un marco de confianza y transparencia. En este caso, esta transferencia de bienes se relaciona con la administración y construcción de unidades vivienda, por lo que se conforma un patrimonio autónomo desligado del resto de los activos fiduciarios que están relacionados con el cumplimiento de la mencionada finalidad (Superintendencia Financiera de Colombia, 2022).

Por lo anterior, surge un problema en la interpretación de las responsabilidades fiscales que tienen las diferentes partes del negocio y como se trata de un modelo de negocio complejo, es necesario traer a colación el concepto del Código de Comercio donde dispone 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. Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. (Código de Comercio, 1971, art. 1226)

En otras palabras, el contrato de fiducia en un proyecto inmobiliario involucra a un fideicomitente (constructor) que define las condiciones para desarrollar el proyecto según el punto de equilibrio y la administración posterior de los dineros; además de una empresa fiduciaria que se encarga de recibir los dineros que pagan los compradores para separar el inmuebles y revisa que

se cumplen las condiciones pactadas; y el constructor propiamente dicho, quien recibe la transferencia de las sumas recaudadas por la fiduciaria para ejecutar el proyecto cuando se demuestra que están dadas las condiciones comerciales, técnicas y legales (punto de equilibrio, licencia de construcción y permisos para vender el proyecto) (Asofiduciarias, 2014).

Sin embargo, este modelo de negocio financiero se vuelve más complejo a medida que avanza el proyecto inmobiliario, ya que surgen implicaciones por la administración de los dineros cuando éstos se invierten en fondos de inversión mientras se alcanza el punto de equilibrio, cuando se transfieren los inmuebles a la sociedad fiduciaria, al efectuar los pagos para la ejecución del proyecto y al momento de realizar el proceso de escrituración de las unidades de vivienda (Asofiduciarias, 2014). Por este motivo, se configura una relación económica muy estrecha y dinámica, la cual tiene a su vez implicaciones fiscales para las diferentes partes del contrato que dependen de las condiciones pactadas inicialmente y de cómo se gestionan los fondos y activos resultantes.

Esta problemática se hace evidente cuando las partes involucradas en el contrato de fiducia inmobiliaria comienzan a tener controversias sobre quién debe asumir una o más responsabilidades tributarias. En el caso de los profesionales en contaduría pública tienen obstáculos para planificar el tratamiento tributario y contable correcto y, que a su vez, atienda la normatividad fiduciaria y fiscal vigente. Asimismo, es frecuente observar que el fideicomitente, la empresa fiduciaria y el beneficiario constructor (partes del contrato fiduciario) enfrentan retrasos en la presentación de las declaraciones de impuestos, algunas veces deben rectificar los documentos por no tener claro quién es el sujeto pasivo del impuesto, lo que también genera notificaciones o llamamientos de la Administración de Impuestos (DIAN) y demás sujetos activos por fallas en la interpretación de las normas tributarias.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede establecer que la causa de esta problemática radica en la falta de conocimientos de parte de los involucrados en el contrato fiduciario, por la incertidumbre normativa y falta de experiencia técnica que enfrentan los contadores públicos que ejecutan la planificación tributaria; así como por los vacíos legales que existen en materia tributaria que inducen al error y; también por las interpretaciones contradictorias que se presentan de parte de la DIAN, lo cual aumenta el nivel de incertidumbre en los agentes económicos, llevando incluso a declinar en la ejecución de negocios por el riesgo potencial de costos y sanciones fiscales adicionales o imprevistas.

Debido a las situaciones de incertidumbre y confusión que se han presentado, en gran medida por las diferentes normas que se han expedido en materia mercantil por legisladores que poco conocen de la forma en que opera en la práctica este instrumento, y también por las equivocadas y, en algunos casos, contradictorias interpretaciones que de las mismas hace la DIAN, lo que genera divergencia de posiciones dado el desconocimiento del tema por parte de los profesionales, lo que a su vez llevó a generar conflictos con los clientes y en consecuencia, a la pérdida de negocios potenciales.

Los vacíos legales en materia tributaria producen inseguridad e incertidumbre en los agentes económicos, lo que muchas veces conlleva a declinar la ejecución de este tipo de procesos ante el riesgo de costos fiscales no previstos y de la aplicación de sanciones por parte de las autoridades tributarias. Como lo hemos mencionado, las normas tributarias vigentes no contienen disposición alguna que regulen la materia y es de fundamental importancia, lo cual es necesario e importante en este tipo de operaciones, para un mejor control tributario, para establecer la obligación del fideicomitente y fiduciario frente al cumplimiento de obligaciones tributarias oportunamente ante la Administración de Impuestos Nacionales y Territoriales.

De lo anterior es posible concluir que los contratos de fiducia mercantil cuentan hoy con una norma más acorde con la realidad del negocio fiduciario, en la medida que se permite la debida aplicación del principio de transparencia fiscal en materia de ingresos, costos, gastos, utilidades y pérdidas, y en materia de derechos fiduciarios; sin embargo no se cuenta con la reglamentación correspondiente, porque existen puntos que admiten dudas, la institución jurídica de la fiducia se convierte en una gran alternativa histórica, protagonista en el eficiente manejo los contratos de fiducia inmobiliaria, toda vez que la misma estructura de éste tipo de negocios, permite que un gestor profesional y conocedor de los contratos de fiducia inmobiliaria tenga como soportar el cumplimiento de la finalidad requerida para la que se constituyó el patrimonio autónomo, atribuyéndole a este fiduciario una responsabilidad de medios y no de resultado, de obrar con experticia, prudencia y diligencia, en la gestión y realización de la finalidad encomendada.

1.2 Formulación del problema

¿Cómo se desarrolla la responsabilidad fiscal en los contratos de fiducia inmobiliaria en Colombia?

1.3 Sistematización del problema

¿Cómo se da la relación entre el proyecto inmobiliario y la sociedad fiduciaria para generar confianza y transparencia en la administración de los recursos de los participantes?

¿Cuáles son las principales dificultades que representa el contrato de fiducia inmobiliaria frente a las implicaciones fiscales que se derivan del pago de impuestos?

¿Cuál es la responsabilidad fiscal que tienen los diferentes participantes del contrato de fiducia inmobiliaria acorde a la normatividad tributaria vigente?

1.4 Justificación

1.4.1 A nivel práctico

Los resultados de este proyecto responderán directamente a un problema cotidiano que se presenta en las organizaciones que hacen parte del contrato de fiducia inmobiliaria, en cuanto a lo relacionado con la responsabilidad fiscal que se ha generado por la compleja normatividad vigente y que se debe considerar para identificar, procesar y analizar la información tributaria. De esta manera, se podrá profundizar en la dinámica contractual de un proyecto inmobiliario y la configuración de una sociedad fiduciaria, para establecer con alto grado de certeza la responsabilidad fiscal que tienen los diferentes participantes del negocio. Por lo tanto, el principal aporte del proyecto se materializa en el fortalecimiento del proceso de planificación tributaria al interior de las sociedades que utilizan el contrato fiduciario para generar mayor confianza y transparencia en la administración de los recursos involucrados.

1.4.2 A nivel teórico

A nivel teórico este proyecto estará sustentado por un lado en las teorías relacionadas con la responsabilidad fiscal y las implicaciones que tiene para las empresas privadas, así como el fundamento de la fiducia inmobiliaria que se emplea para la venta de unidades de vivienda en el mercado. Acorde a este marco, el estudio permitirá contrastar la situación que se presenta con los negocios de fiducia inmobiliaria en la ciudad de Cúcuta en contraste con las implicaciones de la responsabilidad fiscal que explica Fajardo (2017) y Ferreira y Alfonso (2018) sobre los impuestos a los que están sometidos los ingresos de estos negocios e inversiones, junto con el análisis del cumplimiento de los principios de la responsabilidad fiscal que describe Ordóñez et al. (2019) y que se deben tener en cuenta para la toma de decisiones de los actores involucrados para optimizar

los recursos financieros.

Desde el lado de la fiducia inmobiliaria será necesario analizar conceptualmente la fiducia inmobiliaria acorde al marco de la Superintendencia Financiera de Colombia (2016), para comprender mejor la manera como se deben administrar e invertir los recursos recaudados desde la preventa de los proyectos inmobiliarios hasta la liquidación de las ganancias e impuestos aplicables. Asimismo, resultará importante identificar los contratos de fiducia que se manejan en la ciudad, teniendo en cuenta los conceptos que propone Baena (2017), Congote et al. (2022) y Pinzón (2022) para configurar adecuadamente este mecanismo de inversión dentro de un marco de legalidad que garantice la confianza y la obtención de beneficios de los participantes.

1.4.3 A nivel metodológico

En este proyecto se va a analizar un tema poco abordado a nivel investigativo, por lo cual, se espera como primera medida hacer un aporte valioso al campo de conocimiento específico. En segundo lugar, se ve la necesidad de recopilar información específica sobre el contrato de fiducia inmobiliaria, por lo cual se deberá tener en cuenta el punto de vista de los diferentes participantes del negocio. Por lo tanto, se aplicará una metodología basada en un enfoque mixto (Hernández, et al., 2014), ya que la combinación de ambas estrategias permite obtener información más completa y con bajo nivel de sesgo para fortalecer el proceso investigativo (Barrantes, 2014).

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo general

Determinar la responsabilidad fiscal en los contratos de fiducia inmobiliaria.

1.5.2 Objetivos específicos

Describir la relación entre el proyecto inmobiliario y la sociedad fiduciaria para la generación de confianza y transparencia en la administración de los recursos de los participantes.

Determinar las principales dificultades que representa el contrato de fiducia inmobiliaria frente a las implicaciones fiscales que se derivan del pago de impuestos.

Establecer la responsabilidad fiscal que tienen los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria acorde a la normatividad tributaria vigente.

2. Marco referencial

2.1 Antecedentes

2.1.1 Antecedentes internacionales

Rodríguez (2022), en su artículo titulado “El fideicomiso inmobiliario en la legislación dominicana: su aporte al desarrollo de la vivienda”. Tuvo como objetivo principal la implementación de las políticas públicas, las cuales facilitaron el desarrollo de proyectos de viviendas de bajo costo, reduciendo así, el déficit habitacional que afecta al país. La metodología empleada en esta investigación fue descriptiva, tipo dogmático, estadístico, histórico, lógico y comparativo, dando a conocer cuál es el funcionamiento y la efectividad del fideicomiso dominicano, y si dicha regulación pudo cumplir los propósitos que se establecieron, donde la población estuvo conformada por los proyectos de viviendas de bajo costo ejecutados en la República Dominicana.

Los principales hallazgos revelaron que, la aplicación del fideicomiso en el desarrollo del mercado hipotecario es muy importante ya que este método puede atraer inversión extranjera y aumentar el crecimiento de la economía nacional. Se concluyó que, el fideicomiso dominicano es

conservador y cuenta con una gran aceptación en el mercado inmobiliario dominicano; sin embargo, se evidencia un lento desarrollo con respecto a la variedad de negocios que pueden desarrollarse bajo este método. La contribución de este trabajo consiste en analizar las condiciones legales que tiene la figura de la fiducia inmobiliaria en otras legislaciones y la manera como se aplica en cada participante del contrato.

Nebrera (2021). “Contratos atípicos e innominados: Especial referencia al contrato de factoring y al negocio fiduciario”. El objetivo de esta investigación consistió en esclarecer cuales son las bases que respaldan a los contratos “atípicos” enfocados en los contratos de contenido patrimonial: el contrato de factoring y el negocio fiduciario. La metodología empleada fue descriptiva de tipo teórico-práctico, donde la población estuvo conformada por los contratos atípicos e innominados haciendo referencia al contrato de factoring y al negocio fiduciario. Los principales hallazgos revelaron que una vez identificados los derechos y obligaciones establecidos entre aquellas personas jurídicas o físicas pueden acceder e intervenir en el tránsito jurídico, cuando se cumplen dichas obligaciones y derechos dentro de acuerdo entre dos partes, el acuerdo pasa a ser un contrato el cual se encuentra regulado por el Código Civil. Se concluyó que en el factoring es un tipo de contrato que ha sido modificado y perfeccionado dentro del sistema jurídico, proporcionando liquidez a personas titulares de derechos de cobros sobre terceros que mediante de un contrato asigna a un tercero bajo la responsabilidad de gestionar el cobro de las deudas y algunas funciones de financiación.

Finalmente, el negocio fiduciario, es un contrato complejo puesto que este se basa en cumplir el acuerdo entre los contratantes, combinando los negocios jurídicos factoring y negocio fiduciario lo que refleja el un doble efecto (el efecto real y efecto obligacional). El aporte de este trabajo consiste en analizar más a fondo los efectos jurídicos que tiene el negocio inmobiliario y

las implicaciones tributarias que afectan a cada uno de los participantes al dar cumplimiento al contrato.

Günay (2019a). “Comparative Analysis between Fiducia and Other Contracts in the Romanian Civil”. El objetivo de esta investigación consistió en el análisis comparativo entre fiducia y de más contratos en el derecho civil rumano. La metodología utilizada en esta investigación fue descriptiva, donde la población estuvo conformada por el sistema fiducia y los contratos en el derecho civil rumano. Los principales hallazgos revelaron que fiducia él tiene semejanza con otras instituciones de derecho del código civil en cuanto a los acuerdos de garantía; sin embargo, fiducia se diferencia de las demás instituciones al no hacer transferencia de dominio lo cual refleja una importante tranquilidad para las partes involucradas en el negocio; esto quiere decir la aplicación de fiducia en los contratos en el derecho civil rumano es la mejor manera de concretar un negocio.

Se concluyó que la implementación de confianza o fiducia en la jurisdicción nacional se ha hecho con dificultad ya que fiducia es excluida de algunas normas europeas que rigen la ley aplicable a los contratos; cabe precisar, que la implementación de operaciones fiduciarias en el código civil, es la evolución real hacia la apertura del derecho civil rumano. La contribución de este trabajo trata sobre las bases jurídicas que tiene la fiducia y sobre cómo se aborda en otras jurisdicciones en el derecho civil para configurar el contrato entre las partes para tener un mayor acercamiento a las implicaciones tributarias.

Jiménez (2018), en su trabajo titulado “Contabilización de los contratos fiduciarios y su presentación en los estados financieros”. El objetivo principal de esta investigación se basó los análisis de registros contables de la contratación fiduciaria y su influencia en la presentación de los estados financieros. La metodología implementada en el presente estudio fue descriptiva, tipo

documental y analítica, donde la población estuvo conformada por los 34 fideicomisos mercantiles registrados en la Bolsa de Valores de Guayaquil en el periodo de 2016. Los principales hallazgos revelaron que, las contrataciones fiduciarias tienen relación con la contabilidad, los informes de gestión, los reportes financieros, los sistemas de inversión y un control interno más sólido ante las evaluadoras de riesgos.

Se concluyó que el fideicomiso es una herramienta legal que goza de características y activos y los distribuye a los receptores cuando ciertas condiciones se cumplen; por otro lado, las personas optan por instaurar el fideicomiso para evadir los impuestos inmobiliarios evitando el proceso testamentario. Este trabajo se toma como referencia para analizar el manejo contable que se desprende de la dinámica del contrato fiduciario y la relación directa con la presentación de los estados financieros donde se deben calcular los impuestos a cargo.

Los autores Bermúdez et al. (2018), en su estudio titulado “Planeación Tributaria para los contratos de negocios fiduciarios en administración de pagos en relación al mecanismo de recaudo anticipado de Retención en la Fuente para Fiduciaria de Occidente” establecieron como objetivo principal la estructuración y planeación tributaria para la empresa Fiduciaria de Occidente S.A., esto permitió ejecutar la gestión tributaria demandada por los contratos fiduciarios. La metodología que se aplicó fue cualitativa, donde la población seleccionada estuvo conformada por los contratos en negocios fiduciarios de la empresa Fiduciaria de Occidente. Como resultado, se logró persuadir que no existe una participación constante por parte del área de impuestos, encabezado por el proceso de pagos y retención de fuente.

De la misma manera, se evidencia la ausencia del sistema de riesgo tributario y la carencia de los procesos documentados para la compensación de retenciones aplicadas en las empresas. Se concluyó, que en el desarrollo de contratos de negocios fiduciarios existen manejos de carácter

tributario dentro de la Fiduciaria permitiendo la mejora en los procesos, con el objetivo de asegurar un manejo ideal de los recursos y bienes fideicomitidos. La contribución de este trabajo es más específica y consiste en los aspectos del negocio fiduciario que afectan la planificación tributaria y que se deben considerar en el pago anticipado de la retención en la fuente que sirve de guía para el manejo del impuesto de renta como tal.

2.1.2 Antecedentes nacionales

Téllez (2020). “Evolución jurídica del control fiscal y del proceso de responsabilidad fiscal en Colombia 1991 – 2020”. El objetivo principal de esta investigación consistió en identificar y analizar los antecedentes jurídicos fortaleciendo el control fiscal y el proceso de responsabilidad fiscal en Colombia. La metodología empleada fue descriptiva, tipo jurídica y documental, donde la población seleccionada fueron los antecedentes jurídicos del control fiscal colombiano. Los principales hallazgos revelaron que el control fiscal es una herramienta pública a cargo de la Contraloría General, entidad responsable de los organismos que encargados de la vigilancia fiscal; dicha vigilancia se realiza mediante la elaboración auditorías a los procesos de las entidades.

Se concluyó que procedimiento del proceso de responsabilidad fiscal debe estar legalmente constituido para el buen manejo de los bienes y fondos puestos bajo la administración para el cumplimiento de los fines del Estado, el cual es compromiso de los administradores públicos y administrativos. Este trabajo se toma como referente general sobre las implicaciones tributarias y la responsabilidad fiscal que se ha desarrollado en Colombia durante los últimos 30 años para comprender mejor el contexto impositivo de las empresas.

Díaz (2020). “Análisis y desarrollo - tratamiento tributario y contable de los contratos de colaboración empresarial en el sector de la construcción con aplicación del método de

participación patrimonial”. El objetivo de esta investigación consistió en presentar la armonía entre los aspectos jurídicos, contables y tributarios; al mismo tiempo, conferir una idea personal de la adaptación de las normas, principios y reglas que interactúan en los contratos de colaboración empresarial teniendo como foco principal la subvaloración del Método de Participación Patrimonial. De acuerdo al tipo de estudio que enmarca esta investigación la metodología empleada fue descriptiva, tomando como población a los contratos de colaboración empresarial en el sector de la construcción. Los resultados obtenidos se lograron gracias al aporte de algunos autores en base a sus distintas teorías y posiciones acerca de los conceptos, jurídicos, contables y fiscales.

Se concluyó que el análisis de esta investigación parte de las bases jurídicas en los contratos de colaboración empresarial desde su etapa inicial, pasando por la acogida de los nuevos marcos técnicos contables y su interpretación con las disposiciones tributarias teniendo en cuenta las leyes y decretos expedidos recientemente. La contribución de este trabajo consiste en conocer más de cerca el manejo tributario y contable que se genera cuando se configuran contratos de colaboración empresarial para la construcción, haciendo énfasis en la participación patrimonial de cada una de las partes, lo que tiene implicaciones impositivas.

Asimismo, Bonardel (2020), en su trabajo titulado “Implementación del fideicomiso inmobiliario”. El objetivo de esta investigación consistió en la construcción de un edificio aplicando el fideicomiso inmobiliario como herramienta jurídica e instrumento de financiación. La metodología empleada fue descriptiva, donde la población estuvo conformada por todos aquellos actos jurídicos relacionados con el negocio inmobiliario. Los principales hallazgos revelaron que el fideicomiso es la mejor herramienta para llevar a cabo la estructuración, construcción y operación de un negocio; además, una de las mayores ventajas del fideicomiso es

que este congela los recursos invertidos y los protege de los acreedores del fiduciante y/o fiduciario hasta llegar al punto de equilibrio.

Cabe resaltar, que es necesario realizar una minuciosa planificación fiscal del negocio, teniendo en cuenta los impuestos pasivos implantados al fideicomiso, de esta forma se evitan los hechos imponible que pueden llegar a presentar. Se concluyó que una vez puesta en marcha el fideicomiso al desarrollar un emprendimiento, es imprescindible poseer un conocimiento pleno de ésta herramienta legal. En consecuencia, es vital llevar a cabo una adecuada planificación fiscal del negocio; el objetivo de dicha planificación es tener la seguridad de conocer cuáles son los costos reales a los que se esté sujeto cuando se utiliza el fideicomiso en la ejecución de un proyecto inmobiliario. Este trabajo es un aporte interesante para conocer la aplicación de las normas legales específicas que implica el fideicomiso inmobiliario como instrumento de financiación de proyectos de vivienda.

Acero et al. (2020). “Conocimiento de las ventajas de inversión en el sector de fiducia inmobiliaria para la maximización de utilidades”. El objetivo de esta investigación consistió analizar las ventajas de inversión en el sector de Fiducia Inmobiliaria con el fin de maximizar utilidades, dando a conocer los beneficios tributarios al definir el modelo y la dinámica en un contrato fiduciario. La metodología empleada fue aplicada, donde la población estuvo conformada por los antecedentes del sector examinando el crecimiento del sector inmobiliario en los últimos años con el fin de identificar el porcentaje de crecimiento anual. Los principales hallazgos revelaron que aumentando la inversión y maximizando el crecimiento de los contratos para las fiduciarias se puede lograr un aumento económico a mayor escala.

Se concluyó que el sector inmobiliario ha tenido una gran acogida debido a su participación en el sector financiero; el desarrollo de los activos administrados por las sociedades fiduciarias

respalda con veracidad que la fiducia es la herramienta adecuada para la canalización de los recursos en la ejecución de un proyecto inmobiliario. La contribución de este trabajo se basa en la descripción de las ventajas de inversión que ofrece la fiducia inmobiliaria y el manejo tributario que se puede dar al negocio para obtener más utilidades o beneficios para las partes.

Jiménez y Jiménez (2019). “Propuesta de lineamientos jurídicos que permita fortalecer la ley tributaria en el manejo de la fiducia en Colombia”. El objetivo de esta investigación consistió en la elaboración de una propuesta basada en los lineamientos jurídicos que permitieron fortalecer la ley tributaria en el manejo de la fiducia. La metodología empleada fue descriptiva, tipo documental y analítica, donde la población estuvo conformada por los lineamientos jurídicos en relación al manejo de la fiducia en Colombia. Los principales hallazgos revelaron que los contratos de fiducia están regulados por el código de comercio y cuenta con características únicas en este tipo de negocios, evidenciando mediante un análisis las fallas legislativas, las cuales han ocasionado que los contribuyentes utilicen equivocadamente este modelo de negocio.

Se concluyó que la fiducia mercantil de administración es una herramienta jurídica descuidada normativamente por la legislación donde se aprobaron estrategias elusivas mediante planeación tributaria, identificando que el fraccionamiento de patrimonio e ingresos es otro uso incorrecto de la fiducia, ya que existen inconsistencias normativas en el artículo 592 del Estatuto Tributario. La contribución de este trabajo está relacionada directamente con la aplicación de la normatividad tributaria en los contratos de fiducia, donde se pueden identificar los vacíos de ley que generan controversias a nivel tributario y que pueden llevar incumplimientos o pago de sanciones cuando se cae en acciones de elusión.

Barón (2019). “Generalidades de la fiducia mercantil inmobiliaria en Colombia”. El objetivo de esta investigación consistió en identificar las generalidades de la fiducia mercantil

inmobiliaria en Colombia y proponiendo a aportes conceptuales que mejoraron varios aspectos de la fiducia mercantil inmobiliaria. La metodología empleada fue cualitativa, donde la población estuvo conformada por los aspectos generales de la fiducia. Los principales hallazgos revelaron que el FIDIS es el derecho a la información del adherente - inversionista, como forma de preservar en punto de equilibrio en relación al consumo; pues este se limita a que el consumidor conozca los bienes y servicios que se le ofrecen.

Se concluyó que gracias a la implementación de la figura internacional de derecho fiduciario inmobiliario en Colombia se han realizado varios proyectos de construcción de gran importancia los cuales se ven reflejados en el crecimiento de económico del país. En este proyecto se realiza un aporte contextual al identificar los principales elementos conceptuales y normativos de la fiducia inmobiliaria en Colombia y que se deben tener en cuenta para comprender y garantizar el dinamismo del modelo de negocio.

De La Hoz (2018). “Implicaciones jurídicas entre fideicomiso civil, la fiducia mercantil y la inembargabilidad de la propiedad en el territorio colombiano”. El objetivo de esta investigación consistió en analizar y determinar las implicaciones jurídicas-sociales del fideicomiso civil y la fiducia mercantil, basados en la ley establecida para hacer cumplir los Derechos Jurídico sociales. La metodología empleada fue cualitativa, tipo documental y análisis crítico, donde la población estuvo conformada por aquellas personas que trabajan en temas de fideicomiso civil y la fiducia mercantil en la ciudad de Barranquilla. Los principales hallazgos revelaron que el Fideicomiso Civil y la de Fiducia Mercantil proviene de la constitución de una propiedad fiduciaria compuesta por el conjunto de bienes fideicomitidos; la fiducia mercantil es una herramienta necesaria para desarrollar distintas actividades empresariales, evidenciando un crecimiento con respecto a los activos que se gestionan a través de patrimonios autónomos.

Se concluyó que la inembargabilidad de la propiedad fiduciaria es el resultado lógico de la división patrimonial que debe ser estudiada a profundidad bajo la Teoría General de las Obligaciones. La contribución de este trabajo consiste en la identificación de las condiciones jurídicas-sociales que se deben tener en cuenta al analizar la fiducia mercantil y que tienen implicaciones en la protección del patrimonio de las partes y en particular para los compradores de las unidades de vivienda.

Vásquez (2018). “La fiducia mercantil en Colombia y la ineficacia de las cláusulas abusivas en el marco del derecho del consumidor colombiano”. El objetivo de esta investigación consistió en exponer las ventajas de inversión maximizando las utilidades en el sector de Fiducia Inmobiliaria; dando a conocer los beneficios tributarios para proyectos inmobiliarios de acuerdo a tipos de contratación. La metodología empleada fue tipo aplicada, donde la población estuvo conformada por los antecedentes del sector donde se evaluó el aumento en el sector inmobiliario de los últimos años. Los principales hallazgos revelaron que para lograr un crecimiento económico a gran escala se debe incrementar la inversión en el sector de fiducia inmobiliaria y maximizar el crecimiento de las inmobiliarias.

Se concluyó que en el sector inmobiliario ha tenido un gran impacto en cuanto a su participación en el sector financiero promoviendo la inversión de recursos en esta clase de entidades; las ventajas de la participación de las fiduciarias en el mercado financiero es que atrae nuevos clientes lo cual genera un aumento en las comisiones que se gestionan a través de un contrato de fiducia. Este proyecto también hace una contribución interesante sobre la aplicación de las cláusulas que se introducen en los contratos y que pueden afectar al comprador de las unidades de vivienda, incluyendo la adquisición de responsabilidades o beneficios tributarios que se deben analizar.

Arcila y Arias (2018). “Guía para desarrollar e invertir en proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de fiducia.” El objetivo de esta investigación consistió en la exponer la ineficacia que afrontan las llamadas cláusulas abusivas en los contratos de fiducia mercantil. La metodología empleada fue cualitativa, tipo doctrinal hermenéutico, donde la población estuvo conformada por los métodos de inversión en proyectos inmobiliarios. Los principales hallazgos revelaron que la fiducia es el mecanismo necesario para la celebración de relaciones contractuales de carácter voluntario; sin embargo, la fiducia no se responsabiliza del incumplimiento u otras afectaciones ajenas a lo establecido.

Se concluyó que el estado ha prosperado normativamente evitando que se generen cláusulas abusivas en los contratos de fiducia y en cualquier tipo de contrato legal; se reitera la importancia que tienen las leyes desarrolladas por el Estado, ya que estas promueven la transparencia en los derechos del consumidor. La contribución de este trabajo también consiste en la identificación de las cláusulas abusivas y la normatividad que se aplica al comprador de vivienda en proyectos que utilizan la figura de contrato fiduciario y que también tiene implicaciones tributarias durante el manejo del patrimonio.

2.2 Marco teórico

2.2.1 La responsabilidad fiscal

La responsabilidad fiscal, según Fajardo (2017), son aquellas deudas adquiridas con los gobiernos nacionales, estatales y locales, los cuales imponen impuestos y utilizan los fondos para pagar servicios como: reparación de carreteras, financiación de programas sociales y mantenimiento de las autoridades, etc. Para cumplir con la responsabilidad fiscal las empresas retienen los impuestos sobre la renta y los impuestos del seguro social de los salarios de los

empleados y los envían al gobierno central. Partiendo de lo expresado por Ferreira y Alfonso (2018), es importante tener en cuenta que la obligación tributaria no solo incluye un año en curso, sino que tiene en cuenta los años por los que se adeudan impuestos. Lo anterior implica que, si hay impuestos atrasados cualquier impuesto no pagado de años anteriores adeudados, también se agregan a la obligación tributaria.

2.2.1.1 Definición de la responsabilidad fiscal. Según Fajardo (2017), la responsabilidad fiscal es el pago adeudado por un individuo, empresa u otra entidad a una autoridad fiscal nacional, estatal o local. Se trata de una obligación tributaria adquirida cuando obtiene ingresos o genera ganancias al vender una inversión u otro activo. Es posible no tener obligación tributaria sobre la renta si no cumple con los requisitos de ingresos para declarar impuestos. No obstante, una vez establecido que existe la obligación el siguiente paso es calcular la obligación, Ferreira y Alfonso (2018), resalta que el impuesto más común es el impuesto sobre la renta del trabajo; no obstante, para los impuestos nacionales, utiliza los tramos impositivos y las deducciones estándar emitidas por los institutos de impuestos internos y fiscalización social.

Partiendo de lo señalado por Fajardo (2017), las tasas de responsabilidades fiscales normales aplicables a un residente individual dependen de la edad del individuo. Sin embargo, en el caso de una persona física, las tasas impositivas serán las mismas independientemente de su edad. A los efectos de la determinación de la responsabilidad fiscal aplicable a una persona física puede clasificarse como sigue: soltero menor de 60 años, residente individual de 60 años o más en cualquier momento durante el año, pero menor de la edad de 80 años, residente individual de 80 años o más en cualquier momento durante el año.

2.2.1.2 Responsabilidad fiscal de empresas (persona jurídica). A nivel jurídico y empresarial Ferreira y Alfonso (2018), aborda el diseño y redacción de la ley del impuesto sobre la renta en lo que se refiere a ingresos de negocios e inversiones. Según este autor, si bien el empleo, es una actividad realizada exclusivamente por individuos, las empresas y las actividades de inversión pueden ser realizadas por personas físicas o jurídicas. En consecuencia, las normativas para gravar los ingresos de las empresas y las inversiones transversales a la tributación de las personas físicas y jurídicas, son tratadas con leyes fiscales separadas para individuos y personas jurídicas. Mismas que se coordinan con reglas para gravar los negocios y los ingresos por inversiones, aunque éstos no siempre pueden ser uniformes (De la Cuesta, et al., 2019).

Independientemente del diseño general de este impuesto, Ferreira y Alfonso (2018), afirman que, es común proporcionar reglas independientes para gravar los negocios o los ingresos por inversiones en el contexto económico y tributario. Estas normas se refieren principalmente a la base imponible, oportunidad del reconocimiento de ingresos, deducciones, y recaudación de impuestos. Por mucho el mejor método de reglamentación es aquella que se basa en el tiempo. Particularmente en el contexto empresarial, estas reglas deben estar en concordancia con la contabilidad financiera y la tributación (De la Cuesta, et al., 2019). Si bien la uniformidad entre impuestos y la contabilidad financiera puede parecer deseable, los países han adoptado enfoques bastante diferentes, según Ordóñez et al. (2019), quien añade, que algunos países han logrado una uniformidad sustancial; en otros, la contabilidad fiscal y financiera son sustancialmente independientes.

La responsabilidad fiscal de empresas se crea de conformidad con los estatutos estatales, las cuales brindan a las empresas un conjunto relativamente nuevo de opciones organizativas (Bustamante, et al., 2018). El desarrollo de la responsabilidad fiscal a nivel empresarial se produjo

principalmente porque las entidades financieras combinan las características atractivas de las sociedades y las corporaciones dentro del sistema. Los miembros de la personería jurídica (es decir, los propietarios) reciben una responsabilidad limitada que antes solo se otorgaba a los accionistas corporativos o a los socios limitados no gerentes. Los miembros también pueden obtener la flexibilidad y las ventajas impositivas de una sociedad colectiva; por ejemplo, la ausencia de un impuesto dual sobre las ganancias distribuidas y el traspaso de pérdidas, al optar por tributar como una entidad conducto (De la Cuesta, et al., 2019).

Siguiendo en esa misma línea, Ordóñez et al. (2019), afirma que, para evitar un efecto contrario a la intención de la responsabilidad fiscal en personas jurídicas, los entes tributarios y de fiscalización adaptan las leyes para que la provisión de capital de riesgo no sea aplicable cuando la tasa para el riesgo la asignación de capital es negativa. Es así como, la provisión para este tipo de responsabilidad solo aplica para el incremento del patrimonio social en comparación con el tamaño medio del capital en los 5 años anteriores (De la Cuesta, et al., 2019). La caracterización de un monto como ingreso comercial es importante tanto en el calendario como en el sistema global de impuestos. Puesto que según Ordóñez et al. (2019), es común que los impuestos separados sean impuestos sobre el empleo, los negocios y los ingresos de inversión. En consecuencia, la caracterización de una partida de renta determina qué régimen fiscal se le aplica.

Para esto la responsabilidad fiscal según Ordóñez et al. (2019), estipula que, bajo el sistema global, hay a menudo un desglose cronológico nocional de los tipos de ingresos bajo los cuales se clasifican los ingresos comerciales, mencionado específicamente como un tipo de ingreso que se incluye en el ingreso bruto. Incluso si la noción de los ingresos es completamente global, se pueden aplicar reglas especiales, en particular reglas de contabilidad fiscal, a ingresos del negocio (De la Cuesta, et al., 2019). Otros tipos de ingresos obtenidos por individuos pueden calcularse utilizando

diferentes normas; no obstante, el punto de partida para determinar si se trata de un ingreso comercial es determinar si la actividad que da lugar a la responsabilidad fiscal se caracteriza adecuadamente como un negocio.

2.2.1.3 Principios de la responsabilidad fiscal. La responsabilidad fiscal parte, según Ordóñez et al. (2019), de principios desarrollado para proporcionar dirección y contexto para la toma de decisiones en la asignación, gestión y uso de los recursos financieros. Su inicio fue una estrategia importante identificada en la agenda para la Responsabilidad Fiscal e incorpora la necesidad de centrarse en el negocio principal. Los Principios de Responsabilidad Fiscal brindan una dirección clara y un contexto para la toma de decisiones que guía la asignación, gestión y uso de sus recursos financieros (De la Cuesta, et al., 2019). Su objetivo es garantizar que el ente comercial siga estable desde el punto de vista financiero y, al mismo tiempo, centrando la atención en la financiación de las prioridades clave mediante una sólida gestión financiera. De esta forma, actúan como catalizador para mejorar la eficiencia y liberar recursos para mejorar los servicios de primera línea y continuidad.

Los principios establecen parámetros dentro de los cuales se acuerda operar para mantener los estándares financieros aceptados, y los resultados deben verse como una estrategia habilitadora que tiene como objetivo proporcionar estabilidad financiera, asequibilidad, la entrega y la relación calidad-precio a corto, medio y largo plazo, según Bustamante et al. (2018), los principios de responsabilidad parte de: Transparencia, estabilidad, responsabilidad, equidad y eficiencia en el sistema contable.

Transparencia: Para el establecimiento de objetivos de política fiscal, la implementación de la política fiscal y en la publicación de las cuentas públicas. Según Ordóñez et al. (2019),

implica que se debe contar con información suficiente para permitir que el público examine la conducta de la política fiscal y el estado de las finanzas públicas, y no retendrá información excepto donde la publicación de esa información cause un daño sustancial.

Estabilidad: En el proceso de elaboración de la política fiscal y en la forma en que se maneja la ética tributaria y financiera. Significa que, en la medida de lo razonablemente posible, las instituciones financieras operarán la política fiscal de una manera que sea predecible y consistente con los objetivos económicos de niveles elevados y estables de crecimiento y empleo.

Responsabilidad: Para la gestión de las finanzas públicas con orden y apegados a los criterios de crecimiento, salvaguarda, rendimiento y desarrollo. Lo cual implica, que las leyes y entes reguladores de la política fiscal actuarán de manera prudente, para administrar los activos, pasivos y recursos fiscales públicos, con miras a asegurar que la posición fiscal sea sostenible a largo plazo.

Equidad: Está relacionado con la inclusión entre generaciones; es decir, en la medida de lo razonablemente posible, las leyes tratarán de operar la política fiscal de una manera que tenga en cuenta los efectos financieros en las generaciones futuras, así como su impacto distributivo en la población actual.

Eficiencia: Para el diseño e implementación de la política fiscal y en la gestión en ambos lados del balance del sector financiero. Mediante la cual, se procurará asegurar que se utilicen los recursos en formas que den valor por dinero, y a los bienes públicos de la mejor manera posible y que se eliminen los activos excedentes. Además, según Bustamante et al. (2018), también se tiene en cuenta la eficiencia económica y el cumplimiento de costos al formular la política fiscal.

2.2.1.4 Tipos de responsabilidad fiscal. La mayoría de países tienen reglas de contabilidad financiera relativamente completas, usualmente basado en los sistemas internacionales (Bustamante et al., 2018). En muchos casos, sin embargo, la contabilidad local ha evolucionado de acuerdo con los cambios en los países industrializados que se adoptaron para reflejar cambios en la práctica comercial. De esta forma, las reglas de responsabilidad fiscal son diseñadas para su aplicación en una economía centralmente planificada.

Bustamante et al. (2018), establece que, en muchos casos, los regímenes legales sobre responsabilidad fiscal están respaldados por leyes comerciales desarrolladas, donde se involucra la práctica contable o precedentes judiciales que se pueden utilizar para llenar los vacíos en la contabilidad. En consecuencia, puede ser necesario que las leyes de responsabilidad fiscal deban incluir reglas de caracterización y calendario, basándose en la contabilidad financiera. Los tipos de contabilidad, según Ordóñez et al. (2019), que deben abordarse en las leyes del impuesto sobre la renta se revisan a continuación:

Fiscalización directa. Es aquella que le corresponde al deudor y obligado principal ajustada a los principios y leyes estatutarias al respecto.

Fiscalización solidaria: Es aquella en la que se responde completamente con la obligación, sin contar con facultades para exigir al deudor principal el cumplimiento de la misma, sino que tiene su fuente en la voluntad o en la ley.

Fiscalización subsidiaria. Es aquella que se lleva a cabo cuando a pesar de exigir la obligación al deudor principal, este no tuvo bienes suficientes para responder de la misma; donde, entran en marchas mecanismo de contención legal y financiera previstas en las leyes.

2.2.2 La fiducia inmobiliaria

La fiducia inmobiliaria según señala la Superintendencia Financiera de Colombia (2016), se trata de un modelo de negocio que tiene varias finalidades, entre las que señala las siguientes: administrar e invertir los recursos recaudados por la preventa de un proyecto inmobiliario, también administrar los recursos y bienes pertenecientes o vinculados con el proyecto y también tiene como función principal manejar los recursos de forma eficiente para lograr el desarrollo y ejecución de los proyecto. Además, según señala Baena (2017), en la práctica funciona como un mecanismo de aseguramiento financiero que garantiza la ejecución oportuna de un proyecto macro inmobiliario.

Las empresas fiduciarias o fondos de inversión en bienes raíces, son empresas que poseen o financian bienes raíces que generan ingresos en una variedad de sectores inmobiliarios (Baena, 2017). Las mismas, tienen que cumplir una serie de requisitos para calificar dentro de este renglón empresarial, el principal de ellos es brindar una oportunidad de inversión, como un fondo mutuo, que hace posible que los propietarios, copropietarios, futuros inversores comunes, mediante empresas que cotizan en bolsas de valores como: los bancos, fondos de cobertura, se beneficien de bienes raíces valiosos, teniendo la oportunidad de acceder a ingresos basados en dividendos y rendimientos totales. y ayudar a las comunidades a crecer, prosperar y revitalizarse financieramente (Barón, 2019).

2.2.2.1 Los contratos de fiducia. Son, de acuerdo con Baena (2017), un mecanismo formal a través del cual se crea una entidad legal, llamada fideicomiso, para mantener bienes o activos en beneficio de determinadas personas o entidades. Las personas con derecho a beneficiarse del fideicomiso se denominan beneficiarios. El creador del fideicomiso se llama fideicomitente y las personas que manejan el fideicomiso se denominan los fideicomisarios. Por lo regular y partiendo

de los criterios expresados por Barón (2019), los beneficiarios del fideicomiso son todos los miembros inversores en una firma constructora. La figura de fideicomitente por lo regular recae en empresas inversoras de bolsas de valores, bancos y aseguradoras inmobiliarias.

Para Baena (2017), depende del fideicomitente, decidir las reglas y objetivos del fideicomiso. También corresponde al fideicomitente, decidir cómo se elegirán los fideicomisarios y cuánto tiempo servirán. Por lo general, al menos uno de los fideicomisarios serán profesionales financieros con experiencia en la gestión de fideicomisos, llamados: fideicomisarios corporativos.

2.2.2.2 Los contratos de fiducia inmobiliaria. Se trata según Congote (2022), de un documento que le permite al fideicomitente, transfiere legalmente la propiedad de activos específicos a otra persona o fideicomisario, para que los retengan los beneficiarios del fideicomitente. Si bien esto puede parecer extraño, se hace por varias razones: para promover la administración del patrimonio y obtener ventajas fiscales; esto debido, a que algunos fideicomisos no están sujetos al impuesto sobre el patrimonio.

Un acuerdo de fideicomiso es, en palabras de Congote (2022), un documento que detalla las reglas que desea que se sigan para los bienes inmuebles mantenidos mediante esta figura para sus beneficiarios. Los objetivos comunes de las fiduciarias son: reducir la obligación tributaria del patrimonio, proteger la propiedad de capitales y evitar la pérdida de dividendos.

En la mayoría de los casos, los contratos de fiducia inmobiliaria están orientados a proteger la inversión de los beneficiarios reales y beneficiarios legales de una propiedad; los cuales, no siempre son el mismo, ya que pueden ser individuos separados a través de un acuerdo de fideicomiso. En pocas palabras, se trata de una herramienta legal para separar a los propietarios reales y legales del bien inmueble en proceso de ejecución (Congote, 2022).

En ese sentido, los propietarios legales, son aquellas personas nombradas en la escritura o transferencia cuando la propiedad se transfiere y se registra en el registro de la propiedad. Por otra parte, según detalla Pinzón (2022), los beneficiarios reales son las personas que reciben las ganancias de la propiedad, ya sean rentas o fondos de la venta de la propiedad; casi siempre, en estos casos, empresas constructoras o dedicadas al ramo inmobiliario.

2.2.2.3 Funcionamiento de los contratos de fiducia inmobiliaria. Este instrumento legal es un instrumento completo y complicado que generalmente describe, pero no se limita a: todos los ingresos pagados al deudor hipotecario al cierre, con la excepción de los costos de cierre asociados con la transacción, están sujetos a un fideicomiso a favor del acreedor hipotecario en la medida del pago insuficiente; o en ambos casos, bajo la ley, estableciendo que la propiedad en cuestión es propiedad del prestatario (Pinzón, 2022).

En ese sentido, según recalca Barón (2019), un contrato de fiducia inmobiliaria parte del préstamo que proporciona fondos para: construcción, reparación y renovación de bienes inmuebles que no puede garantizarse mediante un gravamen sobre la propiedad a menos que se cumplan ciertos requisitos previos y durante la ejecución del proyecto, en primer lugar, se tramitan y obtienen los permisos necesarios para adelantar el proyecto, seguido de lograr la capitalización de recursos, con la vinculación directa de inversionistas al proyecto, o mediante la consecución de créditos, y finalmente, mediante la preventa de las futuras unidades de construcción. Seguidamente, el contrato asegura que se deban administrar los recursos mientras comienzan a invertirse en la construcción del proyecto.

Posteriormente, el contrato debe ejecutarse antes de la entrega del material o de la ejecución de la obra. También, debe estar debidamente registrado donde se encuentra la propiedad. Significa esto, que el propietario no puede ser su propio contratista, asumiendo entonces el rol de administrar

los recursos en el proyecto de construcción mediante la inversión en títulos de valores y la venta de las futuras unidades construidas.

Por lo tanto, si no se ejecuta y registra ningún contrato entre el propietario y el contratista como se indicó anteriormente, el contrato fiduciario no será válido con respecto a la propiedad en la medida en que se pagará una parte de los fondos del préstamo para construcción, reparación y renovación. La ley también establece que, si el prestamista o proveedor de servicios hace un desembolso y no corrige el pago dentro de los 2 días anteriores a la fecha de cierre, el prestamista liberará el gravamen y se comunicará con el prestatario para obtener la diferencia.

2.2.2.4 Modalidades de la fiducia inmobiliaria. Existen varias modalidades de fiducia inmobiliaria, tanto en el campo mercantil como en el público, sin embargo y partiendo de lo señalado por el Programa de Educación Financiera de la Asociación de Fiduciarias (2016), independientemente de estas, una fiducia inmobiliaria opera en las siguientes modalidades, la primera y más conocida es la de preventas. La cual, es aquella con la capacidad de administrar y recaudar capitales partiendo desde la promoción del proyecto inmobiliario; esto, para que los posibles interesados en el proyecto aporten efectivo mientras se cumplen las condiciones necesarias para ser destinados al desarrollo del proyecto en sí.

La segunda modalidad, es la fiducia inmobiliaria de administración y pagos, se trata de una modalidad asociada a un tipo contrato de fiducia mercantil, constituida mediante un patrimonio autónomo, al cual ingresa al inmueble en el cual se levantará el proyecto inmobiliario con el fin de que la sociedad fiduciaria efectúe los correspondientes pagos para el desarrollo de acuerdo con las instrucciones y pautas señaladas, siendo esta la encargada de transferir las unidades construidas a los beneficiarios del respectivo contrato.

La tercera modalidad es la conocida como la fiducia de tesorería, la cual es aquella donde se administran los recursos de acuerdo con el avance de obra o reporte de costos. Se encargan primordialmente de administrar el flujo de efectivo provenientes de los inversores y beneficiarios en planes macros de comercialización e inversión económica. Donde, se invierten los valores, títulos y capitales de manera bursátil, operativa y funcional para aprovechar el crecimiento de estos y la generación de dividendos para todos los involucrados en la realización y ejecución del proyecto (Programa de Educación Financiera de la Asociación de Fiduciarias, 2016).

2.3 Marco conceptual

2.3.1 Contrato fiduciario

Es según Rodríguez (2017), una relación fiduciaria en la que el fideicomitente otorga al fideicomisario el derecho a poseer el título de bienes en beneficio de un tercero denominado fideicomisario. Los fideicomisos brindan protección legal a los activos o propiedades del fideicomitente para garantizar que se distribuyan de acuerdo con los deseos del fideicomitente. Según Pinzón (2022), también pueden ser un tipo de fondo cerrado creado como una sociedad anónima en finanzas.

Sobre esto, Rodríguez (2017), señala que a través de la comercialización de participaciones fiduciarias se pueden ofrecer beneficios de diferente naturaleza, donde se deben revisar atentamente el contenido del contrato de vinculación al negocio, financiado o no financiado. Cabe señalar que un fideicomiso financiado tiene activos aportados por el fideicomitente. Un fideicomiso sin fondos, como sugiere el nombre, no tiene fondos, estos se pueden financiar mediante créditos de inversión externa para la ejecución de proyectos y reduce el nivel de viabilidad de las obras.

Según señala la Superintendencia Financiera de Colombia. (2016) el contrato que suscribe la sociedad fiduciaria con los partícipes y/o inversionistas debe contener como mínimo: un objeto social, bienes fideicomitidos, rendimientos y utilidades, obligaciones y derechos de las partes contratantes, debe contener una remuneración, además de órganos asesores y administrativos, plan de gastos, gestión de riesgos, liquidación, enajenación e indicación de fuentes de recursos que constituyan la condición económica para iniciar cada una de las fases del proyecto, finalmente, deben contener las condiciones financieras, técnicas y jurídicas que se deben cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto y operación, junto con la información del interventor, auditor o asesor externo, entre otros actores esenciales durante todas las etapas del fideicomiso.

2.3.2 Proyecto inmobiliario

La definición de este concepto implica según Berrocal (2018), el desarrollo de un edificio de apartamentos, o la conversión de un edificio existente o una parte del mismo en apartamentos habitables. También, pueden incluir el desarrollo de terrenos en parcelas o apartamentos, según sea el caso, con el fin de vender todos o alguno de dichos apartamentos o solares o edificio, según sea el caso, e incluye las áreas comunes, las obras de urbanización, todas las mejoras y estructuras sobre los mismos, y todas las servidumbres, derechos y dependencias pertenecientes a los mismos (Pinzón, 2022).

Una de las características primordiales de un proyecto es su temporalidad, en el sentido de que tiene un comienzo y un final definidos en el tiempo y por lo tanto, un alcance y recursos definidos. Un proyecto inmobiliario es único en el sentido de que no es una operación de rutina, sino un conjunto específico de operaciones diseñadas para lograr un objetivo de construcción singular (Pinzón, 2022).

Para Berrocal (2018), un proyecto inmobiliario puede ser cualquier cosa, desde reubicación habitacional a gran escala, un proyecto de renovación permanente o la construcción de un nuevo edificio. Por lo general, estos proyectos son exclusivos de las organizaciones en el sentido de que, a menos que tengan una gran huella inmobiliaria, estos proyectos solo pueden ocurrir una vez cada 10 o 15 años; típicamente cuando expira un contrato de arrendamiento de bienes raíces. El objetivo general de un proyecto inmobiliario podría ser lograr mudarse a una ciudad diferente, construir un nuevo edificio con mejores comodidades para atraer nuevos talentos; o simplemente renovar el espacio existente y darle un nuevo cambio de imagen (Pinzón, 2022).

2.3.3 Fideicomitente

Se refiere según Berrocal (2018), a una entidad que crea y abre una acción contractual de fideicomiso. El mismo, puede ser un individuo, una pareja casada o incluso una organización; es decir, la figura de fideicomitente puede involucrar personas naturales y jurídicas. Los fideicomitentes generalmente hacen contribuciones de propiedad para agregar al fideicomiso. Esto se puede hacer mediante la donación de dinero, regalos y activos a otras personas. Los fideicomitentes normalmente establecen fideicomisos como parte de su planificación patrimonial. Los fideicomitentes hacen esto transfiriendo su deber fiduciario a un fideicomisario tercero, quien mantiene los activos en el fideicomiso en beneficio de los beneficiarios (Pinzón, 2022).

Dentro de los proyectos inmobiliarios el papel del fideicomitente es el de actuar como constructor o promotor del proyecto, y es precisamente el que define la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la Fiduciaria. Para la Superintendencia Financiera de Colombia (2016), el fideicomitente es el responsable directo de la promoción, ejecución, y quien vela por el cumplimiento de las labores de construcción, bien sea directamente o subcontratando otra entidad

para dichos efectos.

De esta manera, el fideicomitente es quien establece las condiciones y pautas generales que guiarán las acciones que permitirán desarrollar el proyecto de acuerdo con un punto de equilibrio que garantice la fluidez de los recursos en un periodo de tiempo fijo. Cabe señalar, que el referido punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente no compromete la viabilidad del proyecto, al contrario, permite el cumplimiento de las condiciones para la transferencia o desembolso de los recursos de manera eficiente y sobre todo oportuna para la ejecución de cada fase del proyecto (Superintendencia Financiera de Colombia, 2016).

2.3.4 Sociedad fiduciaria

Una sociedad fiduciaria es según explica Ramírez (2022), un arreglo legal establecido o elegido por el otorgante; generalmente, una persona natural o jurídica(empresa) para administrar activos y patrimonio durante un período de tiempo determinado. Esto, con la finalidad de manejar y mercantilizar bienes y sucesiones a los beneficiarios, el cual puede actuar en calidad de fideicomisario, fiduciario, custodio o agente. Una sociedad fiduciaria beneficia a los inversionistas adinerados que no tienen el tiempo o la experiencia para administrar sus activos por sí mismos, manejando activos tales como: acciones, fondos, bienes raíces, activos tangibles e intangibles, entre otros bienes patrimoniales y de capital.

Para la Superintendencia Financiera de Colombia (2016), se debe tener en cuenta que las sociedades fiduciarias tienen como papel fundamental informar a los interesados acerca de las condiciones del negocio al cual se van a vincular y las mismas deben implementar los mecanismos necesarios para que los inversionistas o beneficiarios conozcan con claridad los riesgos en el negocio. Según Ramírez (2022), también es función de las sociedades financieras establecer los

mecanismos necesarios para llevar a cabo el procedimiento para la designación y reemplazo de los siguientes actores dentro del proyecto: promotor y operador, determinando la calidad que deben reunir y las causales para su remoción.

También, las sociedades fiduciarias establecen cuales son las obligaciones del promotor para dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas dentro del paradigma del proyecto. Además, Ramírez (2022), recalca que son éstas las que determinan la forma y metodología de valorar técnicamente los activos subyacentes en el proyecto y cuáles de estos corresponden al patrimonio autónomo y cuál es el procedimiento para cuantificar y valorar las participaciones fiduciarias, según la naturaleza del activo. Entre otras funciones más que cumplen las referidas sociedades.

2.3.5 Terceros participantes

Según señala la Superintendencia Financiera de Colombia (2016), un tercero en este contexto, hace referencia implícita a todo aquel interesado que no hace parte del contrato fiduciario y, sin embargo, se vincula como futuro propietario o beneficiario de partes del proyecto inmobiliario. Para Pinzón (2022), desde otra perspectiva, hace referencia a aquellos que no forman parte de los beneficiarios pero que pudieran sufrir daños durante alguna de las etapas del proyecto inmobiliario, para ello, se cuente con pólizas de seguro que amparan, contra los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra y los riesgos de responsabilidad civil.

En coherencia con lo señalado por Pinzón (2022), los negocios fiduciarios prevén dentro de su esquema empresarial la vinculación de terceros interesados en la finalidad del proyecto; esto sucede, cuando mediante el negocio fiduciario se lleva a cabo la construcción de un edificio de

apartamentos y se relacionan a terceros asociados, como beneficiarios, o dicho más claramente son individuos naturales o jurídicos interesados en adquirir uno o varios apartamentos en proyecto.

Para la Superintendencia Financiera de Colombia (2015), un tercero es un participante que puede unirse al proyecto inmobiliario de dos formas posibles: o bien sea para adquirir una propiedad que forme parte del inmueble, o bien puede involucrarse mediante una inversión consistente en aportar recursos propios para la construcción de un inmueble, con la intención de explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación.

2.4 Marco legal

Constitución Política de Colombia (1991). Desde el punto de vista constitucional este documento se sustenta en el Artículo 335, el cual establece las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a las que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 15, en cuanto a aquellos que son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del Gobierno en estas materias y promoverá la democratización y flujo de los créditos y manejo de las transacciones orientadas en esa dirección.

Código del Comercio Libro Cuarto - Título XI. Sociedades Fiduciarias. Artículo 793: mediante el cual se establece que la fiducia mercantil se trata de 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. Cabe señalar que, según este código, una persona puede ser al mismo tiempo

fiduciante y beneficiario. No obstante, sólo es potestad de los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, las que podrán asumir funciones de fiduciarios (Ministerio de Hacienda, 1992)

Circular Básica Jurídica - SFC (C.E. 029 de 2014). Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. En la que se establece cuáles son los representantes legales, revisores fiscales y contralores normativos de las entidades sujetas a inspección, vigilancia y control de la superintendencia financiera de Colombia (Ministerio de Hacienda, 2014).

Circular Básica Contable y Financiera - SFC (C.E. 100 de 1995). Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mediante la cual se clasifica, valorizan y contabilizan los diferentes instructivos que actualmente se encuentran vigentes en materia contable y financiera que no están expresamente reglados en el Plan Único de Cuentas del país, así como los requerimientos de información que las entidades vigiladas deben reportar a la Superintendencia Bancaria. Lo anterior, con el fin óptimo de disminuir la carga operativa de las instituciones relacionadas con las actividades contables para llevar a cabo labores de control y vigilancia en materia de remisión de información a nivel macroeconómico (Ministerio de Hacienda, 1995).

Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993). Normas sobre Entidades Financieras. A través de este decreto se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración, así como la descripción básica de las entidades sometidas a la vigilancia de la superintendencia bancaria en el territorio nacional (Presidencia de la República de Colombia, 1993).

Ley 1328 de 2009. Régimen de protección al consumidor financiero (Reforma Financiera). Con esta ley se establecen las condiciones bajo las cuales los consumidores financieros tendrán el

deber de suministrar en materia de: información cierta, suficiente y oportuna a las entidades vigiladas y a las autoridades competentes en los eventos en que estas lo soliciten para el cumplimiento de sus deberes y llevar a cabo la actualización de datos que así lo requieran. Además, se tipifican los mecanismos y protocolos a través del cual se informarán a la Superintendencia Financiera de Colombia y a las demás autoridades competentes sobre las entidades que suministran productos o servicios financieros sin estar legalmente autorizadas para ello, tipificando las regulaciones, sanciones y demás procedimientos a los que hubiere lugar (Congreso de la República de Colombia, 2009).

Decreto 2555 de 2010. Normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores. Con el cual se recogen y expiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones legales. Así como también, las normativas que regirán las entidades sujetas a inspección, vigilancia y control, así como las normas aplicables a los establecimientos de crédito, margen de solvencia y otros requerimientos patrimoniales (Presidencia de la República de Colombia, 2010).

Ley 1480 de 2011. Estatuto del consumidor. Mediante la cual se establecen los criterios de protección, promoción a fin de garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, también amparar el respeto a la dignidad de sus intereses económicos, en especial, lo referente al derecho de los consumidores frente a posibles riesgos para su salud y la seguridad del mismo (Congreso de la República de Colombia, 2011).

3. Metodología

3.1 Enfoque y tipo de investigación

Para este proyecto se utilizará un enfoque de investigación mixto. Según Hernández et al. (2014), estos métodos mixtos permiten aplicar procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación y requiere de la recolección de datos cuantitativos y cualitativos para hacer un análisis integrado y que genere valor a los resultados. En este sentido, se aplicarán instrumentos como la entrevista, la revisión documental y la valoración numérica de los impuestos a cargo que tienen los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria, con el fin de hacer una lectura más completa de la problemática y establecer las responsabilidades fiscales de cada una de las partes.

Este enfoque también estará sustentado en la utilidad que tiene para combinar las estrategias y valerse de diferentes instrumentos como los mencionados anteriormente (Flick, 2012). Esta metodología también es recomendada cuando se necesita de información específica que solo puede ser obtenida por medio de algunos expertos en el tema, la cual puede ser contrastada con otras fuentes documentales y cuantitativas para explicar mejor los hechos (Barrantes, 2014). Acorde a esto, se podrá hacer un análisis de tipo interpretativo y descriptivo, según cada uno de los instrumentos que se van a aplicar para hacer la recolección de datos (entrevista semiestructurada, revisión documental y comprobación numérica de pago de impuestos).

3.2 Población y muestra

Según Hernández et al. (2014), la población es el conjunto de elementos que son objeto de estudio y tienen características comunes para ser analizadas. Por su parte, el mismo autor define la muestra como el subgrupo de la población que se toma para obtener información y que refleje el fenómeno o hechos que son de interés para el estudio. En este caso, la población que se tomó

para el proyecto fueron las partes que intervienen en una sociedad de fiducia inmobiliaria acorde a la normatividad colombiana vigente y al contexto de la ciudad de Cúcuta, las cuales son el fiduciante o fideicomitente (constructor o promotor del proyecto inmobiliario) que transfiere el o los bienes especificados a otra, el fiduciario (entidad fiduciaria) que se encarga de administrarlos o enajenarlos, el beneficiario o fideicomisario (futuro propietario o beneficiario) y los entes de control fiscal.

Teniendo en cuenta lo anterior, se aplica un muestreo no probabilístico e intencional según el juicio de los investigadores para obtener información más completa y específica (Hernández, et al., 2014). Siendo así, se tendrán en cuenta los proyectos inmobiliarios que se han realizado o se están realizando desde el año 2022 en la Promotora de Inversiones S.A.S Proinsa, que es uno de los principales promotores de vivienda de la ciudad de Cúcuta. Por lo tanto, la muestra incluirá al:

2 Funcionarios de la Director Seccional de Impuestos de Cúcuta – DIAN.

2 Directores de operaciones fiduciarias.

2 Revisores fiscales de Constructoras.

1 Abogado constructor.

3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información

En este proyecto se utilizarán fuentes primarias de recolección de datos, como es el caso de las entrevistas y otras secundarias como es la revisión documental para conocer en detalle los problemas de responsabilidad fiscal en este modelo de negocio inmobiliario (Hernández, et al., 2014).

Entrevista semiestructurada: Se utilizará la técnica de la entrevista semiestructurada (Hernández, et al., 2014), para recopilar información detallada sobre las variables de estudio de

responsabilidad fiscal y la conformación del contrato de fiducia inmobiliaria. Consistirá en un guion de entrevista con preguntas abiertas que serán aplicadas por los investigadores de forma presencial y virtual por medio del correo electrónico y la herramienta Google Meet para facilitar el encuentro con los informantes expertos.

Revisión documental: Será necesario analizar la información que se ha generado durante el desarrollo de los proyectos seleccionados en la muestra bajo la figura del contrato de fiducia inmobiliaria. Para esto, se utilizará una ficha documental (Hernández et al., 2014) para identificar, organizar y procesar la información relacionada con las especificaciones contractuales de la fiducia y sobre el manejo que se ha dado a las responsabilidades fiscales de cada uno de los participantes. Como resultado se obtendrá información cualitativa y cuantitativa que ayudarán a comprender mejor los problemas tributarios que se han generado en cuanto al impuesto de renta y complementarios, impuesto al valor agregado, industria y comercio, retenciones y la presentación de información exógena.

3.6 Definición de variables

Acorde a la pregunta de investigación se tienen en cuenta las siguientes variables que se definen en el marco teórico y conceptual:

Variable independiente: contrato de fiducia inmobiliaria conformado por fideicomitente, sociedad fiduciaria y terceros participantes del proyecto.

Variable dependiente: Responsabilidad fiscal de los participantes del modelo de negocio de construcción de unidades de vivienda.

3.7 Hipótesis

Teniendo en cuenta el objetivo de la investigación y las variables propuestas, se plantea la siguiente hipótesis:

La complejidad de la normatividad vigente y las condiciones del contrato de fiducia inmobiliaria genera dificultades para establecer con claridad la responsabilidad fiscal y el pago de impuestos a cargo en cada uno de los participantes del modelo de negocio de construcción de vivienda.

3.8 Operacionalización de variables

Tabla 1. *Operacionalización de variables*

Variable/ categoría	Dimensión/ subcategoría	Indicador	Subindicador
Variable independiente: Contrato de fiducia inmobiliaria.	Fideicomitente	Características del constructor o promotor del proyecto.	Las características del constructor o promotor.
		Define finalidad del contrato.	La finalidad del contrato.
		Suministra instrucciones a la Fiducia.	Las instrucciones para la Fiducia.
	Sociedad fiduciaria	Características de la sociedad fiduciaria.	Las características de la sociedad fiduciaria.
		Tipo de inspección a nivel financiero y tributario.	La inspección a la que está sujeta a nivel financiero y tributario.
		Cumplimiento de normatividad tributaria vigente.	La normatividad tributaria vigente que debe cumplir.
	Terceros participantes del proyecto	Características del futuro propietario.	Las características del futuro propietario.
		Condiciones que se establecen para el beneficiario de la unidad de vivienda.	Las condiciones comerciales para la compra de la unidad de vivienda.

Variable/ categoría	Dimensión/ subcategoría	Indicador	Subindicador
Variable dependiente: Responsabilidad fiscal de los participantes del modelo de negocio de construcción de unidades de vivienda.	Fideicomitente	Responsabilidad tributaria en fiducia de preventas.	La responsabilidad tributaria que asume en etapa de preventas.
		Responsabilidad tributaria en fiducia de administración y pagos.	La responsabilidad tributaria que asume durante la administración y pagos.
		Responsabilidad tributaria en fiducia de tesorería.	La responsabilidad tributaria que asume durante la tesorería.
	Sociedad fiduciaria	Responsabilidad tributaria en fiducia de preventas.	La responsabilidad tributaria que asume en etapa de preventas.
		Responsabilidad tributaria en fiducia de administración y pagos.	La responsabilidad tributaria que asume durante la administración y pagos.
		Responsabilidad tributaria en fiducia de tesorería.	La responsabilidad tributaria que asume durante la tesorería.
	Terceros participantes del proyecto	Responsabilidad tributaria en fiducia de preventas.	La responsabilidad tributaria que asume en etapa de preventas.
		Responsabilidad tributaria en fiducia de administración y pagos.	La responsabilidad tributaria que asume durante la administración y pagos.
		Responsabilidad tributaria en fiducia de tesorería.	La responsabilidad tributaria que asume durante la tesorería.

Nota. Se elabora teniendo en cuenta que es una investigación mixta con variable y categorías.

3.9 Técnicas de análisis de la información

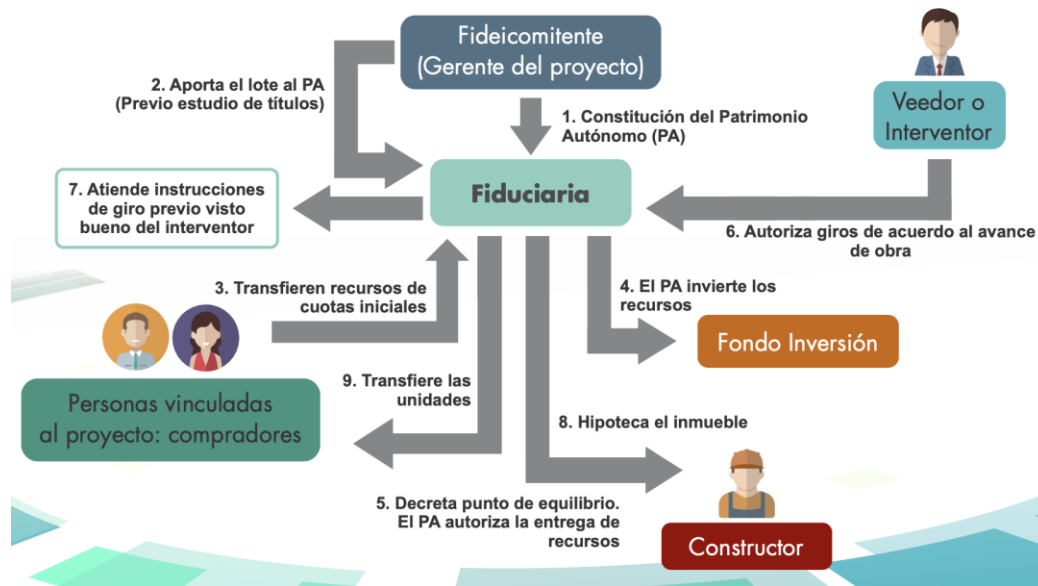
La información que se obtendrá de la entrevista dirigida a los informantes expertos en cada una de las partes que conforman el contrato fiduciario se analizará de forma interpretativa mediante redes semánticas elaboradas en el programa Atlas.ti, con el fin de profundizar en las categorías que se relacionan con la problemática y las posibles alternativas de solución. Por otra parte, la

información de la revisión documental se manejará de forma descriptiva y en algunos casos se utilizarán tablas y gráficas para organizar los datos cuantitativos que reflejan las implicaciones tributarias y el pago de impuestos a cargo. Para el análisis de esta información se utilizará el procesador de texto de Microsoft Word y la hoja de cálculo de Microsoft Excel.

4. Resultados

4.1 Relación entre el proyecto inmobiliario y la sociedad fiduciaria

Para el desarrollo del primer objetivo se llevó a cabo un análisis sobre la relación que existe entre el proyecto inmobiliario, la sociedad fiduciaria y el comprador para la generación de confianza y transparencia en la administración de los recursos de los participantes. En la figura 1 se presenta una representación visual de la Superintendencia Financiera de Colombia (2015) sobre los negocios fiduciarios para la construcción y venta de vivienda en Colombia, donde se puede apreciar el papel fundamental que juega una sociedad fiduciaria como eje central para la interacción de las diferentes partes involucradas. Este es un modelo amplio que ayuda a identificar otros actores como el veedor o interventor que se delega para la transparencia financiera, el fondo de inversión donde se colocan los recursos mientras se capta de los compradores y el constructor que está estrechamente relacionado con el fideicomitente o gerente de proyecto.

Figura 1. Representación de la fiducia inmobiliaria

Nota: Tomado de Superintendencia Financiera de Colombia (2015).

Fideicomitente (Gerente del Proyecto): Es el iniciador del proyecto y quien aporta el lote de terreno. Su rol principal es establecer las directrices y objetivos del proyecto. Desde este punto, se crea un patrimonio autónomo (PA) para el proyecto, lo que garantiza que los recursos de los compradores estén protegidos y se utilicen exclusivamente para el fin establecido.

Sociedad Fiduciaria: Actúa como un tercero neutral y confiable, encargado de administrar los fondos del proyecto de acuerdo con las instrucciones del fideicomitente. Su papel es crucial para garantizar la transparencia y seguridad de la inversión.

Compradores: Son las personas que adquieren las unidades inmobiliarias y aportan los recursos económicos necesarios para el desarrollo del proyecto.

Veedor o Interventor: Es una figura independiente que supervisa el desarrollo del proyecto y vela por los intereses de los compradores.

En cuanto a la generación de confianza y transparencia, se pueden identificar varios

aspectos relevantes: la separación de patrimonios, la supervisión independiente, la transparencia en la gestión y la protección de los intereses de los compradores, los cuales se explican mejor de la siguiente manera:

1. Separación de patrimonios: Al crear un patrimonio autónomo, se evita que los recursos del proyecto se mezclen con otros activos de la empresa constructora o del fideicomitente, lo que reduce el riesgo de desvíos de fondos.

2. Supervisión independiente: La presencia de un veedor o interventor garantiza que el proyecto se ejecute de acuerdo con lo establecido en el contrato y que los recursos se utilicen de manera eficiente.

3. Transparencia en la gestión: La fiduciaria debe informar periódicamente a los compradores sobre el avance del proyecto y el estado de los fondos, lo que fomenta la transparencia y la confianza.

4. Protección de los intereses de los compradores: La fiduciaria actúa como un guardián de los intereses de los compradores, asegurando que sus inversiones estén protegidas y que reciban las unidades inmobiliarias acordadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede deducir que el modelo fiduciario para proyectos inmobiliarios ofrece beneficios para los compradores que en últimas son los actores que se busca proteger ante el riesgo de pérdida de recursos o inviabilidad financiera del proyecto de vivienda. Los principales beneficios que resaltan de este modelo de negocio son los siguientes:

1. Mayor seguridad: Al invertir a través de una fiducia, los compradores tienen la seguridad de que sus recursos están protegidos y que el proyecto se desarrollará de acuerdo con lo planificado.

2. Transparencia: La fiduciaria proporciona información periódica sobre el avance del

proyecto, lo que permite a los compradores estar al tanto de lo que sucede con su inversión.

3. Reducción de riesgos: La figura de la fiduciaria ayuda a mitigar los riesgos asociados a la inversión inmobiliaria, como retrasos en la entrega de las unidades o incumplimiento de las obligaciones por parte del constructor.

De acuerdo con lo anterior, se puede mencionar que la sociedad fiduciaria juega un papel fundamental en la generación de confianza y transparencia en los proyectos inmobiliarios. Como hay un agente fiduciario que actúa como un tercero neutral y supervisa la administración de los fondos, garantiza que los intereses de los compradores estén protegidos y que el proyecto se desarrolle de acuerdo con lo establecido.

4.2 Principales dificultades que representa el contrato de fiducia inmobiliaria

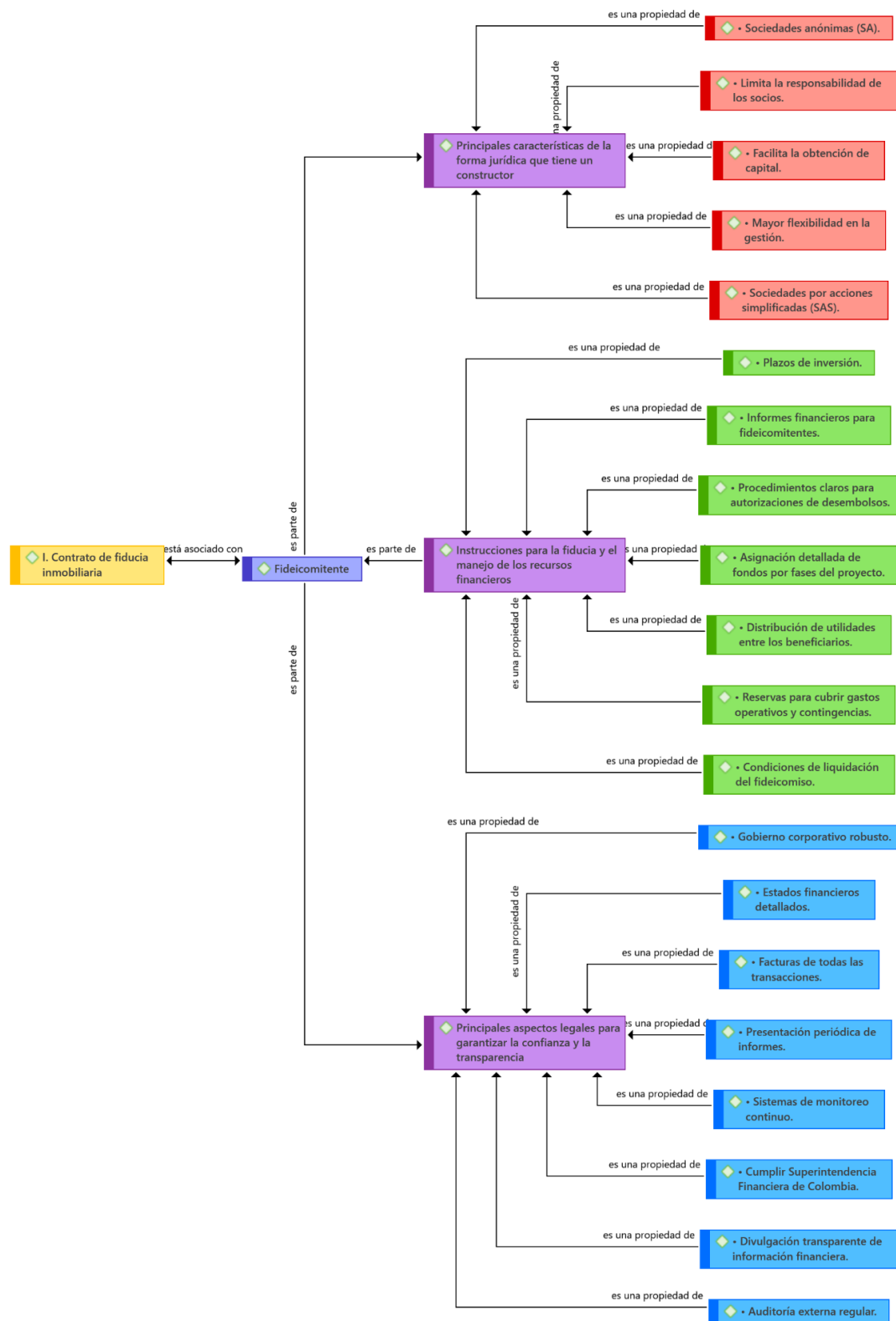
El desarrollo del segundo objetivo consistió en determinar las principales dificultades que representa el contrato de fiducia inmobiliaria frente a las implicaciones fiscales que se derivan del pago de impuestos. Para su cumplimiento, se aplicó una entrevista semiestructurada con los informantes clave que tenían información relevante sobre el tema en la ciudad de Cúcuta. La primera parte de la entrevista estuvo enfocada en indagar sobre las implicaciones contractuales que tiene cada participante dentro de la fiducia, mientras que la segunda parte, tuvo como objetivo establecer la responsabilidad fiscal que se genera en el modelo de negocio de construcción de unidades de vivienda.

4.2.1 Contrato de fiducia inmobiliaria

Esta primera sección de la entrevista permitió obtener información sobre la primera categoría en cuanto a las condiciones y partes que intervienen en un contrato de fiducia inmobiliaria, las cuales se abordan desde las subcategorías de: el fideicomitente, la sociedad fiduciaria y los terceros participantes del

proyecto. De esta manera, se analizaron las respuestas dadas por los entrevistados sobre las características de cada una de las partes, las implicaciones contractuales y las obligaciones tributarias que se desprenden de la figura fiduciaria para la construcción y venta de viviendas. Para cada una de las subcategorías se elaboró una red semántica para interpretar con mayor claridad las opiniones que presentan los entrevistados y que se basan en el conocimiento y experiencia que tienen en el mercado inmobiliario.

Fideicomitente. Se analizan las respuestas dadas por los entrevistados sobre las características del fideicomitente, la finalidad del contrato y las instrucciones que se dan para la fiducia (ver figura 2).

Figura 2. Red 1. I Contrato de fiducia inmobiliaria: Fideicomitente

Nota: Elaborado en Atlas. TI 24.

En la figura 2, destaca las principales figuras jurídicas de las empresas constructoras, como las sociedades anónimas (SA) y las sociedades por acciones simplificadas (SAS), que ofrecen ventajas en términos de flexibilidad y limitación de responsabilidad. Este tipo de estructura facilita la obtención de capital y el manejo de riesgos, cruciales en proyectos de construcción que requieren grandes inversiones. En segundo lugar, se abordan los aspectos legales que fortalecen la transparencia y confianza en la fiducia, donde juega un papel importante la auditoría externa y el cumplimiento de normas de la Superintendencia Financiera de Colombia. Estos controles ayudan a garantizar una adecuada rendición de cuentas y minimizar el riesgo de malas prácticas, lo cual es fundamental para mantener la confianza de los inversionistas y beneficiarios en el manejo de los recursos.

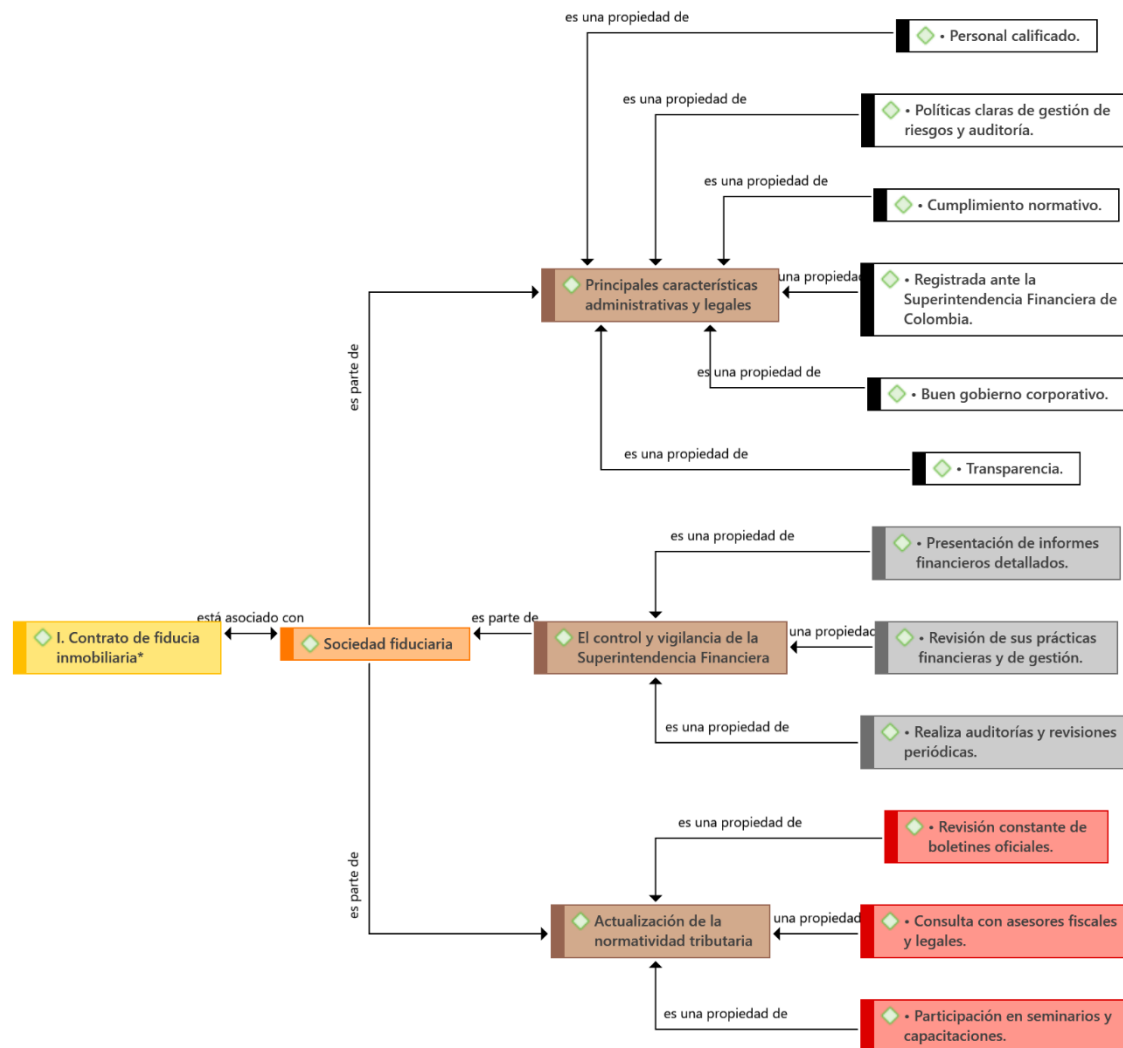
Finalmente, las principales instrucciones sobre la administración de los recursos financieros dentro del negocio fiduciario, son la definición de plazos de inversión, las reservas para cubrir contingencias y la asignación detallada de fondos, donde subrayan la importancia de una estructura financiera clara y bien definida. Este enfoque asegura que los recursos se usen de manera eficiente en las diferentes fases del proyecto y contribuye a una gestión financiera robusta que puede responder a eventualidades. Estos elementos reflejan una estructura de gobernanza y administración que busca garantizar la viabilidad y éxito del proyecto fiduciario en el ámbito inmobiliario.

Sin embargo, desde el punto de vista de los funcionarios tributarios se tienen otros elementos a considerar sobre las implicaciones del fideicomitente dentro de un contrato fiduciario de vivienda revela una serie de responsabilidades y beneficios fiscales clave. En primer lugar, en cuanto al IVA, se destaca que las transacciones relacionadas con la administración del fideicomiso pueden estar sujetas al impuesto, dependiendo de la naturaleza de los servicios prestados y de los

activos involucrados. En términos de retención en la fuente, se subraya la obligación del fideicomitente de cumplir con las disposiciones fiscales correspondientes, lo que incluye garantizar la correcta declaración y pago de las retenciones aplicables a las operaciones del contrato fiduciario.

Además, las estrategias para maximizar beneficios fiscales incluyen la adecuada clasificación de los gastos, la preparación de informes de auditoría que evidencien la transparencia en el manejo financiero, y el uso eficiente de los contratos de fiducia como herramienta para la planificación tributaria. El manejo riguroso de facturas y registros de pagos y gastos, así como el uso de sistemas electrónicos de reporte ante la DIAN, son esenciales para garantizar el cumplimiento normativo y facilitar el seguimiento y control de los flujos financieros. Estos aspectos aseguran el cumplimiento tributario y también fortalecen la capacidad del fideicomitente para optimizar los resultados financieros dentro del marco legal.

La sociedad fiduciaria. En esta parte se analizan las respuestas de los entrevistados sobre las características generales de las sociedades fiduciarias, la inspección a la que está sujeta a nivel financiero y sobre la normatividad tributaria vigente aplicable (ver figura 3).

Figura 3. Red 2. I Contrato de fiducia inmobiliaria: Sociedad fiduciaria

Nota: Elaborado en Atlas. TI 24.

La figura 3 presenta el análisis de la entrevista con expertos en sociedades fiduciarias sobre la construcción y venta de vivienda y muestra aspectos clave para el adecuado manejo del contrato de fiducia inmobiliaria. En la figura se ven las características administrativas y legales, donde se destacan elementos como el personal calificado, la transparencia y el buen gobierno corporativo, todos cruciales para mantener la integridad y eficiencia de las operaciones fiduciarias. La vinculación y cumplimiento con la Superintendencia Financiera de Colombia proporciona un

marco de control y vigilancia en el que se asegura la presentación de informes financieros detallados, auditorías y revisiones periódicas, lo que refuerza la confianza en la gestión. Por último, la actualización constante de la normativa tributaria, que incluye la revisión de boletines oficiales y la participación en capacitaciones, es esencial para que la sociedad fiduciaria se mantenga al día con los cambios regulatorios, asegurando una gestión fiscal y legal adecuada. Se analiza acorde a estos hallazgos que las sociedades fiduciarias pueden manejar de manera más segura y eficiente los fondos y proyectos de construcción, protegiendo los intereses de los inversionistas y asegurando el cumplimiento de las normativas vigentes.

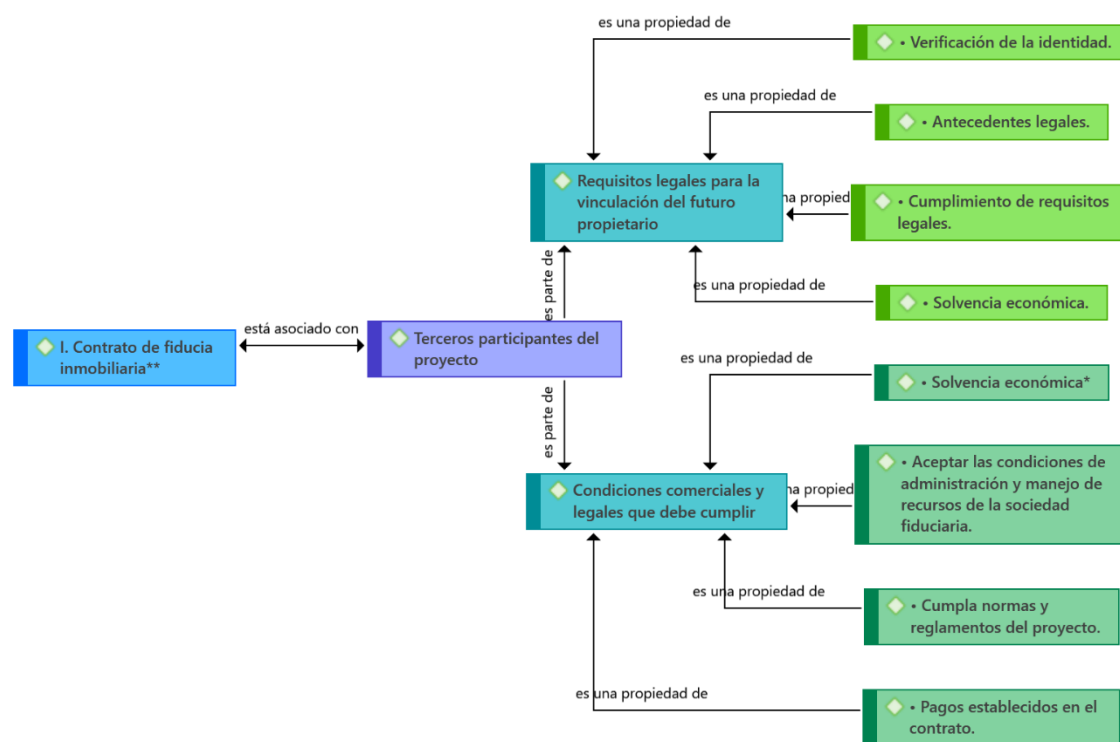
Por otra parte, los funcionarios tributarios también opinaron sobre las implicaciones de la sociedad fiduciaria en un contrato fiduciario de vivienda y destacan el cumplimiento de obligaciones fiscales y regulatorias. Respecto al impuesto de renta, la sociedad fiduciaria debe garantizar el correcto cálculo y pago del tributo, basándose en las rentas generadas por los activos administrados en el fideicomiso. En cuanto al IVA, los servicios prestados pueden estar gravados dependiendo de su naturaleza, lo que exige una gestión adecuada para evitar errores en las declaraciones fiscales. Las retenciones en la fuente representan otra responsabilidad clave, ya que deben aplicarse y reportarse conforme a la normativa vigente, evitando sanciones derivadas de omisiones o errores.

El cumplimiento de estas obligaciones requiere llevar al día una contabilidad transparente y precisa, lo cual es fundamental para las auditorías y revisiones cruzadas de información realizadas por la DIAN. Estas verificaciones periódicas, que incluyen la revisión de informes financieros y fiscales, buscan garantizar la correcta operación del fideicomiso. Sin embargo, el incumplimiento puede resultar en severas sanciones, como multas, intereses de mora, e incluso la revocación de la licencia para operar. Además de las repercusiones legales, estas sanciones pueden

erosionar la confianza de los clientes, afectando la reputación y sostenibilidad de la sociedad fiduciaria. Este panorama resalta la necesidad de una gestión fiscal rigurosa y una relación proactiva con las autoridades tributarias, teniendo en cuenta que, representa implicaciones tributarias más puntuales que las mencionadas por los participantes del contrato fiduciario

Terceros participantes del proyecto. También se analizan las respuestas de los entrevistados, pero en lo relacionado con las condiciones legales y comerciales que debe cumplir el futuro propietario o beneficiario de la unidad inmobiliaria dentro de una fiducia.

Figura 4. Red 3. I Contrato de fiducia inmobiliaria: Terceros participantes del proyecto



Nota: Elaborado en Atlas. TI 24.

El análisis de la entrevista se centra en los requisitos que deben cumplir los terceros participantes en un proyecto inmobiliario bajo un esquema fiduciario. La figura 4 divide estos

requisitos en dos grandes grupos: los legales y los comerciales. Los requisitos legales se enfocan en la verificación de la identidad y solvencia del futuro propietario, así como en el cumplimiento de la normatividad vigente. Por otro lado, los requisitos comerciales se relacionan con la capacidad económica del comprador para cumplir con los pagos establecidos en el contrato, su aceptación de las normas y reglamentos del proyecto, y su conformidad con las condiciones de administración de los recursos por parte de la fiduciaria. Esta clasificación resulta útil para entender el proceso de vinculación de nuevos propietarios a un proyecto inmobiliario fiduciario y resalta la importancia de evaluar tanto aspectos legales como financieros para garantizar la viabilidad y transparencia de la operación.

Adicionalmente, las entrevistas a funcionarios de la DIAN dejaron ver implicaciones más puntuales que tiene el comprador de vivienda en un contrato fiduciario de vivienda. En relación con el IVA, los compradores deben ser conscientes si el inmueble adquirido está sujeto a este impuesto, ya que puede representar un costo adicional significativo. Asimismo, deben atender las obligaciones relacionadas con el impuesto de registro y el impuesto predial, que son esenciales para formalizar la adquisición y garantizar la legalidad de la operación. Para evitar errores y sanciones, es crucial que los compradores busquen asesoría especializada que les permita comprender plenamente las normativas aplicables y planificar de manera efectiva los pagos fiscales asociados.

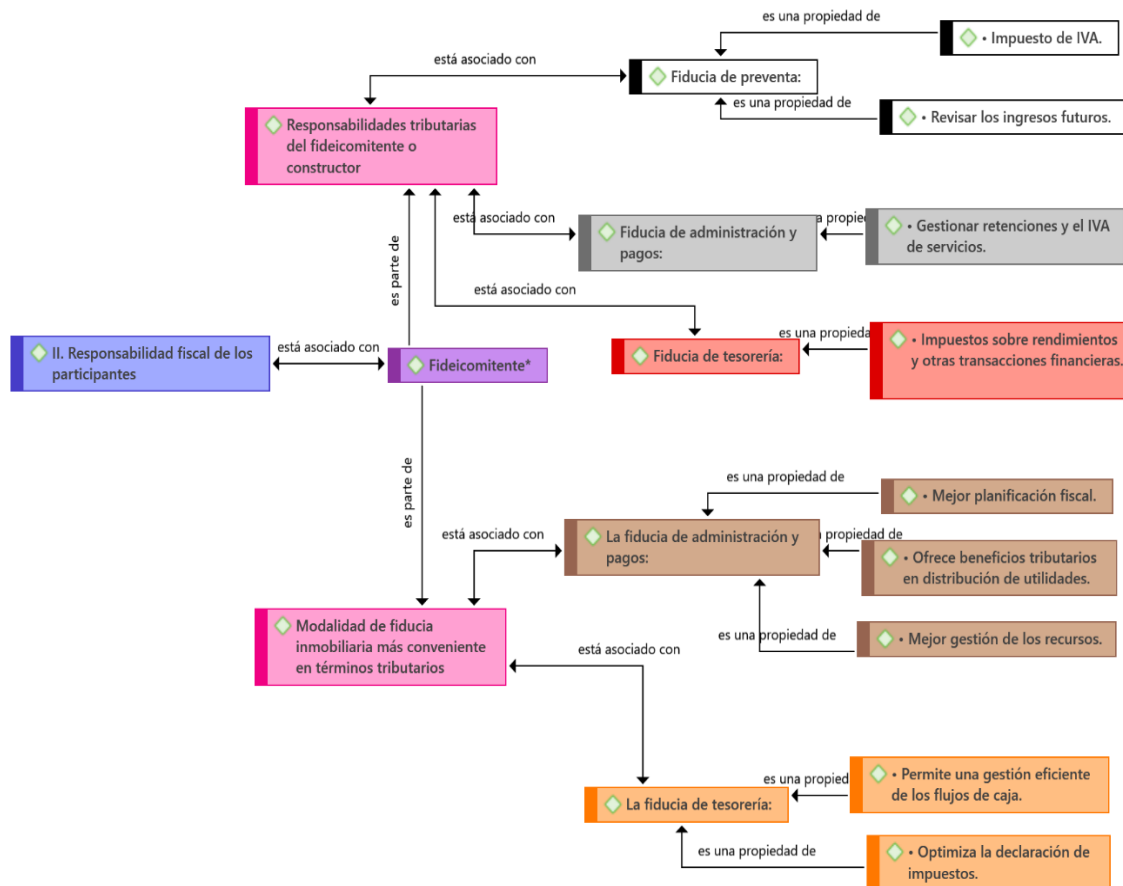
Además, el mantenimiento de registros detallados de todas las transacciones es una práctica indispensable para respaldar la correcta declaración de impuestos y facilitar la resolución de cualquier eventual discrepancia con las autoridades fiscales. La planificación financiera y el cumplimiento fiscal no solo aseguran el acceso legal a la propiedad, sino que también contribuyen a una gestión más eficiente del patrimonio del comprador en el largo plazo. Este enfoque integral

minimiza riesgos y promueve la transparencia en las operaciones vinculadas a la adquisición de vivienda bajo contratos fiduciarios.

4.2.2 Responsabilidad fiscal de los participantes

En esta segunda parte de la entrevista se analizó la responsabilidad fiscal de los diferentes participantes de la fiducia inmobiliaria dentro de la construcción de viviendas, siendo: fideicomitente, sociedad fiduciaria y terceros participantes del proyecto. También se elaboró una red semántica por cada una de las subcategorías, con el fin de conocer de forma separada y discriminada las responsabilidades tributarias que este tipo de contrato asigna a cada involucrado en el negocio fiduciario.

Fideicomitente. Primero, se analizaron las respuestas de los informantes clave sobre la responsabilidad tributaria que asume el fideicomitente.

Figura 5. Red 4. II. Responsabilidad fiscal de los participantes: Fideicomitente

Nota: Elaborado en Atlas. TI 24.

La figura presentada organiza las principales responsabilidades fiscales que recaen sobre el fideicomitente o constructor en un proyecto inmobiliario bajo un esquema fiduciario. Se detalla que, dependiendo de la modalidad de fiducia elegida (preventa, administración y pagos, o tesorería), el fideicomitente tendrá diferentes obligaciones tributarias. Por ejemplo, en la fiducia de preventa, el foco está en el impuesto al valor agregado (IVA) y en la proyección de ingresos futuros. Por otro lado, la fiducia de administración y pagos implica gestionar retenciones y el IVA de los servicios, mientras que la fiducia de tesorería se centra en impuestos sobre rendimientos y

transacciones financieras. La tabla también sugiere que la fiducia de administración y pagos ofrece beneficios tributarios en la distribución de utilidades, mientras que la fiducia de tesorería permite una gestión más eficiente de los flujos de caja y optimiza la declaración de impuestos. Este análisis resulta útil para comprender el panorama fiscal de los proyectos inmobiliarios fiduciarios y evaluar cómo la elección de una modalidad específica puede impactar en las obligaciones tributarias del fideicomitente.

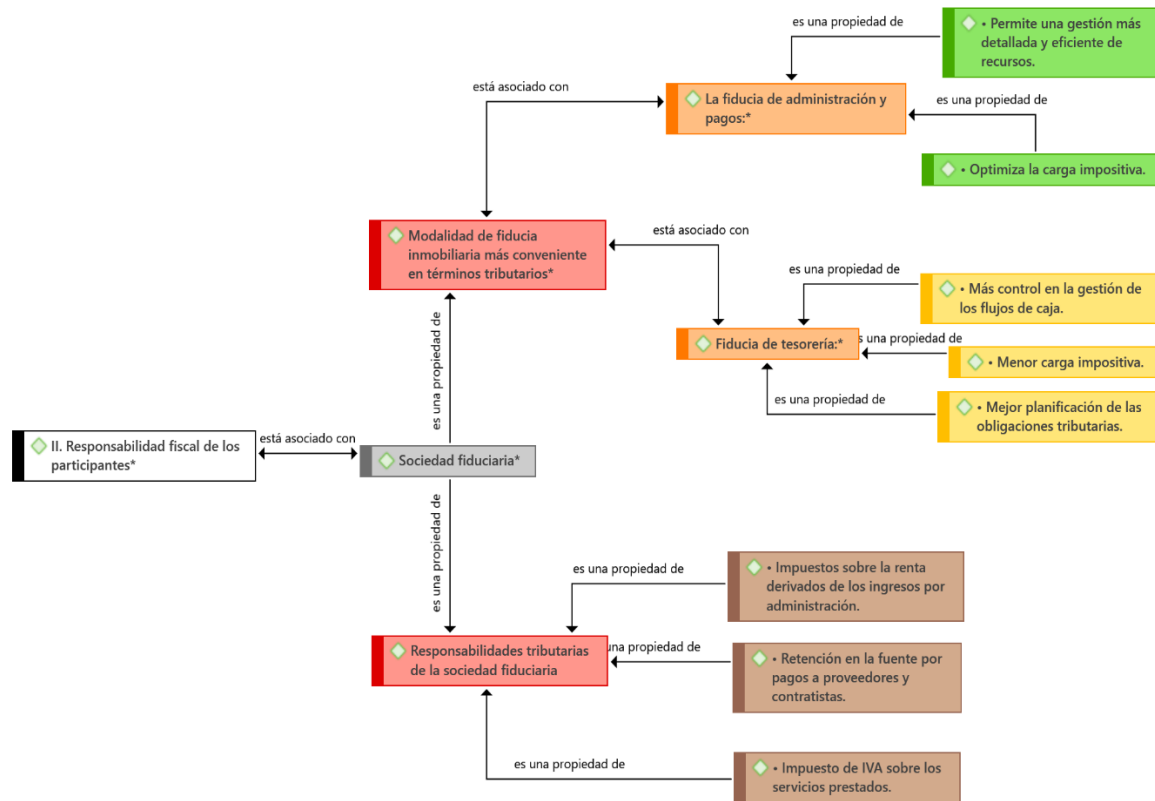
Por otra parte, el análisis de las entrevistas a funcionarios de la DIAN reveló responsabilidades clave del fideicomitente dentro de un contrato fiduciario de vivienda, dependiendo del tipo de fiducia. En la fiducia de preventa, el fideicomitente debe considerar la correcta gestión del IVA en las operaciones vinculadas y realizar una revisión detallada de los ingresos futuros proyectados, lo que es crucial para garantizar la sostenibilidad financiera y evitar discrepancias fiscales. En la fiducia de administración y pagos, la responsabilidad se centra en gestionar las retenciones y el IVA de los servicios contratados, asegurando el cumplimiento de las normativas fiscales en cada transacción.

Por su parte, la fiducia de tesorería implica el manejo de impuestos sobre rendimientos financieros y otras transacciones, donde la planificación fiscal meticulosa se convierte en un requisito indispensable. En este contexto, es esencial aprovechar al máximo las deducciones y exenciones disponibles para optimizar las obligaciones fiscales sin comprometer la legalidad. Estas responsabilidades no solo demandan un conocimiento profundo de la normativa tributaria, sino también una gestión transparente que minimice riesgos y garantice la eficiencia fiscal dentro del contrato fiduciario.

Sociedad fiduciaria. Ahora, en esta parte se analizaron las respuestas sobre la responsabilidad tributaria que asume la sociedad fiduciaria dentro del negocio de construcción de

vivienda utilizando la figura de fiducia.

Figura 6. Red 5. II. Responsabilidad fiscal de los participantes: Sociedad fiduciaria



Nota: Elaborado en Atlas. TI 24.

La figura 6 muestra las responsabilidades tributarias de una sociedad fiduciaria involucrada en un proyecto inmobiliario y evalúa qué modalidad de fiducia (administración y pagos o tesorería) resulta más conveniente desde un punto de vista fiscal. Se detalla que la fiduciaria está sujeta a diversos impuestos, como el impuesto sobre la renta generado por sus ingresos por administración, el IVA sobre los servicios prestados y la retención en la fuente por pagos a terceros. La fiducia de administración y pagos se destaca por permitir una gestión más detallada y eficiente de los recursos, optimizando la carga impositiva. Por otro lado, la fiducia de tesorería

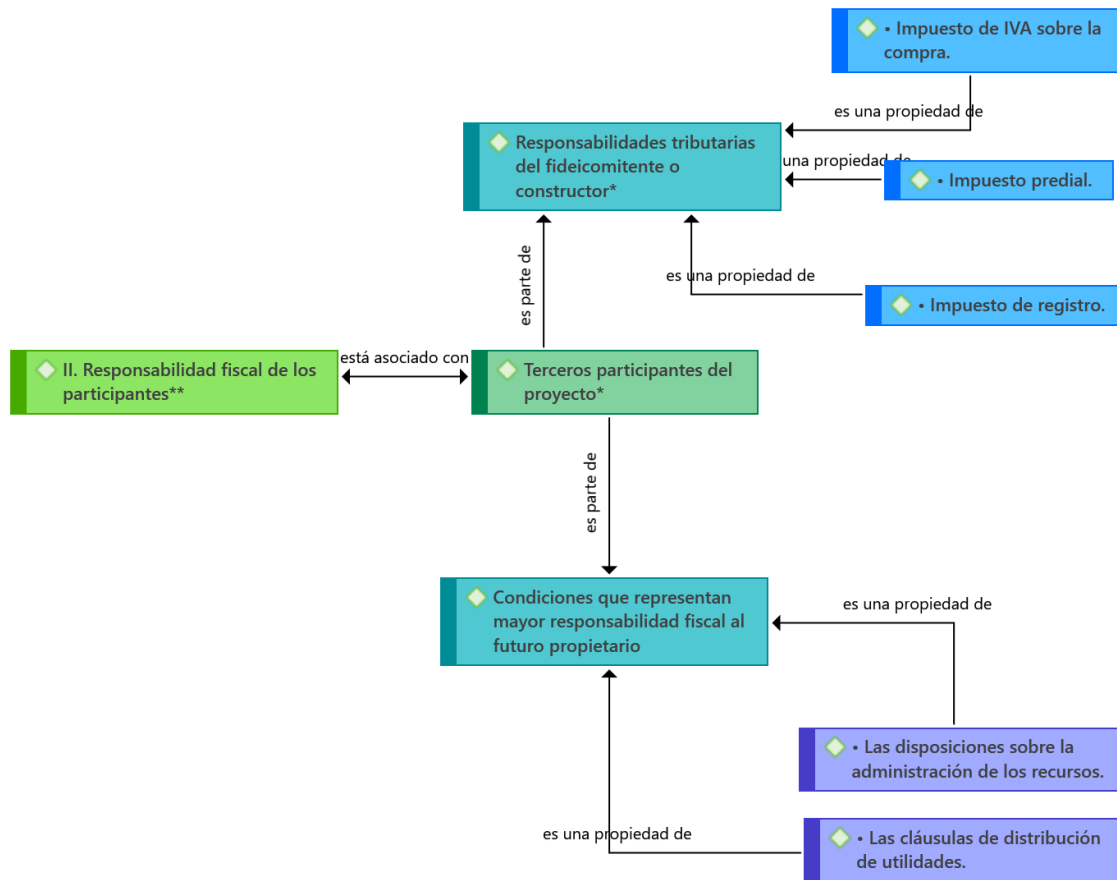
ofrece un mayor control sobre los flujos de caja, una mejor planificación tributaria y una menor carga impositiva. Este análisis ayuda a comprender las implicaciones fiscales de cada modalidad de fiducia y tomar decisiones informadas al seleccionar la más adecuada para un proyecto inmobiliario específico.

Sin embargo, los funcionarios de la DIAN mencionaron otras opiniones más detalladas sobre las responsabilidades fiscales de la sociedad fiduciaria y resaltan la necesidad de una gestión fiscal precisa y estratégica en cada tipo de fiducia. En la fiducia de preventiva, la sociedad fiduciaria asume la responsabilidad de gestionar el IVA y las retenciones en la fuente, asegurando el cumplimiento tributario durante las etapas iniciales del proyecto. Para la fiducia de administración y pagos, las obligaciones fiscales incluyen el manejo adecuado del impuesto sobre la renta y las retenciones aplicables, lo que requiere procesos contables rigurosos para evitar sanciones y garantizar la transparencia.

En la fiducia de tesorería, la sociedad fiduciaria debe gestionar los impuestos relacionados con los rendimientos financieros y otras transacciones, maximizando la eficiencia en el manejo de recursos. Esto implica no solo cumplir con las obligaciones fiscales, sino también aprovechar incentivos fiscales disponibles y aplicar una planificación fiscal estratégica para optimizar los resultados financieros del fideicomiso. Estas responsabilidades resaltan la importancia de contar con claridad sobre el tema, un equipo altamente capacitado y herramientas de gestión que permitan a la sociedad fiduciaria operar de manera eficiente y en conformidad con la normativa tributaria.

Terceros participantes del proyecto. En esta tercera parte, se analizaron las respuestas sobre la responsabilidad tributaria que tiene un participante del proyecto como futuro comprador de la unidad de vivienda.

Figura 7. Red 6. II. Responsabilidad fiscal de los participantes: Terceros participantes del proyecto



Nota: Elaborado en Atlas. TI 24.

La figura 7 sobre las entrevistas realizadas muestra las principales responsabilidades fiscales que recaen sobre los terceros participantes en un proyecto inmobiliario, específicamente sobre el fideicomitente o constructor. Se destaca que estos actores son responsables del pago del IVA sobre la compra, del impuesto de registro y del impuesto predial. Además, se identifican dos condiciones contractuales que pueden incrementar la carga fiscal para el futuro propietario: las disposiciones relacionadas con la administración de los recursos del proyecto y las cláusulas que regulan la distribución de utilidades. Por lo tanto, este análisis permite comprender mejor el

panorama fiscal desde el punto de vista de los actores involucrados en los proyectos inmobiliarios bajo un esquema fiduciario y ayuda a evaluar cómo las diferentes cláusulas contractuales pueden impactar en la carga tributaria de los compradores.

Además de lo anterior, el análisis de las entrevistas a funcionarios de la DIAN resaltó la importancia de atender diversas obligaciones impositivas y de adoptar una planificación financiera adecuada. Entre estas, destacan el impuesto de IVA en ciertos casos, el impuesto de registro, necesario para formalizar la propiedad y el impuesto predial, cuya puntualidad garantiza la tenencia legal del inmueble. Los compradores deben estar atentos a las normativas específicas de su región y a posibles beneficios fiscales aplicables, como deducciones o exenciones, que pueden aliviar la carga tributaria y optimizar la inversión.

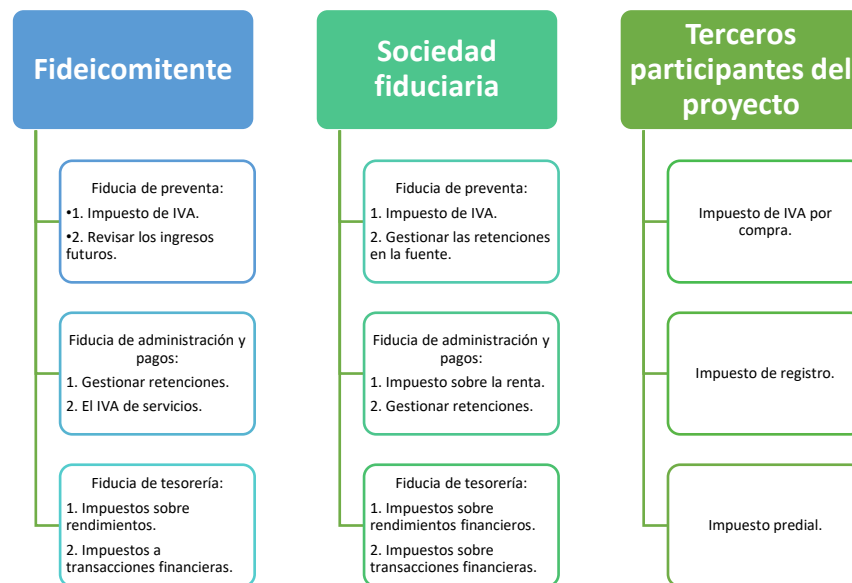
Asimismo, planificar los pagos impositivos de manera anticipada resulta clave para evitar problemas financieros y sanciones. Esto incluye llevar un control detallado de las obligaciones pendientes y buscar asesoría especializada para comprender las implicaciones fiscales de la operación, asegurando un cumplimiento integral y transparente. Esta estrategia permite cumplir con las normativas legales y gestionar de manera efectiva el impacto fiscal de la adquisición de vivienda bajo un contrato fiduciario que usualmente no se tiene en cuenta al momento de tomar la decisión de compra.

4.3 La responsabilidad fiscal que tienen los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria

Para el desarrollo del tercer objetivo, se realizó una interpretación general de la información obtenida anteriormente para establecer la responsabilidad fiscal que tiene cada uno de los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria acorde a la normatividad tributaria vigente. En la figura 8 se organizaron las diferentes responsabilidades, donde el fideicomitente y la

sociedad fiduciaria tiene una clasificación especial, dependiendo del tipo de fiducia que se configure al comienzo del negocio inmobiliario cuando es de preventiva, de administración y pagos y, la de tesorería. Los terceros participantes del proyecto no gestionan recursos, motivo por el cual, tienen a cargo tributos relacionados con la compra y registro del inmueble.

Figura 8. Responsabilidad fiscal de los participantes del contrato de fiducia inmobiliaria



Nota: Elaborado a partir de los resultados de las entrevistas y la revisión del modelo fiduciario.

4.3.1 Fideicomitente

El fideicomitente, como figura clave en el contrato de fiducia inmobiliaria, tiene la responsabilidad de garantizar que las obligaciones tributarias vinculadas a cada etapa del contrato se cumplan correctamente. En una fiducia de preventiva, debe gestionar el IVA asociado a las transacciones y supervisar la previsión de ingresos futuros, asegurando que estos se alineen con las proyecciones fiscales. En una fiducia de administración y pagos, recae sobre él la tarea de coordinar la correcta aplicación de retenciones en la fuente y del IVA de servicios relacionados. Mientras tanto, en una fiducia de tesorería, debe estar atento a los impuestos derivados de

rendimientos financieros, implementando una planificación fiscal detallada que optimice el uso de deducciones y exenciones disponibles. Entender qué tipo de fiducia implica mayores responsabilidades fiscales es esencial para prever impactos financieros y garantizar la sostenibilidad del proyecto.

4.3.2 Sociedad Fiduciaria

La sociedad fiduciaria actúa como administradora y responsable directa de la ejecución fiscal dentro del contrato de fiducia inmobiliaria, con deberes específicos según el tipo de fiducia. En una fiducia de preventa, debe gestionar correctamente el IVA y las retenciones en la fuente, asegurando el cumplimiento tributario desde la etapa inicial. Para las fiduciarias de administración y pagos, su obligación incluye la declaración y pago del impuesto sobre la renta y la correcta administración de retenciones fiscales aplicables. En el caso de la fiducia de tesorería, se centra en manejar los impuestos sobre rendimientos financieros y garantizar la eficiencia en el uso de recursos, mediante la implementación de estrategias fiscales que aprovechen incentivos legales. Es necesario identificar el impacto fiscal según la naturaleza de cada fiducia para mantener operaciones transparentes y evitar sanciones fiscales.

4.3.3 Comprador

El comprador de vivienda bajo un contrato de fiducia inmobiliaria debe atender obligaciones tributarias clave, como el IVA, el impuesto de registro y el impuesto predial, asegurando la formalización y legalidad de la adquisición. Además, el comprador debe buscar asesoría especializada para identificar beneficios fiscales que puedan aplicarse, como deducciones o exenciones, y así optimizar su carga tributaria. La planificación anticipada de los pagos fiscales

es fundamental para evitar sanciones y gestionar adecuadamente el impacto financiero de la transacción. También requiere conocer el tipo de fiducia que afecta su operación y que le permite tomar decisiones informadas y garantizar un cumplimiento fiscal que proteja su inversión.

4.3.4 Análisis de los impuestos gestionados por una constructora de vivienda

Para hacer un análisis más completo de la problemática que se aborda en este proyecto, se revisó y clasificó información relacionada con el pago de impuestos de una constructora de vivienda reconocida de la ciudad de Cúcuta para contar con datos cuantitativos que permitiera contrastar la información obtenida en las entrevistas. Se encontró que la facturación se genera en cabeza de la Constructora que está bajo una figura SAS, por mandato del contrato de fiducia inmobiliaria; sin embargo, los ingresos corresponden a la utilidad generada por 3 proyectos en cada vigencia fiscal de 2022 y 2023.

Adicional a la información exógena que debe ser reportada anualmente por las personas jurídicas, la constructora presenta información relacionada con la facturación de venta de los proyectos ejecutados a través de contratos de fiducia inmobiliaria en formato 5248 "Ingresos Recibidos en Contratos de Colaboración Empresarial". Las retenciones en la fuente en renta, IVA e ICA aplicadas sobre los pagos o abonos en cuenta a contratistas y proveedores son declaradas, pagadas e informadas en exógena por la misma constructora.

También, se encontró que la venta de bienes inmuebles está excluida del impuesto sobre las ventas (Art. 434 numeral 12 del E.T.). Pero, el IVA descontable facturado por los proveedores en las compras y/o contratos relacionados con los proyectos de vivienda de interés social, a través de un contrato de fiduciaria inmobiliaria, se registran contablemente en una cuenta transitoria, mientras se realiza el trámite de solicitud de devolución ante la DIAN. Es de aclarar que este IVA

no hace parte del costo para efectos del impuesto sobre la renta, ni es descontable en las declaraciones del impuesto sobre las ventas.

Tal como se observa en la tabla xx, desde el año 2022 la empresa constructora se acoge al régimen especial en materia tributaria ZESE para obtener descuentos tributarios en materia de renta. La variación de los ingresos entre la vigencia fiscal 2022 y 2023 corresponde a que la escrituración y/o facturación de los mismos inició en el segundo semestre el año 2022. En la tabla xx se calculó el valor total de los impuestos gestionados por la constructora en los tres proyectos, sumando el valor de los dos años para tener un panorama cuantitativo más claro sobre el tipo de impuesto que gestiona.

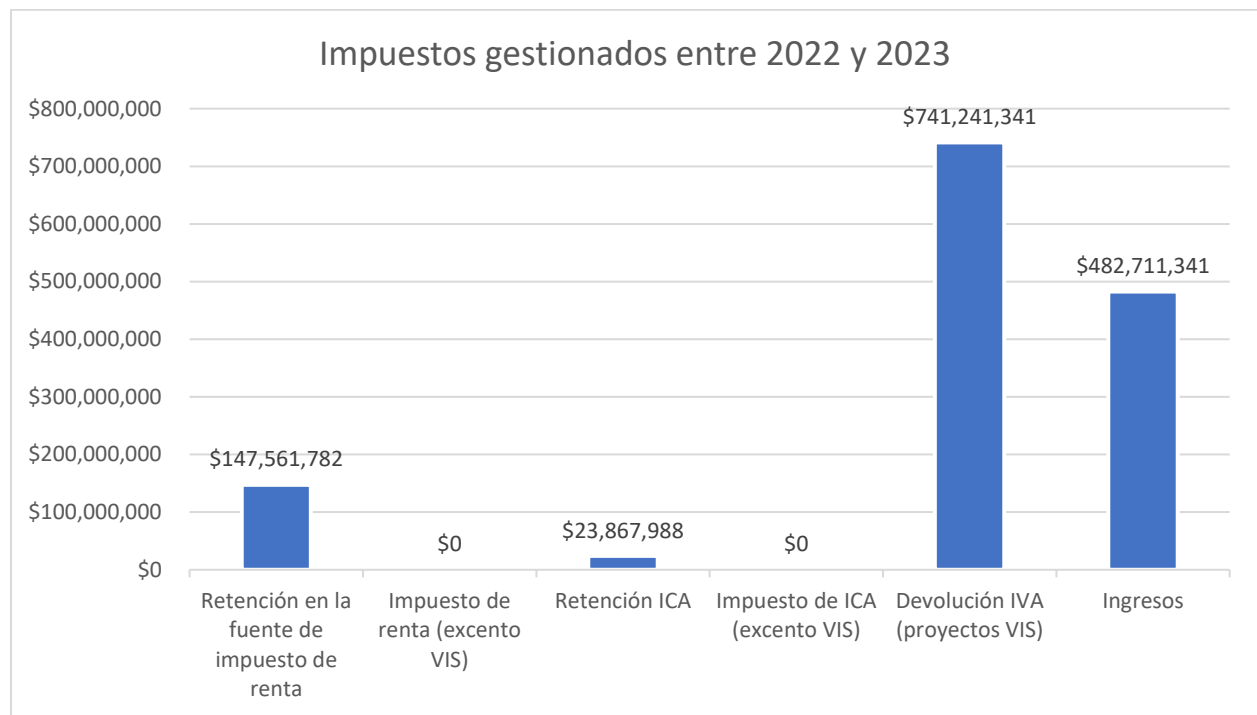
Tabla 2. *Impuestos gestionados por la constructora entre el año 2022 y 2023*

Proyectos	Año 2022	Año 2023	Total
Proyecto 1 (189 casas)			
Retención en la fuente de impuesto de renta	\$ 119.320.047	\$ 28.241.735	\$ 147.561.782
Impuesto de renta (exento VIS)	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Retención ICA	\$ 22.046.352	\$ 1.821.636	\$ 23.867.988
Impuesto de ICA (exento VIS)	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Devolución IVA (proyectos VIS)	\$ 642.200.121	\$ 99.041.220	\$ 741.241.341
Ingresos	\$ 154.450.503	\$ 328.260.838	\$ 482.711.341
Total			\$ 1.395.382.452
Proyecto 2 (311 casas)			
Retención en la fuente de impuesto de renta	\$ 168.253.781	\$ 30.780.498	\$ 199.034.279
Impuesto de renta (exento VIS)	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Retención ICA	\$ 20.921.911	\$ 831.685	\$ 21.753.596
Impuesto de ICA (exento VIS)	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Devolución IVA (proyectos VIS)	\$ 929.508.253	\$ 534.424.276	\$ 1.463.932.529
Ingresos	\$ 521.757.023	\$ 1.301.449.360	\$ 1.823.206.383
Total			\$ 3.507.926.787
Proyecto 3 (60 apartamentos)			
Retención en la fuente de impuesto de renta	\$ 9.957.407	\$ 471.010	\$ 10.428.417

Proyectos	Año 2022	Año 2023	Total
Impuesto de renta (exento VIS)	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Retención ICA	\$ 1.300.408	\$ 22.597	\$ 1.323.005
Impuesto de ICA (exento VIS)	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Devolución IVA (proyectos VIS)	\$ 133.154.473	\$ 30.857.414	\$ 164.011.887
Ingresos	\$ 129.897.644	\$ 265.913.459	\$ 395.811.103
Total			\$ 571.574.412

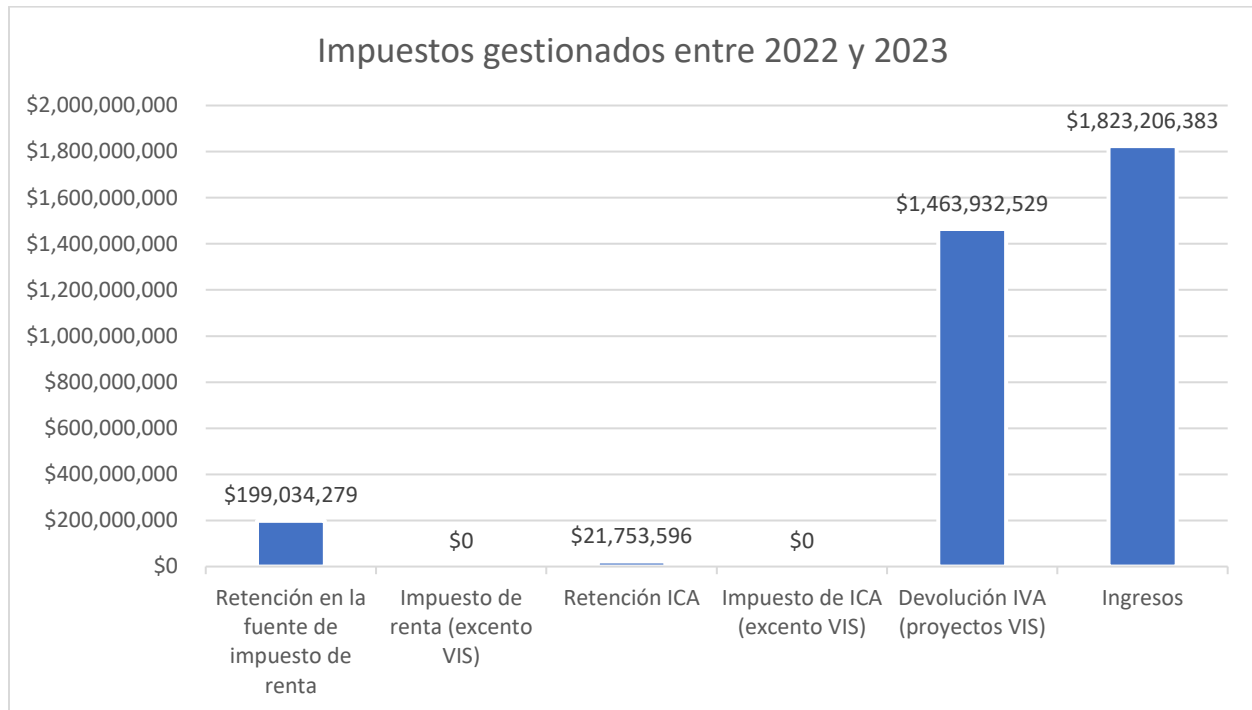
Nota: Cifras en pesos colombianos.

Figura 9. Proyecto 1: impuestos gestionados entre el año 2022 y 2023



Nota: La gráfica muestra el monto de impuestos gestionados por la empresa constructora.

En la figura 9 se pudo determinar que en el proyecto 1 de 189 casas reportaron retención en la fuente de impuesto de renta por un valor de \$ 147.561.782 y en retención ICA por \$ 23.867.988. Los valores más altos estuvieron en devolución IVA (proyectos VIS) por \$ 741.241.341 y los ingresos por \$ 482.711.341. En impuesto de renta e impuesto de ICA no se tuvieron valores por tratarse de proyectos de vivienda VIS. La suma total de reportes tributarios ascendió a \$ 1.395.382.452.

Figura 10. Proyecto 2: impuestos gestionados entre el año 2022 y 2023

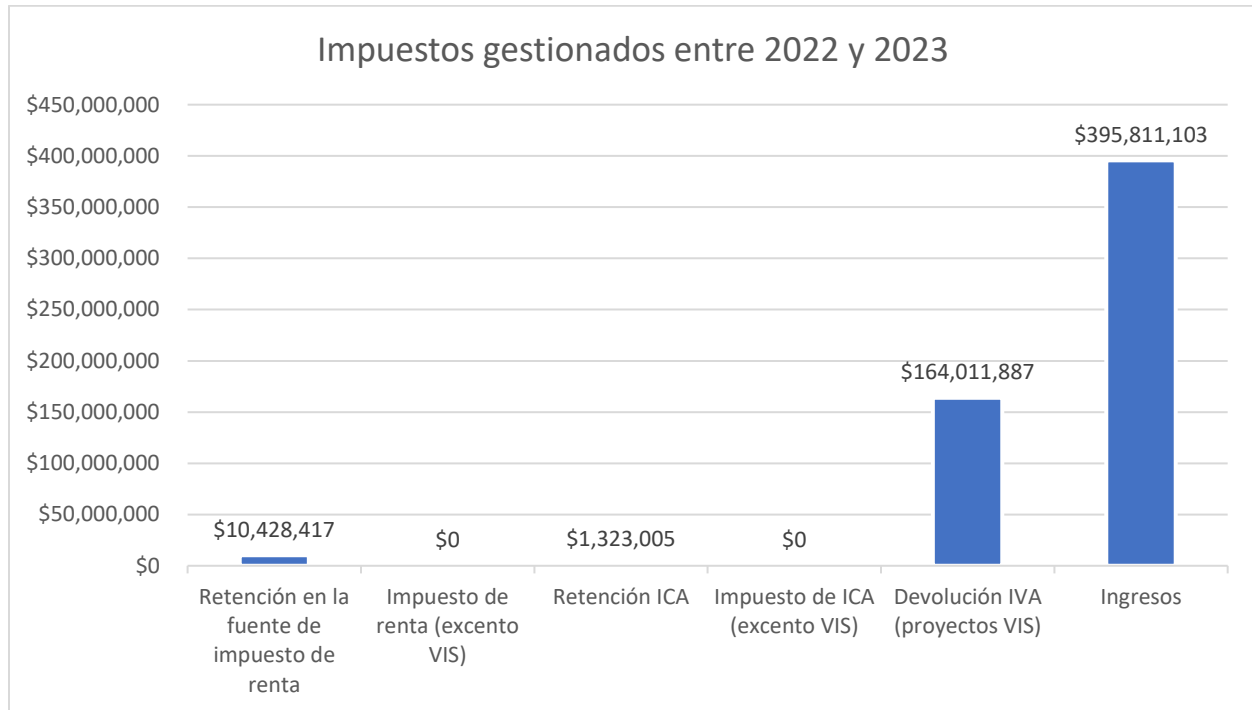
Nota: La gráfica muestra el monto de impuestos gestionados por la empresa constructora.

En la figura 10 se observó que en el proyecto 2 de 311 casas gestionaron la retención en la fuente de impuesto de renta por un valor de \$ 199.034.279 y en retención ICA por \$ 21.753.596. Los montos más importantes se vieron en devolución IVA (proyectos VIS) por \$ 1.463.932.529 y los ingresos por \$ 1.823.206.383. En este caso el impuesto de renta e impuesto de ICA no se tuvieron en cuenta por tratarse de proyectos de vivienda VIS. La suma total de reportes tributarios del segundo proyecto de vivienda sumó \$ 3.507.926.787.

En el análisis de la figura 11 que corresponde al proyecto 3 con 60 apartamentos de interés social, la retención en la fuente de impuesto de renta por un valor de \$ 10.428.417 y en retención ICA por \$ 1.323.005. Los mayores montos estuvieron en devolución IVA (proyectos VIS) por \$ 164.011.887 y el reporte de ingresos por \$ 395.811.103. Tampoco el impuesto de renta e impuesto de ICA se tuvieron en cuenta por ser proyectos de vivienda VIS. La suma total de la información

tributaria gestionada sumó \$ 571.574.412.

Figura 11. Proyecto 3: impuestos gestionados entre el año 2022 y 2023



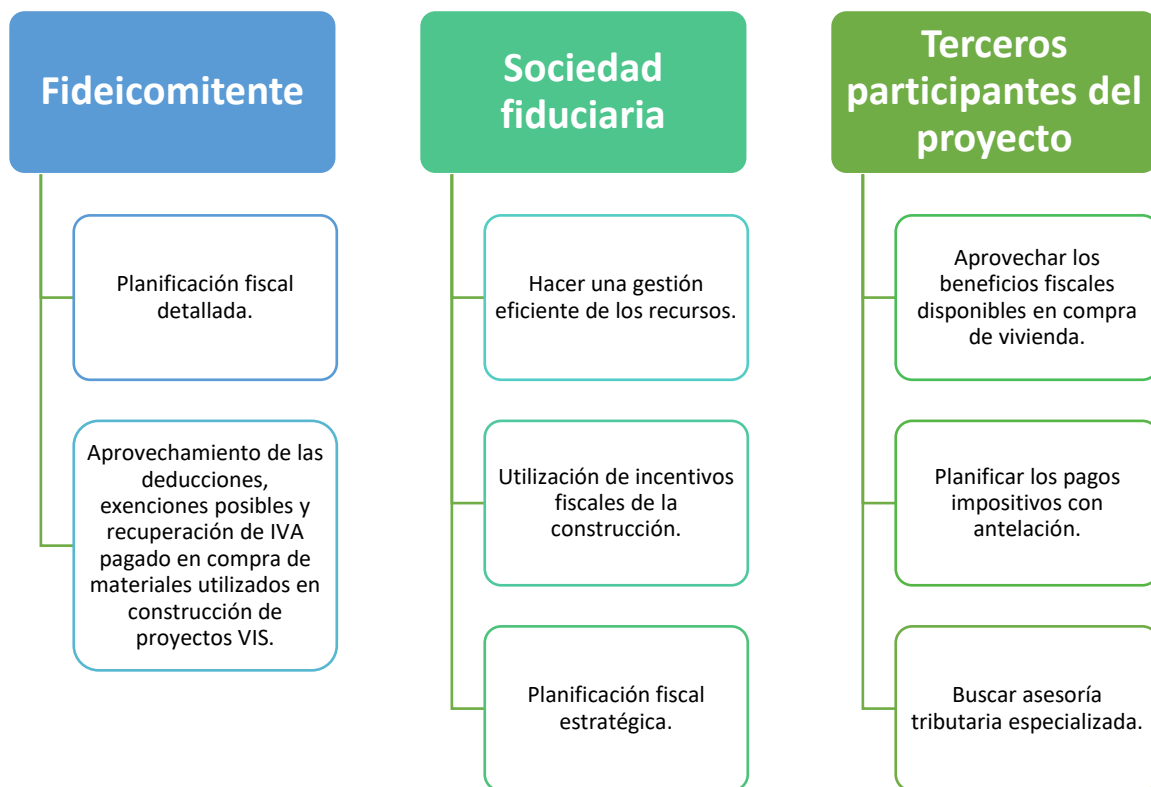
Nota: La gráfica muestra el monto de impuestos gestionados por la empresa constructora.

Teniendo en cuenta esta información tributaria se encontró que la constructora es la que está haciendo la retención en la fuente por concepto de pago a proveedores, pero dentro de este modelo de negocio, la fiducia es la encargada de hacer el desembolso de recursos y procesar la retención a las partes que sirven como contratistas para la obra de construcción. Por lo tanto, se pudo constatar que hay reglas en el manejo de recursos que no se están manejando como debe ser, debido a la necesidad de agilizar procesos de pagos para que no se retrasen obras. Es decir, no se tiene claridad en los deberes y responsabilidades de cada parte.

4.3.5 Acciones para gestionar la responsabilidad fiscal de los participantes

Teniendo en cuenta el análisis realizado de las implicaciones tributarias y de las opiniones de los expertos consultados, se pudieron determinar acciones clave que ayudan a cumplir de manera eficiente con las responsabilidades fiscales y garantizar el pago oportuno de impuestos (Figura 12). El fideicomitente puede enfocarse en una planificación fiscal detallada, identificando y aprovechando deducciones y exenciones aplicables que optimicen su carga tributaria. Por su parte, la sociedad fiduciaria debe gestionar eficientemente los recursos del proyecto, incorporando incentivos fiscales propios del sector de la construcción y diseñando una planificación fiscal estratégica para maximizar los beneficios.

Figura 12. Acciones para gestionar la responsabilidad fiscal de los participantes

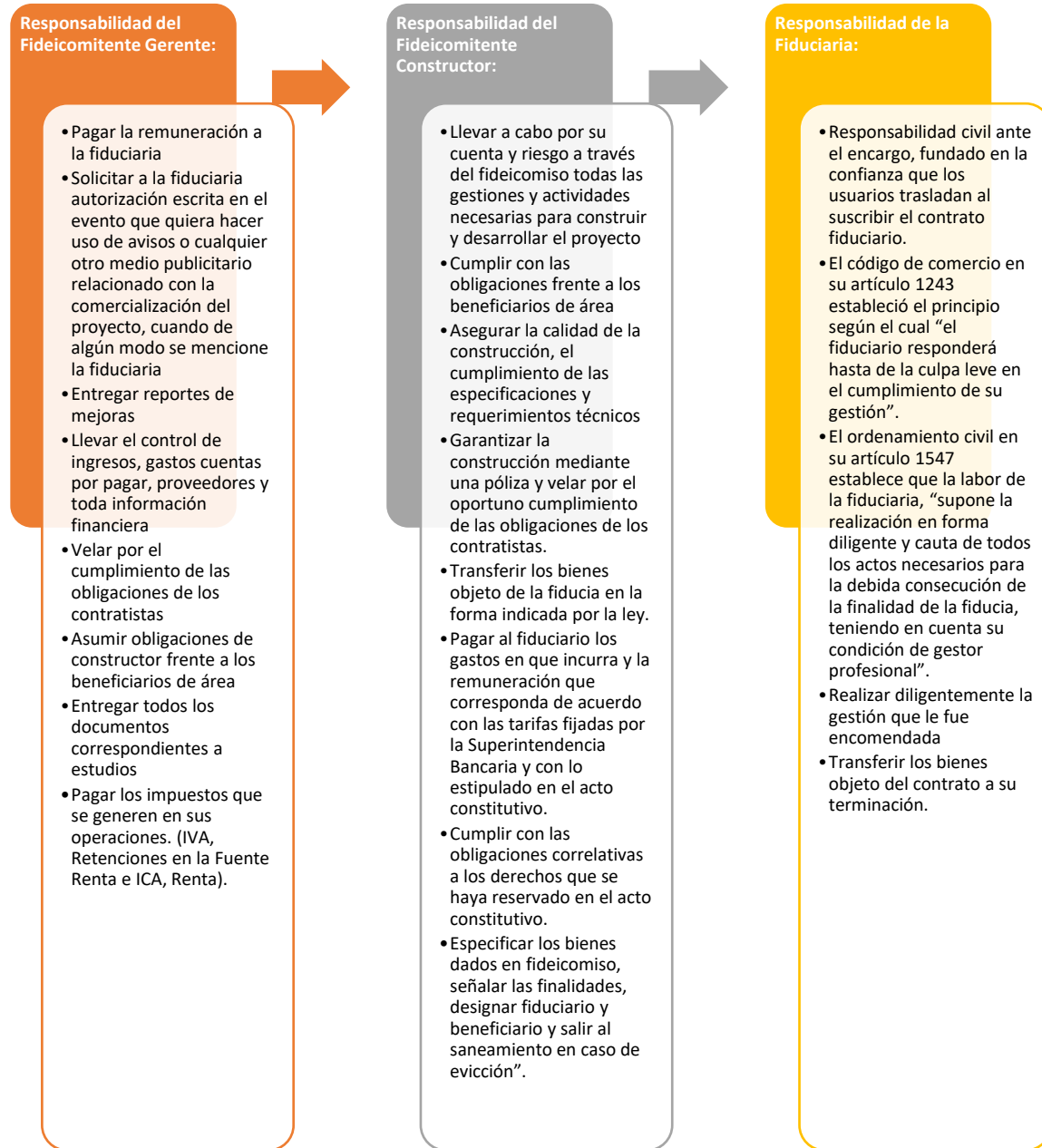


Nota: Elaborado a partir de los resultados de las entrevistas y la revisión del modelo fiduciario.

Finalmente, los terceros involucrados en el proyecto pueden sacar provecho de los beneficios fiscales disponibles en la compra de vivienda que a veces el Gobierno otorga para impulsar este motor de la economía, además, lo puede hacer asegurando una planificación anticipada de sus obligaciones tributarias y buscando asesoría especializada que permita reducir riesgos y aprovechar oportunidades legales en materia fiscal. Por tanto, en el marco del contrato fiduciario, estas acciones promueven un manejo financiero transparente y eficiente dentro del contrato de fiducia, lo que puede favorecer la transparencia y confianza entre las partes.

4.3.6 Responsabilidades administrativas de los participantes

Se analizaron los componentes normativos con los hallazgos anteriores para identificar una serie de responsabilidades administrativas que se deben tener en cuenta en cada una de las partes que conforman el contrato de fiducia inmobiliaria. Estas responsabilidades permiten fortalecer el cumplimiento de las cargas tributarias que tienen a cargo y facilita la identificación de roles y actividades en el manejo de la información contable, financiera y fiscal. En la figura 13 se describen las diferentes responsabilidades acordes a la normatividad vigente y al análisis de diferentes referentes como Giraldo & Sanín (1980), Rengifo (2012), Varón (2018) y Casas (2004) que tienen amplia trayectoria en la figura fiduciaria en Colombia.

Figura 13. *Acciones para gestionar la responsabilidad fiscal de los participantes*

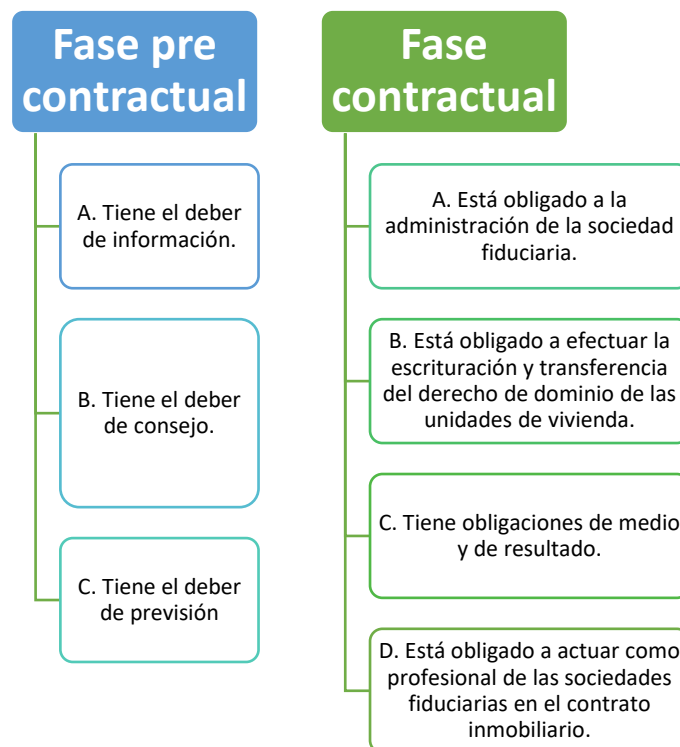
Nota. Tomado de Rengifo (2012), Giraldo & Sanín (1980), Casas (2004) y Varón (2008).

Además de lo contenido en la figura 14, el fiduciario asume la administración de los bienes fideicomitados como propietario formal, pero con un derecho limitado. Su responsabilidad varía según su diligencia: si actúa con negligencia o imprudencia y los bienes entregados a terceros

sufren pérdidas, el fiduciario responderá con su patrimonio personal. Sin embargo, si ha actuado con diligencia, el detrimento será soportado exclusivamente por el patrimonio autónomo sin afectar su patrimonio personal (Rengifo, 2012). Además, el fiduciario contrae obligaciones únicamente en representación del patrimonio autónomo, actuando por encargo del fideicomitente para alcanzar los objetivos pactados, sin comprometer su nombre ni sus bienes propios (Casas, 2004).

Existen otros deberes de la fiduciaria que amerita aclarar dentro de este análisis, los cuales ayudan a comprender la importancia del papel que tiene dentro del desarrollo del proyecto inmobiliario, diferenciando la fase precontractual de la fase contractual, la cual se muestra en la figura 14.

Figura 14. *Deberes de la fiduciaria para la buena gestión fiscal*



Nota: Elaborado a partir de los resultados de las entrevistas y la revisión del modelo fiduciario.

La interacción de los deberes de las partes:

De acuerdo a lo anterior, se puede analizar que las responsabilidades fiscales en una sociedad fiduciaria para la construcción de vivienda son compleja en los procesos y en las relaciones contractuales involucradas. Los adquirentes, que inicialmente actúan como inversionistas mediante encargos fiduciarios, pasan posteriormente a ser promitentes compradores o beneficiarios del área, en un esquema donde no tienen capacidad de negociación sobre las cláusulas contractuales. Esto puede generar vulnerabilidad en los derechos del consumidor inmobiliario, especialmente en adquisiciones sobre planos, donde los riesgos financieros y legales están altamente concentrados.

Por otro lado, las entidades fiduciarias están sujetas a estrictas regulaciones y supervisión por parte de la Superintendencia Financiera, lo que exige profesionalismo, transparencia y diligencia en la administración del patrimonio autónomo. Estas características brindan una mayor seguridad a los interesados en proyectos inmobiliarios, ya que la fiduciaria tiene la obligación de gestionar los activos de manera ética y responsable. Sin embargo, para equilibrar las relaciones contractuales, sería pertinente que las sociedades fiduciarias consideraran mecanismos que protejan más efectivamente los derechos de los adquirentes, dado el carácter unilateral de los contratos proforma.

Las obligaciones y deberes tributarios:

Ahora bien, desde el punto de vista de las obligaciones y deberes tributarios, se analiza que la gestión fiduciaria en proyectos inmobiliarios conlleva una serie de deberes fiscales tanto para el fiduciario como para los fideicomitentes y beneficiarios. Uno de los aspectos centrales es la transferencia de bienes al patrimonio autónomo, lo que implica obligaciones fiscales específicas, como la retención en la fuente, el pago de impuestos sobre la renta, la enajenación de activos y los

impuestos sobre las ganancias ocasionales. Aunque el fiduciario es el propietario legal para fines comerciales, en términos fiscales, las obligaciones materiales recaen sobre el fideicomitente o beneficiario, quienes deben declarar las utilidades generadas.

Adicionalmente, los ingresos provenientes de la fiducia inmobiliaria se causan según los sistemas de causación o caja, regulados por los artículos 89 y 90 del ET. Las utilidades deben ser reportadas en las declaraciones de renta de los beneficiarios en el mismo periodo fiscal en que se generaron, mientras que los fiduciarios tienen la obligación de efectuar las respectivas retenciones y presentar una única declaración consolidada por los patrimonios autónomos. En el caso de Vivienda de Interés Social, se aplican beneficios tributarios, como la exención de impuestos sobre la renta, lo que incentiva el desarrollo de proyectos habitacionales bajo esta modalidad. Este marco fiscal resalta la importancia de una administración contable y legal clara para asegurar el cumplimiento de las obligaciones y optimizar los beneficios tributarios disponibles.

Los incentivos tributarios:

Los incentivos tributarios relacionados con la fiducia inmobiliaria, especialmente en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), están orientados a estimular la inversión y garantizar la sostenibilidad financiera del sector. La exención del impuesto sobre la renta para las utilidades generadas por patrimonios autónomos establecidos bajo estos proyectos, que está contemplada en el Artículo 207-2 del ET, ofrece un respaldo financiero significativo. Este beneficio se extiende por el tiempo de ejecución y liquidación del proyecto, hasta un máximo de diez años, lo que fomenta la participación de constructores e inversionistas. Además, el beneficio del IVA permite a las constructoras recuperar costos relacionados con materiales de construcción, conforme al Artículo 850 del ET, facilitando un alivio financiero adicional y mejorando la viabilidad económica de los proyectos (Apéndice 2).

Por otra parte, la devolución del Gravamen de Movimientos Financieros (GMF) refuerza la gestión financiera de las sociedades fiduciarias, favoreciendo la eficiencia en la transferencia de flujos hipotecarios. Adicionalmente, los incentivos asociados a las Cuentas de Ahorro y Fomento a la Construcción (AFC) ofrecen beneficios tangibles a los adquirentes de vivienda al reducir la retención en la fuente, lo que permite un ahorro sustancial para asalariados y trabajadores independientes. La normativa fiscal, como el Decreto 2755 de 2003 y el Decreto 096 de 2020, establece requisitos claros para acceder a estos incentivos, asegurando un marco regulatorio sólido y transparente que respalde el desarrollo de proyectos habitacionales con impacto social y económico positivo (Apéndice 2).

Teniendo en cuenta lo anterior, se menciona que se da cumplimiento a los objetivos propuestos en este trabajo para analizar e identificar las responsabilidades fiscales de las sociedades fiduciarias como voceras del patrimonio autónomo que se constituye en la fiducia inmobiliaria y cómo su actividad profesional implica el despliegue de la máxima diligencia para lograr los objetivos de la fiducia y garantizar la protección a los adquirentes de vivienda como consumidores.

Después de analizar los beneficios que se pueden obtener a través del Negocio Fiduciario Inmobiliario, especialmente realizado en proyectos de inversión destinados a fines de utilidad pública como lo es la construcción de vivienda de interés social, se determinó que el beneficio fluye entre todas las partes involucradas, como es el constructor, inversionista y beneficiario en lo relacionado con el impuesto de renta y el IVA.

El negocio de Fiducia Inmobiliaria está dirigido a un sector fuerte del país como lo es la construcción, y además favorece a aquellos inversionistas que aun sin ser constructores, poseen los recursos económicos suficientes, de modo que si optan por estar bien asesorados y exhiben

finés sociales, logran obtener interesantes utilidades dados los incentivos tributarios que han sido detallados a lo largo del trabajo.

La persona natural o jurídica que decide hacer la inversión mediante la constitución del patrimonio autónomo en fiducia inmobiliaria, podrá obtener utilidades exentas de renta, siempre y cuando se trate de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario. Los socios o sociedades a las cuales se distribuyan estas utilidades obtenidas, podrán generar un ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional para efectos de sus declaraciones de renta y complementarios.

Para el caso de aquellos propietarios de predios destinados para la venta, deben contar con compradores que vayan a desarrollar proyectos de vivienda de interés social, administrados bajo una entidad fiduciaria, porque esto les representa mayores beneficios tributarios que venderlo para otra clase de proyectos, porque no tendrían que preocuparse por la ganancia ocasional al no estar gravada en este caso.

5. Conclusiones

El análisis del contrato de fiducia inmobiliaria demostró que la relación entre el proyecto inmobiliario y la sociedad fiduciaria es esencial para garantizar la confianza y transparencia en la administración de recursos de los participantes y en especial para los terceros compradores. La sociedad fiduciaria actúa como un intermediario confiable que asegura el cumplimiento de las disposiciones legales y fiscales, ofreciendo un sistema estructurado que protege los intereses de todas las partes involucradas. La implementación de estrategias fiscales claras y una gestión eficiente de los recursos refuerzan la credibilidad del proyecto, fomentando un ambiente de seguridad tanto para el fideicomitente como para el comprador de vivienda. Sin embargo, tal como se planteó inicialmente, no siempre las partes involucradas tienen claras las responsabilidades fiscales que adquieren en cada tipo de fiducia y surge la importancia de la sociedad fiduciaria como

pilar fundamental en la estructuración y desarrollo de proyectos inmobiliarios exitosos.

Las entrevistas revelaron que las principales dificultades del contrato de fiducia inmobiliaria frente a las implicaciones fiscales derivan de la complejidad del sistema tributario, los múltiples impuestos aplicables y los procedimientos administrativos. Cada tipo de fiducia presenta retos específicos, como el manejo del IVA, las retenciones en la fuente y los impuestos sobre rendimientos financieros, que exigen un conocimiento profundo de la normativa fiscal y una planificación detallada. Si estas dificultades no son atendidas adecuadamente, pueden dar lugar a sanciones, multas y pérdida de confianza en el proyecto. Por lo tanto, la clave para minimizar estas complicaciones, según las diferentes opiniones obtenidas de los expertos en el tema, radica en una asesoría especializada y en la implementación de controles administrativos rigurosos que aseguren el cumplimiento tributario en todas las etapas.

Por último, se encontró que la responsabilidad fiscal de los participantes en el contrato de fiducia inmobiliaria está claramente definida por la normativa tributaria vigente y varía según el rol de cada parte. El fideicomitente, la sociedad fiduciaria y el comprador tienen obligaciones específicas, que incluyen la gestión del IVA, retenciones en la fuente, impuestos sobre rendimientos financieros, y el pago de impuestos como el predial y el de registro. El cumplimiento de estas responsabilidades es fundamental para garantizar la legalidad del proyecto y mantener la confianza entre los actores involucrados. Este análisis destaca la importancia que cada participante debe conocer sus deberes fiscales y actuar en consecuencia, asegurando así una operación transparente y eficiente dentro del marco legal establecido.

Referencias

- Asofiduciarias. (2015). *La fiducia inmobiliaria en Colombia*. Asofiduciarias.
<https://www.asofiduciarias.org.co/wp-content/uploads/2017/12/La-Fiducia-Inmobiliaria-en-Colombia-AF-DIC-2015.pdf>
- Baena Cárdenas, L. C. (2017). *Fiducia inmobiliaria: tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consumo*. [Tesis de grado, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional UEC.
<https://publicaciones.uexternado.edu.co/gpd-fiducia-inmobiliaria-tension-entre-la-autonomia-privada-el-derecho-a-la-vivienda-digna-y-el-derecho-del-consumo-9789587727746.html>
- Barón, C. (2019). *Fiducia mercantil inmobiliaria*. (2ª. ed.). 3editores.
- Barrantes, R. (2014). *Investigación, Un camino al conocimiento, Un Enfoque Cualitativo, Cuantitativo y Mixto*. Editorial EUNED.
- Berrocal, A. (2018). Consideraciones generales en torno al proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Actualidad civil*, 5(1), 4-11.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6358355>
- Bustamante, A., Mosquera, L. y Taborda, D. (2018). La responsabilidad fiscal del empleado público frente al detrimento patrimonial del estado. *Revista de derecho*, 5(5), 163-197.
<https://bibliotecadigital.iue.edu.co/jspui/handle/20.500.12717/1258>
- Casas, E. (2004). Del "Trust" Anglosajón a la Fiducia en Colombia. Temis.
- Congote Hernández, C., Aristizbal López, N. y Ortiz Gómez, A. (2022). Gerencia de proyectos inmobiliarios: una mirada desde la experiencia. *La fiducia inmobiliaria*. (Los Actores Tomo II) (pp. 1-135). Universidad de los Andes.

Congreso de la República de Colombia. (2009, 15 de julio). *Ley 1328 de 2009. Con la que se establece el Régimen de protección al consumidor financiero (Reforma Financiera).*

Diario

Oficial.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=36841#:~:text=Establece%20los%20principios%20y%20reglas,obligaciones%20de%20los%20consumidores%20financieros.>

Congreso de la República de Colombia. (2011, 12 de octubre). Ley 1480 de 2011. *Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial.

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1480_2011.html

Constitución Política de Colombia (1991). *Artículo 335. El cual establece las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación.* Gaceta Oficial.

<https://publicaciones.fasecolda.com/regimen-de-seguros/chapter/p1-c2-1/>

De la Cuesta, M., Pardo, E. y García, N. (2019). Adaptación de la información sobre responsabilidad fiscal a las nuevas exigencias informativas. Una aproximación al caso español. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 48(4), 464-491.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7109378>

Fajardo, S. (2017). La responsabilidad fiscal de los contratistas del Estado. *Revista Digital de Derecho Administrativo*, 18(5), 327.

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/Deradm/article/view/5014>

Ferreira da Cruz, C. y Alfonso, L. (2018). Gestão fiscal e pilares da Lei de Responsabilidade Fiscal: evidências em grandes municípios. *Revista de Administração Pública*, 52(5), 126-148.
<https://www.scielo.br/j/rap/a/QGN47QGcDBdkB6NKTHdwjYH/abstract/?lang=pt>

- Flick, U. (2012). *Introducción a la investigación cualitativa*. Ediciones Morata y Fundación Paideia Galiza.
- Giraldo, M. H., & Sanín, N. (1980). El patrimonio especial de la fiducia mercantil. Pontificia Universidad Javeriana.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6ª. ed.). McGraw-Hill.
- Ministerio de Hacienda. (1992). *Código del Comercio Libro Cuarto - Título XI. Sociedades Fiduciarias. Artículo 793: mediante el cual se establece la ley fiducia mercantil*. Ministerio de Hacienda. <https://principal.notinet.com.co/codigos/capitulos.php?id=1270>
- Ministerio de Hacienda. (1995). *Circular Básica Contable y Financiera - SFC (C.E. 100 de 1995)*. *Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia*. Ministerio de Hacienda. <https://vlex.com.co/vid/circular-externa-basica-contable-398711989>
- Ministerio de Hacienda. (2014). *Circular Básica Jurídica - SFC (C.E. 029 de 2014)*. *Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia*. Ministerio de Hacienda https://www.redjurista.com/Documents/circular_29_de_2014_superfinanciera_-_superintendencia_financiera.aspx#/
- Ordóñez, T., Gómez Jaramillo, A. y Bayona, D. (2019). Hallazgos fiscales y procesos de responsabilidad fiscal en Colombia 2012-2017. *Revista republicana*, 14(27), 211-233. <http://ojs.urepublicana.edu.co/index.php/revistarepublicana/article/view/587>
- Pinzón, D. (2022). La fiducia inmobiliaria: una mirada al deber de información ya la responsabilidad de las sociedades fiduciarias. *Revista Jurídica*, 20(9), 123-154. <https://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/precedente/article/view/5160>

Presidencia de la República de Colombia. (1971, 27 de marzo). *Decreto 410 de 1971. Por el cual se expide el Código de Comercio.* Diario Oficial.

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html

Presidencia de la Republica de Colombia. (1993, 2 de abril). *Decreto 663 de 1993. Con la que se establece el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Normas sobre Entidades Financieras.* Gaceta Oficial.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1348>

Presidencia de la República de Colombia. (2010, 15 de julio). *Decreto 2555 de 2010. Con la que se establecen las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.* <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=40032>

Programa de Educación Financiera de la Asociación de Fiduciarias. (2016). *La fiducia inmobiliaria en Colombia.* www.asofiduciarias.org.co

Ramírez Arias, M. A. (2022). El contrato de fiducia mercantil como forma de instrumentalización para el cumplimiento de los fines estatales. *Dictamen Libre*, 8(30), 15-21. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:x75rhHYzVCAJ:https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/dictamenlibre/article/download/8817/7765/24756&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co>

Rengifo, E. (2012). *La fiducia mercantil y pública en Colombia.* Universidad Externado de Colombia.

Rodríguez Alba, A. (2017). *Mejora en el proceso de pagos para la dirección de gestión inmobiliaria en Fiduciaria de Occidente SA.* [Tesis de grado, Universidad Militar Nueva Granada]. Repositorio Institucional UMNG. https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=2569&context=administracion_

de_empresas

Superintendencia Financiera de Colombia. (2015). *Negocios fiduciarios Inmobiliarios*.

Superintendencia Financiera de Colombia.

<https://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/15-121853.pdf>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2016). *ABC negocios fiduciarios*. Superintendencia

Financiera de Colombia. [https://im.sura-am.com/sites/default/files/2020-](https://im.sura-am.com/sites/default/files/2020-11/ABC%20Negocios%20Fiduciarios.pdf)

[11/ABC%20Negocios%20Fiduciarios.pdf](https://im.sura-am.com/sites/default/files/2020-11/ABC%20Negocios%20Fiduciarios.pdf)

Superintendencia Financiera de Colombia. (2022). *Fiducia mercantil*. Superintendencia

Financiera de Colombia

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?lServicio=Publicaciones&lTipo=publicaciones&lFuncion=loadContenidoPublicacion&id=18884&dPrint=1>

Varón, J. (2008). Portafolios de inversión: la norma y el negocio. Universidad de los Andes.