Inversiones en fideicomisos

Hernando Bermúdez Gómez

Dice la norma en vigor en Colombia para el grupo 2, tomada de una versión anterior de NIIF para Pymes, que "*Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control sobre una actividad económica, y se da únicamente cuando las decisiones estratégicas, tanto financieras como operativas, de dicha actividad requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control (los participantes).*" Cuando se organiza un fideicomiso inmobiliario cada fideicomitente, generalmente beneficiario, o cada parte que se adhiere para someterse al mismo contrato como beneficiario, no comparte el control con los constituyentes originales ni con la fiduciaria. Simplemente está realizando una inversión, cuya rentabilidad será determinada por el resultado del fideicomiso, que bien puede ser la propiedad de una unidad inmobiliaria, como cuando cada uno aporta con el fin de obtener el dominio de una de las propiedades privadas dentro de una propiedad horizontal. Por lo general las decisiones del fideicomiso no se someten al consentimiento unánime de los eventuales beneficiarios. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública ha sostenido que "*Por ello, este se contabilizará como una inversión, aplicando las directrices que para tal efecto, han sido establecidas en la NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos o en la Sección 15 de la NIIF para las Pymes.*" Nos parece que se incurre en un error conceptual por lo que el mencionado órgano debe repensar sus opiniones. La sección 14 de la norma aplicable en Colombia al grupo 2 enseña que "*Una asociada es una entidad, incluyendo una entidad sin forma jurídica definida tal como una fórmula asociativa con fines empresariales, sobre la que el inversor posee influencia significativa, y que no es una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto.*" Un inversionista en un fideicomiso que se coloca en la posición de beneficiario de parte proporcional del resultado de dicho convenio, por lo general con comparte el control no tiene influencia significativa en las decisiones que los órganos de dirección o administración adopten respecto del patrimonio autónomo. No hay normas plenas ni secciones que se dediquen exclusivamente a las inversiones. Se dice en el párrafo 15.18 "*Un participante en un negocio conjunto que no tenga control conjunto contabilizará la inversión de acuerdo con la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos, la Sección 12 Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros* (…)" lo que significa que por lo general las inversiones pueden ser instrumentos financieros. Puede haber inversiones equivalentes a efectivo, de corto plazo y de largo plazo. Pueden consistir en cuentas bancarias rentables, certificados de depósito a término, bonos, acciones, facturas descontadas, cuentas por cobrar y, en general, otros instrumentos en los cuales el capital produce alguna rentabilidad. Finalmente podría ser que la participación en un fideicomiso inmobiliario corresponda en su esencia a una compra de un bien.

Bogotá, junio 3 de 2025,