Patrimonios autónomos

Hernando Bermúdez Gómez

Como puede verse en el trabajo titulado Los Patrimonios Autónomos En Colombia Como Sujetos Procesales escrito por Leidy Marcela Sierra Mora existen varias clases (fuentes) de patrimonios autónomos: La sucesión ilíquida, la herencia yacente, la sociedad conyugal, la comunidad, la curaduría de los bienes del ausente, la curaduría de los bienes del que está por nacer, la masa del concurso o deudor ilíquido, el derivado del contrato de fiducia. Muchos autores diferencian el patrimonio autónomo de origen fiduciario y la propiedad fiduciaria regulada por nuestro código civil. Existen, además, otras clases de patrimonios autónomos en manos de varias entidades del Estado, algunos de las cuales tienen régimen propio. Por lo tanto, no conviene apresurarse a encuadrarlas dentro del contrato de fiducia. Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios se han pensado diversos contratos. Un constructor puede asumir la posición de fiduciante y de beneficiario. Puede autodenominarse como constructor e, incluso, como administrador principal. Muchas veces el objeto del patrimonio supone recoger los recursos necesarios para la edificación, que se reciben a cambio de derechos fiduciarios. A veces la edificación se transfiere a los aportantes de recursos, a veces no. En otras ocasiones se les transfiere la propiedad, pero a renglón seguido se firman otros contratos de fiducia o de cuentas en participación. Muchos evitan o disminuyen al máximo el otorgamiento de escrituras públicas. Algunos fideicomisos reconocen beneficios periódicos, por ejemplo, mensuales, otros lo hacen anualmente. Es posible que la contabilidad del fideicomiso mantenga las edificaciones a valor razonable, originando que los propietarios de los bienes o de los derechos fiduciarios puedan hacer ajustes según corresponda. De acuerdo con el Glosario adoptado en el año 2024 por IASB se lee: "*acuerdo conjunto (joint arrangement) Un acuerdo por el cual dos o más partes tienen control conjunto.*" "*control conjunto (joint control) El reparto del control contractualmente decidido de un acuerdo, que existe sólo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control*." "*operación conjunta (joint operation) Un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el acuerdo.*" "*operador conjunto (joint operator) Una parte de una operación conjunta que tiene control conjunto sobre ésta.*" "*negocio conjunto (joint venture) Un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos de éste.*" "*participante en un negocio conjunto (joint venturer) Una parte de un negocio conjunto que tiene control conjunto sobre éste.*" Muchas de las operaciones inmobiliarias no se rigen por la regla de la unanimidad sino la mayoría de los derechos o coeficientes de copropiedad. Por lo tanto, es improcedente pensar que se contabilicen como acuerdos u operaciones conjuntas. La Contaduría General de la Nación expidió normas para que las Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores y que no Captan ni Administran Ahorro del Público para contabilizar los recursos que entreguen en administración a una sociedad fiduciaria. Según el Decreto único reglamentario 2420 de 2015 "*Artículo 1.1.1.1. Ámbito de*

aplicación. (...) Parágrafo 2°. Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, deberán establecer contractualmente si aplican o no los marcos técnicos normativos vigentes para el grupo 1. (…)" "*Artículo 1.1.2.1. Ámbito de Aplicación. El presente título será aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 detallados a continuación: (...) 3. Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar los marcos técnicos normativos vigentes para el Grupo 1, ni sean de interés público, y cuyo objeto principal del contrato sea la obtención de resultados en la ejecución del negocio, lo cual implica autogestión de la entidad y, por lo tanto, un interés residual en los activos netos del negocio por parte del fideicomitente y/o cliente.*" "*Artículo 1.1.4.3.1. Informes para fines de supervisión. Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto número 2784 de 2012, o de las normas que lo modifiquen o adicionen, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los marcos técnicos normativos de información financiera expedidos por el Gobierno nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.*" Este es un tratamiento excepcional porque permite a las partes establecer contractualmente el marco de contabilidad a aplicar.

Bogotá, julio 8 de 2025.