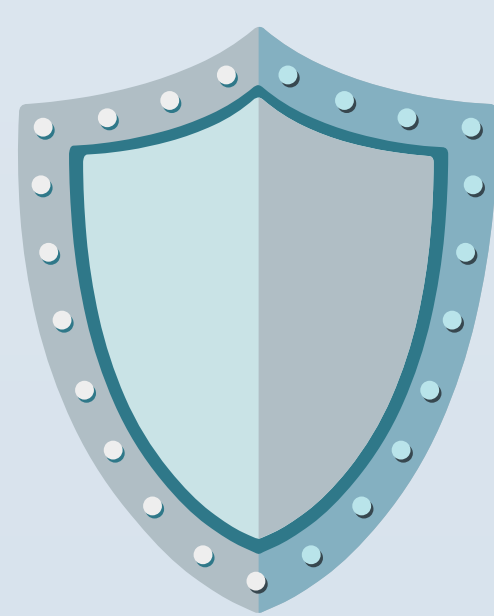




## Foro Nacional de Estrategia Tributaria Inmobiliaria 2026

El punto de encuentro de los **gerentes y administradores** que están **redefiniendo el estándar** de profesionalismo en el país



## Checklist de Blindaje Legal y Tributario Inmobiliario 2026

Guía Técnica de Autenticación y Cumplimiento para  
Gerentes Inmobiliarios en Colombia



## Introducción y Contexto Estratégico

El **Foro Nacional de Estrategias Tributarias Inmobiliarias 2026**, organizado por **nuby**, dejó una conclusión contundente: **el orden técnico no es un trámite administrativo opcional**, sino el único techo real del crecimiento de una inmobiliaria. En un ecosistema fiscal fuertemente fiscalizado por la **Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN)** y bajo el escrutinio de la **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)**, operar con vacíos legales o mezclar recursos propios con fondos de terceros expone a los gerentes a graves riesgos reputacionales, sanciones pecuniarias e incluso consecuencias de índole penal por abuso de confianza.

Este documento ha sido diseñado como una herramienta de auditoría preventiva. Su propósito es permitirle autoevaluar la situación actual de su inmobiliaria frente a las normativas de la **DIAN**, **el Código de Comercio**, **la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003)** y los cambios tributarios más recientes del país. Le invitamos a revisar cada uno de los siguientes módulos con el fin de trazar un plan de acción inmediato que asegure el patrimonio de su empresa y el de sus clientes.



## Módulos de Auditoría Técnica

### Módulo 1: Estructura Corporativa y Cumplimiento de Licencias

#### 1. Constitución como Persona Jurídica (S.A.S.)

- **Descripción:** Transicionar del modelo de Persona Natural al de Persona Jurídica (bajo la figura de Sociedad por Acciones Simplificada - S.A.S.) para limitar la responsabilidad civil y patrimonial del gerente. La personería jurídica aísla los riesgos operativos de la inmobiliaria de las finanzas personales del propietario, facilita el acceso a seguros de arrendamiento y mejora el perfil de la empresa ante entidades del sector financiero.
- **Referente Legal:** Ley 1258 de 2008 (Sociedades por Acciones Simplificadas), en el portal oficial del Congreso de la República y el Código de Comercio de Colombia.

#### 2. Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana (MAVU)

- **Descripción:** Contar con la Matrícula de Arrendador vigente expedida por la alcaldía local del municipio donde opera la inmobiliaria. Este registro es estrictamente obligatorio para cualquier persona natural o jurídica que celebre, administre o intermedie en la contratación de dos o más contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles destinados a vivienda urbana de propiedad de terceros (o diez inmuebles propios).

**Referente Legal:** Artículo 28 y siguientes de la Ley 820 de 2003 (Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana), en el sistema de búsqueda del Senado de la República.





## Módulo 2: Arquitectura del Contrato de Mandato y Arrendamiento

### 3. Sincronización del Contrato de Mandato con el de Arrendamiento

- Descripción: Verificar que el Contrato de Mandato firmado con el propietario (mandante) y el Contrato de Arrendamiento firmado con el inquilino (arrendatario) formen una estructura legal perfectamente alineada. El mandato debe autorizar expresamente a la inmobiliaria a emitir facturación, recaudar los cánones de arrendamiento, realizar reparaciones y gestionar la representación legal ante posibles conflictos.

#### Puntos Clave obligatorios en el Contrato de Mandato:

- **Facultad expresa de Facturación y Recaudo:** Autorización explícita y exclusiva a la inmobiliaria para emitir la factura electrónica bajo el esquema de mandatos (conforme al Art. 1.6.1.4.9 del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016) y para recaudar cánones, administraciones e intereses de mora.
- **Cláusula de Dispersión y Descuento Automático:** Detalle de los plazos contractuales para transferir los saldos netos al propietario y autorización expresa para que la inmobiliaria descuente directamente de los recaudos su comisión de administración, el IVA aplicable y los costos de mantenimientos autorizados.
- **Fondo de Reparaciones y Límites de Gasto:** Determinación de un cupo de dinero o un porcentaje del canon que la inmobiliaria puede destinar a reparaciones locativas de emergencia sin requerir una autorización escrita previa del propietario.
- **Representación en Reclamaciones y Procesos Judiciales:** Facultad para actuar ante las empresas aseguradoras o afianzadoras de arrendamiento, y poder amplio para iniciar procesos de restitución de inmueble o cobros ejecutivos ante el incumplimiento del inquilino.
- **Obligación de Rendición y Certificación Anual:** Establecimiento del deber de entregar el informe consolidado mensual y emitir la correspondiente certificación de ingresos y retenciones anuales en los plazos legales vigentes.



### Puntos Clave obligatorios en el Contrato de Arrendamiento:

- **Comparecencia por Representación:** Claridad en el encabezado indicando que la inmobiliaria actúa como mandataria / representante legal del propietario de acuerdo con el contrato de mandato previo, resguardando la titularidad jurídica de la propiedad.
- **Destinación del Inmueble y Prohibiciones de Subarriendo:** Especificar con total precisión si el inmueble se destinará exclusivamente a vivienda urbana (Ley 820 de 2003) o a comercio (Código de Comercio de Colombia), prohibiendo de forma expresa el subarriendo parcial o total sin consentimiento previo por escrito.
- **Régimen de Incrementos y Mora:** Estipulación de las condiciones y plazos exactos de cobro del canon, la tasa de intereses moratorios y el porcentaje de incremento anual (el cual no podrá superar el IPC del año anterior en contratos de vivienda según el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003).
- **Cláusula de Prohibición de Depósitos en Efectivo (Vivienda):** Supresión de cualquier exigencia de depósitos en efectivo para responder por servicios públicos o daños, por estar expresamente prohibidos por el Artículo 15 de la Ley 820 de 2003 (sustituyéndolos por las garantías permitidas en la ley, como pólizas, fianzas o codeudores solventes).
- **Garantías de Cumplimiento y Cláusula Penal:** Determinación de las sanciones pecuniarias (cláusula penal) ante la rescisión anticipada o el incumplimiento de obligaciones contractuales, debidamente respaldada por los codeudores o la respectiva póliza.
- **Referente Legal:** Artículos 1262 a 1286 del Código de Comercio de Colombia (Contrato de Mandato Comercial), la Ley 820 de 2003 (Vivienda Urbana), y el Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 publicado por el Departamento Administrativo de la Función Pública.

### 4. Facturación de la Comisión e IVA según Responsabilidad Fiscal

- **Descripción:** Emitir factura electrónica de venta únicamente por el valor de la comisión o corretaje prestado por la inmobiliaria. En el caso de que la inmobiliaria pertenezca al régimen común (Responsable de IVA), se debe calcular y facturar el Impuesto sobre las Ventas (IVA) a la tarifa general del 19% exclusivamente sobre el valor de la comisión (generalmente fijada contractualmente en un rango de Comisión = 8.5% a 10%).
- **Referente Legal:** Estatuto Tributario de Colombia, Artículo 447 (Base gravable en la prestación de servicios), en el compilado normativo del Congreso.



## 5. Facturación de Cánones Comerciales e Inmuebles bajo Leasing

- **Descripción:** En arrendamientos comerciales, la inmobiliaria debe facturar el IVA del 19% sobre el canon total si el propietario (mandante) es responsable de IVA.
- Si el inmueble está bajo Leasing Financiero, es viable constituir contratos de mandato, pero se debe verificar la existencia de autorizaciones privadas de la entidad bancaria o locataria y emitir la facturación siempre al titular de la responsabilidad económica para evitar sospechas de elusión ante la DIAN.
- **Referente Legal:** Consultas normativa oficial el [Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016](#).





## Módulo 3: Gestión Financiera e Ingresos para Terceros

### 6. Clasificación Contable de Ingresos para Terceros (Cuenta 2815)

- **Descripción:** Garantizar que los dineros que ingresan a la inmobiliaria por concepto de cánones de arrendamiento (que están "de paso" hacia el propietario) se registren contablemente bajo el pasivo en la subcuenta de Ingresos Recibidos para Terceros (Cuenta 2815 bajo normas PUC/NIIF). Bajo ninguna circunstancia este dinero debe ingresar a las cuentas de ingresos operativos del estado de resultados (Clase 4), evitando que la DIAN interprete la totalidad de los giros de los inquilinos como ingresos propios de la inmobiliaria.
- **Referente Legal:** Concepto técnico emitido en las directrices contables del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) de Colombia.

### 7. Apertura de Tres Cuentas Bancarias Independientes

- **Descripción:** Implementar la política de separación absoluta de flujos mediante tres cuentas de banco separadas:
  1. **Cuenta de Terceros:** Destinada únicamente al recaudo de los cánones de los inquilinos y posterior dispersión a propietarios.
  2. **Cuenta Operativa de la Inmobiliaria:** Destinada al funcionamiento de la empresa, alimentada única y exclusivamente por el cobro de comisiones de administración.
  3. **Cuenta de Reserva:** Fondo de ahorro corporativo equivalente al 10%\$ o \$20% de las utilidades operacionales, diseñado para solventar contingencias, reparaciones o emergencias operativas sin tocar los dineros de los propietarios.

**Referente Técnico:** Principios generales de liquidez y pragmatismo contable financiero aplicados al control y auditoría preventiva.

### 8. Custodia de Depósitos, Garantías y Anticipos

- **Descripción:** Prohibir el uso de depósitos, pólizas de garantía de servicios o anticipos como flujo de caja de uso corriente para gastos administrativos. Estos recursos deben ser administrados bajo rigurosa custodia contable, permaneciendo intactos hasta el momento en que deban ser devueltos al inquilino o ejecutados conforme a las causales contractuales explícitas.

**Referente Legal:** Código Civil de Colombia (Título de la fianza y el depósito) en el portal de la Secretaría del Senado de la República.



## Módulo 4: Cumplimiento Tributario ante la DIAN y Entes de Control

### 9. Facturación Electrónica bajo Mandatos (Art. 1.6.1.4.9 del Dec. 1625)

- **Descripción:** En toda facturación de arrendamiento emitida al inquilino por la inmobiliaria bajo contrato de mandato, se debe registrar de manera clara y explícita la identificación del propietario (mandante) que asume la responsabilidad fiscal del ingreso, utilizando los códigos de mandato correspondientes en la factura electrónica XML.
- **Referente Legal:** Artículo 1.6.1.4.9 del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 (compilado oficial de normas tributarias nacionales por el Departamento Administrativo de la Función Pública).

### 10. Expedición Anual de Certificados para los Mandantes

- **Descripción:** Expedir y entregar a cada propietario, dentro de los plazos fijados por el calendario tributario, una certificación oficial firmada por el Contador Público o Revisor Fiscal de la inmobiliaria. Este documento debe detallar los valores totales recaudados por arrendamientos, las deducciones realizadas (comisiones, reparaciones autorizadas) y las retenciones en la fuente practicadas, actuando como el único soporte legal del mandante ante la DIAN para deducir costos en su declaración de renta.
- **Referente Legal:** Parágrafo 1 del Artículo 1.6.1.4.9 del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016.

### 11. Aplicación de Retenciones en la Fuente según Pronunciamientos del Consejo de Estado

- **Descripción:** Ajustar los sistemas de facturación de autorretención especial de renta al esquema legal vigente tras los fallos de los altos tribunales. Específicamente, aplicar la suspensión provisional dictada por el Consejo de Estado frente al Decreto 572, retornando de forma inmediata a las bases y tarifas de autorretención anteriores (tarifa del 1.10% en lugar del incremento al 3.5%), sin perjuicio de conservar como anticipo no reembolsable los pagos ya ejecutados bajo el esquema anterior.
- **Referente Legal:** Autos de suspensión provisional de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado de Colombia.



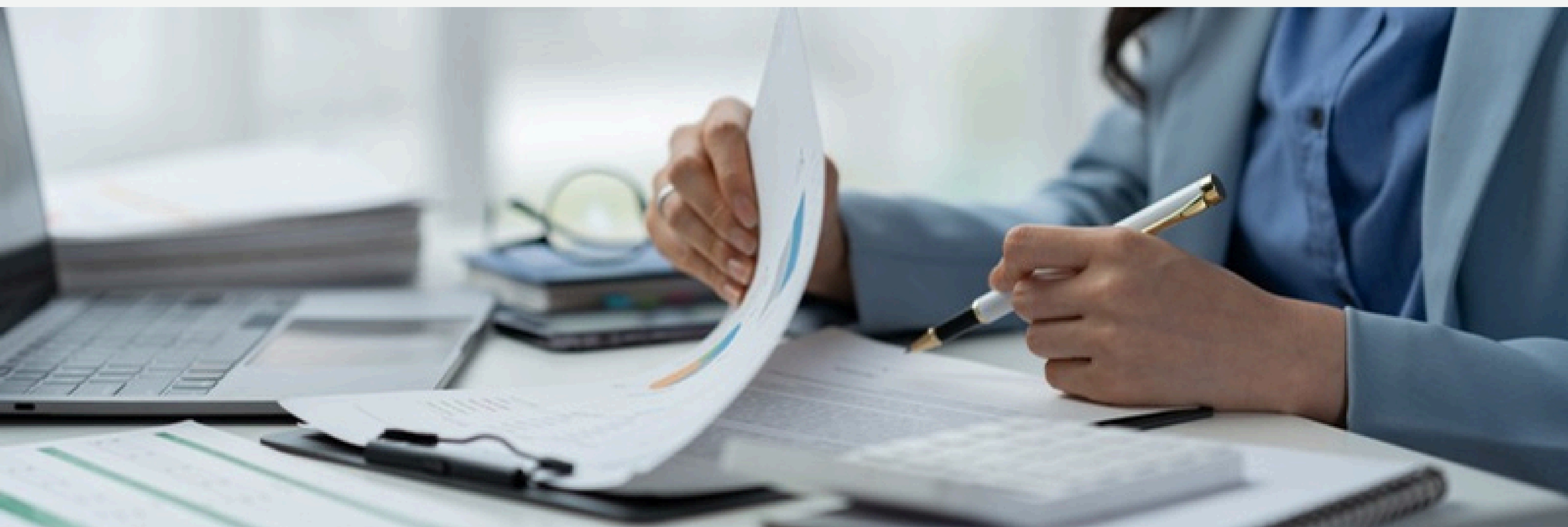
## Módulo 5: Transparencia Contractual y Trazabilidad

### 12. Rendición de Cuentas Formal y Periódica

- **Descripción:** Estructurar un proceso formal de rendición de cuentas mensualizado para cada propietario. Este proceso debe cumplir rigurosamente el principio de transparencia: informar de manera detallada sobre la gestión del inmueble, justificar de forma técnica y documental todos los egresos por mantenimiento (con facturas y soportes a nombre de la inmobiliaria reportadas al mandante) y transferir sin demoras injustificadas los saldos monetarios correspondientes.
- **Referente Legal:** Artículo 2181 del Código Civil de Colombia (Obligación de rendir cuentas), y Artículos 1268 y 1272 del Código de Comercio de Colombia.

### 13. Verificación Preventiva de Propiedad (Estudio de Títulos en SNeR)

- **Descripción:** Exigir o tramitar directamente el Certificado de Libertad y Tradición ante la Superintendencia de Notariado y Registro (SNeR) de cada inmueble captado. Esto blindará a la inmobiliaria frente a la captación de propiedades con suplantación de identidad, embargos vigentes, remates pendientes o procesos de extinción de dominio que inhabiliten el arrendamiento.
- **Referente Legal:** Instrucciones administrativas y circulares del portal oficial de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNeR), del Gobierno de Colombia.





## Tabla Resumen de Mitigación de Riesgos

Para comprender la prioridad de implementación, consulte el siguiente análisis de impacto:

Módulo de Riesgo	Error Común	Impacto Operativo / Sanción	Acción Correctiva de Blindaje
<b>Flujo de Caja</b>	Usar dinero de propietarios como "dinero de bolsillo".	Grave riesgo de liquidez; quiebra del negocio; sanción penal por abuso de confianza.	Separar en 3 cuentas bancarias independientes.
<b>Rendimiento de Cuentas</b>	No entregar soportes técnicos mensuales al propietario.	Pérdida de reputación; riesgo de retiro de matrícula mercantil por la SIC o alcaldía.	Sistematizar reportes de gestión mensuales y digitalizar soportes.
<b>Diferenciación de Ingresos</b>	Registrar todo el recaudo de arriendos como ingreso propio.	Inconsistencia de ingresos ante la DIAN; cobro de impuestos por dineros ajenos.	Utilizar la Cuenta 2815 (Ingresos para terceros) bajo normas NIIF.
<b>Facturación de Mandatos</b>	Omitir la identificación del propietario real en la factura.	Sanciones por facturación incorrecta (cierre del establecimiento por hasta 3 días).	Configurar la facturación bajo las reglas del Art. 1.6.1.4.9 del Dec. 1625.
<b>Estudio de Títulos</b>	No verificar la propiedad para agilizar la captación.	Estafas, juicios por fraude, no cobertura por parte de aseguradoras (ej. SURA).	Consulta de Lib. y Tradición en la SNyR por número de matrícula o cédula.



## Conclusiones y Valor Estratégico para la Inmobiliaria

Adoptar este **checklist y mantenerlo presente** en la planeación y la operación diaria de su inmobiliaria no representa una carga administrativa innecesaria, sino una ventaja competitiva formidable en el mercado inmobiliario moderno.

**Sus principales beneficios se resumen en tres pilares estratégicos:**

- 1. Sostenibilidad y Escalabilidad Financiera:** Las empresas con procesos contables limpios y balances auditables son las únicas capaces de atraer inversionistas, solicitar líneas de crédito corporativo, transicionar hacia modelos de franquicias o captar fondos de inversión. Ningún socio estratégico inyectará capital en un negocio donde no se pueda diferenciar con exactitud la liquidez propia del dinero de paso de los propietarios.
- 2. Mitigación Absoluta del Riesgo Fiscal:** Contar con el registro correcto de los ingresos para terceros en la cuenta contable 2815, soportado bajo contratos de mandato alineados y certificaciones anuales firmadas por contador, crea un escudo impenetrable ante auditorías y requerimientos de la DIAN. Esto permite certificar con rapidez y solvencia que su empresa únicamente declara por el valor real de sus comisiones operativas.
- 3. Reputación y Confianza en el Mercado:** La reputación de una marca inmobiliaria tarda años en construirse, pero puede destruirse en minutos por retrasos en los pagos o por falta de transparencia en la rendición de cuentas. Ofrecer procesos transparentes y reportes de gestión automatizados genera una fidelización de por vida en los propietarios, quienes depositan con total tranquilidad el cuidado de su patrimonio en sus manos.



## Referencias Técnicas y Enlaces Gubernamentales

A continuación, se listan de manera íntegra y completa las direcciones oficiales de origen gubernamental correspondientes a los referentes de ley de la República de Colombia citados en este documento, permitiendo a los usuarios copiarlos y pegarlos directamente en sus navegadores:

- [Referencia 1] Ley 1258 de 2008 (Sociedades por Acciones Simplificadas) - Senado de la República de Colombia:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1258\\_2008.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1258_2008.html)
- [Referencia 2] Código de Comercio de Colombia - Secretaría General del Senado de la República: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_comercio.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html)
- [Referencia 3] Ley 820 de 2003 (Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana) - Senado de la República de Colombia:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0820\\_2003.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html)
- [Referencia 4] Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 (Gestor Normativo) - Función Pública de Colombia:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=82921>
- [Referencia 5] Código de Comercio de Colombia (Contrato de Mandato Comercial - Art. 1262) - Secretaría General del Senado:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_comercio\\_pr038.html#1262](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr038.html#1262)
- [Referencia 6] Estatuto Tributario de Colombia (Base Gravable de Servicios - Art. 447) - Secretaría General del Senado:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_tributario\\_pr018.html#447](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_tributario_pr018.html#447)
- [Referencia 7] Buscador y Doctrina Oficial del Sistema Jurídico - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN): <https://normativa.dian.gov.co/dian/>
- [Referencia 8] Pronunciamientos y Resoluciones Técnicas - Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP): <https://www.ctcp.gov.co/>
- [Referencia 9] Código Civil de Colombia (Título de la Fianza y el Depósito) - Secretaría General del Senado:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)
- [Referencia 10] Consulta de Autos y Suspensión de Normas - Consejo de Estado de Colombia: <https://www.consejodeestado.gov.co/>
- [Referencia 11] Código Civil de Colombia (Obligación de Rendir Cuentas - Art. 2181) - Secretaría General del Senado:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil\\_pr068.html#2181](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr068.html#2181)
- [Referencia 12] Resoluciones, Circulares e Instrucciones Administrativas - Superintendencia de Notariado y Registro (SNyR): <https://www.supernotariado.gov.co/>



## Agradecimientos Especiales

Agradecemos sinceramente la valiosa e invaluable contribución de los líderes interdisciplinarios del sector que hicieron posible la validación, análisis y estructuración técnica de cada una de las pautas descritas en esta guía técnica de autoevaluación:



**ANDREA RIVERA**

Abogada especialista en derecho inmobiliario y gestión urbana.



BONATERRA INMOBILIARIA



**CARLOS GALEANO**

Contador público especialista en Normas internacionales



CONSULTORÍA & GESTIÓN



**EMILIO NORIEGA**

Contador Publico, Especialista en Gerencia Financiera



SEGEN CONSULTORES SAS

**Diego Tobón Quintero**

Líder nuby

Implemente este **checklist** con la ayuda de la tecnología de **nuby** y posicione su inmobiliaria en el estándar **más alto** de profesionalismo del país.



Síguenos en nuestras **redes sociales**



[nuby.inmobiliariasenlanubesas](https://www.instagram.com/nuby.inmobiliariasenlanubesas)



[nuby ecosistema Inmobiliario](https://www.linkedin.com/company/nuby-ecosistema-inmobiliario)



[+57 301 6848238](https://wa.me/573016848238)