

# FIDEICOMISO

Aspectos Legales y Prácticos de  
su utilización



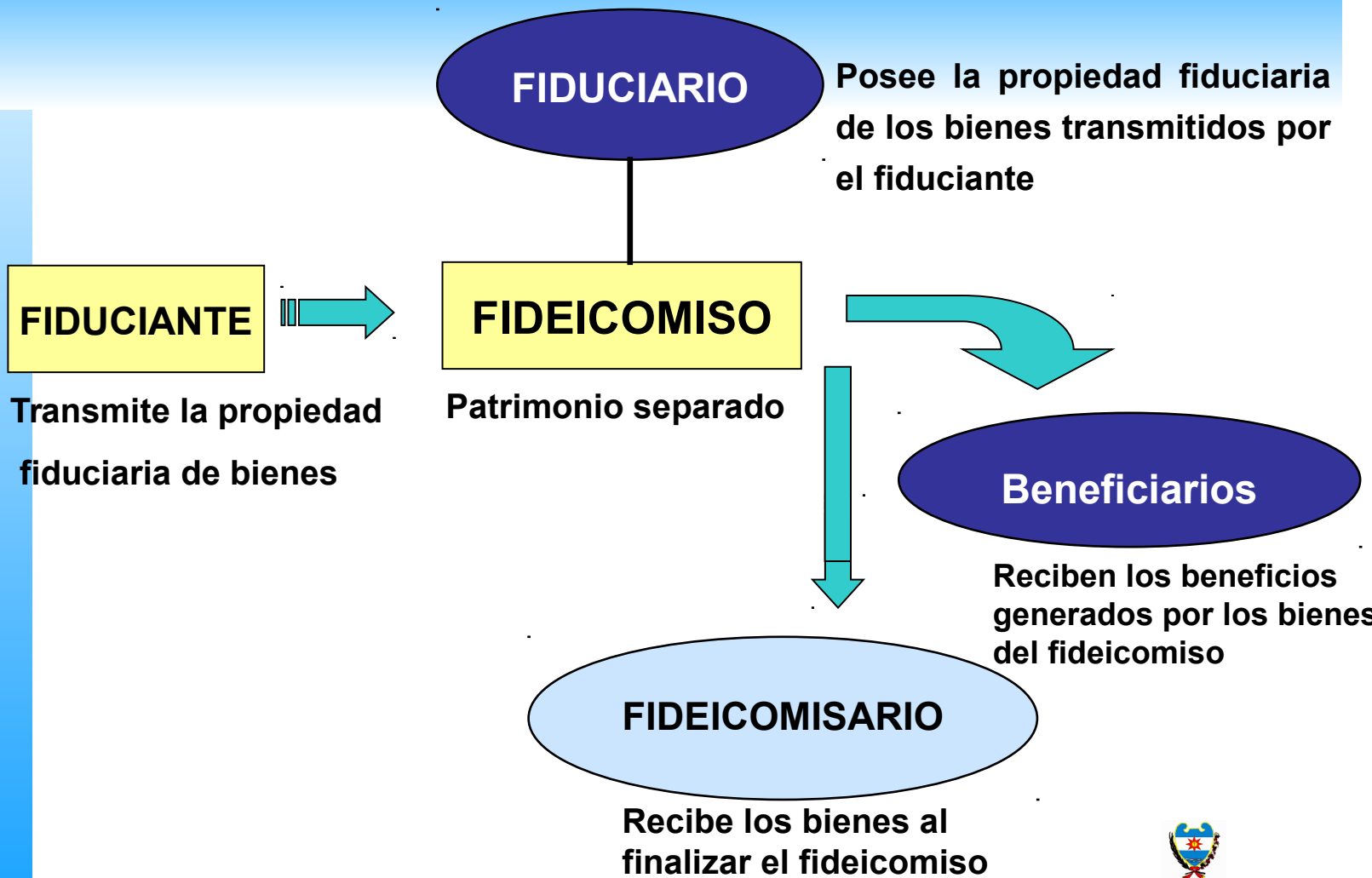
- **Ley 24.441. Publicada en el B.O. el 16/01/95 (Con anterioridad sólo existía el art. 2662 C.C.)**
- **El decreto Reglamentario del Impuesto a las Ganancias incorporó parte del Decreto 780/95 (B.O. 27/11/95)**
- **Normas de la Comisión Nacional de Valores**
- **Comunicaciones del BCRA**



## Definición de FIDEICOMISO (Art. 1)

**“Habrá fideicomiso cuando una persona,  
(fiduciante),  
transmita la propiedad fiduciaria de bienes  
determinados a otra  
(fiduciario),  
quien se obliga a ejercerla en beneficio de  
quienes designe en el contrato  
(beneficiario),  
y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o  
condición al fiduciante, al beneficio o al  
fideicomisario”.**





- **Fiduciante:** Transmite la propiedad Fiduciaria / Encomienda el encargo fiduciario.
- **Fiduciario:** Ejerce la propiedad fiduciaria/Cumple el encargo fiduciario.
- **Beneficiario:** Tiene el derecho a los beneficios que emerjan del bien fideicomitido.
- **Fideicomisario:** Recibe el bien al finalizar el fideicomiso.



## **Extinción del Fideicomiso**

- **Cumplimiento del plazo o la condición resolutoria.**
- **Vencimiento del plazo legal:**
  - ✓ *30 años, salvo fideicomisos forestales.*
  - ✓ *Adquisición de la capacidad del beneficiario.*
- **Revocación por el fiduciante (de ser posible).**
- **Causales previstas en el contrato de fideicomiso.**



## Fideicomiso (Art. 15 y 16)

- Se crea un patrimonio de afectación que NO puede ser agredido por los acreedores del:
  - ✓ *fiduciante,*
  - ✓ *fiduciario,*
  - ✓ *beneficiario,*
  - ✓ *fideicomisario.*
- Salvo acción de fraude.
- Se rompe con el principio del patrimonio único.



## Clases de Fideicomisos

La ley 24.441 sólo distingue a dos tipos de fideicomisos:

- ✓ *Fideicomisos Financieros*
- ✓ *Fideicomisos Ordinarios*
- **Fideicomiso Financiero es el fideicomiso ordinario en el cual:**
  - ✓ *Beneficiarios: son tenedores de títulos representativos de derechos.*
  - ✓ *Fiduciario: es un Fiduciario Financiero.*





# Fideicomisos Financieros

- **Fiduciario Financiero:**
  - ✓ ***Entidad Financiera regulada por la Ley 21.526.***
  - ✓ ***Sociedad Anónima autorizada especialmente por la Comisión Nacional de Valores.***



# Fideicomisos Financieros

- **Requisitos para inscribirse en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV:**

- ✓ ***Patrimonio neto mínimo de \$2 millones. El 50% de dicho patrimonio deberá estar constituido con activos líquidos***
- ✓ ***Organización administrativa propia y adecuada para prestar el servicio ofrecido. Puede tercerizar solamente la administración de los bienes fideicomitidos, siendo el Fiduciario responsable por la gestión del subcontratante.***
- ✓ ***Tener por objetivo social el actuar como fiduciario.***



# Fideicomisos Financieros

- **Títulos Fiduciarios:**
  - ✓ *Certificado de Participación en la propiedad fiduciaria: Sólo los puede emitir el fiduciario.*
  - ✓ *Títulos de deuda garantizados con los bienes fideicomitidos.*
    - *Emitidos por el fiduciario o por terceros. (La AFIP limitó la exención a los emitidos por el fiduciario).*
- **Pueden emitirse ambos a sólo una clase.**



# Fideicomisos de Administración y de Garantía

- **Fideicomisos de administración:**
  - ✓ ***Sector Privado: Es un vehículo para hacer un negocio.***
  - ✓ ***Sector Público: Es un vehículo para destinar bienes a un fin público determinado.***
- **Fideicomiso de Garantía**
  - ✓ ***Tiene por finalidad primordial garantizar una obligación del fiduciante o un tercero.***



## **Razones coyunturales que explican el crecimiento del fideicomiso**

- **Problemas del Sistema Financiero para el cumplimiento de sus fines.**
- **Tendencia global a la desintermediación.**
- **Comportamiento de la estructura durante la crisis.**
- **Utilidad para los sectores de más rápida recuperación.**



## Potencialidad de la figura

- **Estructura extremadamente flexible.**
  - ✓ *Los roles de los participantes se adjudican de acuerdo con las características del negocio fideicomitodo.*
  - ✓ *Duración sujeta a la voluntad de las partes.*
  - ✓ *Capacidad para receptor relaciones financieras y económicas de distinto grado de naturaleza más diversa.*
  - ✓ *Grados de formalidad a convenir entre las partes.*



# Fideicomisos de Construcción de inmuebles

- **Fiduciantes de:**
  - ✓ *uno o varios terrenos,*
  - ✓ *fondos,*
  - ✓ *planos (proyecto aprobado),*
  - ✓ *Servicios de comercialización, etc.*
- **Los Beneficiarios pueden ser en forma proporcional al valor de los bienes aportados o no.**
- **Normalmente, finalizado el plazo de integración el fiduciario determina el porcentaje de cada beneficiario.**



## Fideicomisos de Construcción de inmuebles (cont.)

- **Generalmente no se permite el ingreso de nuevos fiduciante-beneficiarios ni el retiro de los fiduciantes originales una vez finalizado el plazo de integración original:**
  - ✓ *No se pueden retirar pues el fideicomiso no tendría liquidez para afrontar los rescates.*
  - ✓ *En general no se permite ingresar pues se generaría un problema de valuación de los nuevos aportes (no podrían ser proporcionales a los anteriores por el menor riesgo).*
- **El fideicomiso se crea por el monto necesario para la construcción del inmueble, pero se debe prever la posibilidad de su endeudamiento en el caso de aumento de los costos estimados o menor preventa.**





## Fideicomisos de Construcción de inmuebles (cont.)

- El fideicomiso dura el tiempo necesario para la construcción y venta de los inmuebles a construirse (departamento, lote de clubes de campo, lotes de un parque industrial, etc.)
- Se debe contemplar un plazo máximo luego del cual se debe llevar adelante un mecanismo de “liquidación forzada del fideicomiso”:
  - ✓ *Ofrecimiento de traspaso de la propiedad a los inversores.*
  - ✓ *Reducción del precio por debajo del mercado.*
  - ✓ *Venta en subasta pública, etc.*

