

# Newsalert

Trust Services and  
Real Estate Advisory Services

\*connectedthinking



## URUGUAY

PricewaterhouseCoopers Uruguay  
Advisory Services

*Servicios diseñados para satisfacer sus necesidades de implementar negocios.*

PwC Uruguay asiste profesionalmente a clientes de la más variada gama de actividades y cuenta con el equipo multidisciplinario de profesionales más grande del país. Estas características nos posibilitan ofrecer conocimiento acumulado aplicado proactivamente a resolver problemas de negocios.

Nuestros profesionales locales pueden proveer el acceso a los desarrollos más innovadores, dinámicos y sofisticados aplicadas en la región para implementar negocios.

PricewaterhouseCoopers Servicios  
Fiduciarios

*Fideicomisos – Una alternativa flexible y conveniente para hacer negocios*

En PwC Uruguay estamos capacitados para analizar su problemática para hacer negocios en forma flexible, ágil y segura mediante la utilización de Fideicomisos. Para ello proponemos la evaluación de estructuras alternativas, la identificación de ventajas y desventajas de las mismas, el diseño de los aspectos legales, financieros y fiscales y la implementación de la solución que mejor satisfaga sus necesidades y proteja su riesgo empresarial. Nuestra experiencia internacional en la utilización del instrumento para las más variadas actividades y necesidades individuales y empresariales nos permiten confiar en la obtención de resultados satisfactorios.

## FIDEICOMISO EN URUGUAY POSIBILIDADES DE APLICACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO

### Aspectos generales

A partir de octubre de 2003 se encuentra vigente en Uruguay la Ley de Fideicomisos No. 17.703 la cual contiene el marco legal aplicable a un instituto jurídico inexistente hasta entonces que ha tenido gran desarrollo en países de la región y protagonismo en la instrumentación de políticas dinamizadoras de sus economías.

El fideicomiso inspira certeza y seguridad jurídica a una gran variedad de operaciones subyacentes a las cuales sirve de medio canalizador.

Para cumplir con el objetivo planteado el instituto opera con adecuados niveles de supervisión y control de la actividad de los fiduciarios, actividad que debe ser realizada por instituciones financieras o fiduciarios profesionales.

Para lograr una rápida y segura utilización del instrumento en toda su versatilidad operativa la ley ha cuidado los aspectos fiscales de forma tal de lograr certidumbre tanto para inversores, beneficiarios y fiduciarios que intenten aplicar los fideicomisos de garantía, inversión o administración para el desarrollo de su actividad. Asimismo, es posible acceder a los beneficios fiscales vigentes para inversiones o sectores de actividad que se consideren estratégicos y de interés nacional.

Con el fideicomiso está dado el marco necesario para que el sector de la construcción, ganadero, agropecuario y tecnológico, entre otros, obtengan una fuente alternativa de financiamiento.

Asimismo, la inversión extranjera destinada al desarrollo turístico y a la realización de obras de infraestructura (carreteras, puerto, energía) pueden encontrar un vehículo seguro y conveniente para radicar su interés en el país.

## Fideicomisos y su aplicación a los negocios inmobiliarios

Diversas son las aplicaciones de los diferentes tipos de fideicomisos a los negocios inmobiliarios.

Según el fin que pretendan cumplir, pueden identificarse en los Fideicomisos las siguientes ventajas:

- Facilitan el Financiamiento de Proyectos: los fideicomisos pueden ser un vehículo idóneo para financiar proyectos inmobiliarios pues cuentan con la flexibilidad operativa necesaria para proteger los derechos de todas las partes involucradas en un emprendimiento.
- Facilitan la Asociación para realizar Proyectos: los fideicomisos tienen la ventaja, frente a las sociedades comerciales, de poder lograr acuerdos de asociación más flexibles que los que pueden ser aplicados mediante las formas jurídicas tradicionales.
- Protegen el negocio de las deudas y responsabilidades de las partes intervinientes: Por tratarse de un patrimonio de afectación, los fideicomisos mantienen a resguardo la continuidad del proyecto a pesar de la suerte que corran las partes intervinientes en el mismo.

Las variantes que pueden emplearse en la constitución de Fideicomisos son tantas como las necesidades del proyecto que pretendan cubrirse. Para proceder a una adecuada planificación del manejo de riesgos del proyecto, de su optimización fiscal (tanto de la carga tributaria total del proyecto como del momento en que deben abonarse los impuestos) y de las seguridades y garantías que requieren todas las partes relacionadas con el mismo es necesario determinar:

- cual es el grado de avance (se trata de un proyecto en marcha o de una iniciativa),
- tipos de inversores (privados, institucionales, particulares, locales, extranjeros),
- estructura de financiamiento (capital propio versus capital de terceros),
- tipo de proyecto (viviendas particulares, hotel, barrio privado, oficinas, turístico, rural).

Es así que, mediante una adecuada planificación, es posible adquirir tierras para proceder al loteo del terreno, realizar obras de infraestructura sobre las mismas y encarar su posterior comercialización.

En el caso de un modelo de negocios sencillo como el antes explicitado el planeamiento jurídico – fiscal implica analizar:

- la adquisición de la tierra que será objeto de loteo de forma de maximizar la situación fiscal del grupo inversor,
- la forma de instrumentar jurídicamente el loteo y el acceso a las áreas comunes,

- la forma de financiar el proyecto.

Los aspectos específicos sobre los cuales habría que prestar especial atención ante el planeamiento de desarrollos inmobiliarios tienen relación, entre otros, con los siguientes aspectos:

- la instrumentación jurídica que debe atribuírsele a la explotación del loteo dada la necesaria seguridad que debe otorgarse a los derechos adquiridos por los futuros propietarios de los predios que permita la venta fluida del emprendimiento.
- Evaluación de la conveniencia de unificar en un único vehículo actividades de diferente índole. Puede ser del caso que la enajenación de lotes y la explotación de un área del predio mediante alguna otra modalidad (por ejemplo en régimen de tiempo compartido) haga que los riesgos o posibles contingencias que se asuman en una actividad comprometa a las restantes. Es decir, las responsabilidades legales y riesgos comerciales que se asuman en cualquiera de las actividades comprometen el desempeño del resto.
- Determinación de si es necesario constituir más de un vehículo para desarrollar el emprendimiento. Un aspecto que debe profundizarse es si dada la actividad comercial a desempeñar pueden coexistir un régimen de propiedad común con un régimen de propiedad horizontal que es el mayormente recomendado en primera instancia para la instrumentación de loteos.
- A los efectos de la aprobación del proyecto, las autoridades municipales pueden exigir que el titular del emprendimiento de fraccionamiento sea una sociedad comercial y tenga como único objeto el loteo de terreno.
- Forma de adquisición del predio, para lo cual debe considerarse que el vehículo adquirente compre directamente el predio a ser loteado o que, en caso que sea propiedad de una sociedad, adquiera los títulos representativos del capital de la misma.
- Forma de acceso a las áreas comunes, puesto que hay que lograr un adecuado equilibrio entre el derecho real al cual pretenden acceder los adquirentes de predios con el acceso de terceros no propietarios de predios comprendidos en la urbanización a las áreas comunes (cancha de golf, club house, cancha de polo, etc.) y la limitación de los derechos de los copropietarios de los predios en el manejo de dichas áreas comunes.
- Alternativas de financiamiento durante todo el proceso de vida del proyecto, es decir desde el momento que es concebido hasta la total construcción y comercialización del mismo.
- Asegurar las posibles ampliaciones de la urbanización sin oposiciones efectivas de los copropietarios.
- Posibilidad de conservar la propiedad de determinados lotes para explotarlos mediante el régimen de tiempo compartido o similares.

## Aspectos Fiscales

En materia fiscal, la ley de Fideicomisos No. 17.703 prevee que se deba recurrir al tratamiento de las sociedades de tipo personal para determinar si los efectos tributarios de operaciones económicas desarrolladas a través de fideicomisos se encuentran o no alcanzados por impuestos nacionales.

El tratamiento fiscal de los fideicomisos no cuenta con la rigidez de otras legislaciones en las cuales se designa a los fideicomisos contribuyentes de impuestos sin excepción o se los asimila fiscalmente a las sociedades comerciales sino que, dado que para determinar el tratamiento tributario de las sociedades de tipo personal es necesario analizar la forma de generación de los resultados económicos, la solución fiscal depende del tipo de fideicomiso de que se trate y de la actividad que el mismo desarrolle.

A efectos de dimensionar con claridad las consecuencias de la solución legal adoptada debe tenerse presente que:

- El IRIC es un impuesto anual que grava, a la tasa del 30%, las *rentas netas de fuente uruguaya* provenientes de *actividades lucrativas llevadas a cabo por empresas*. Se define a la empresa como la unidad económica que aplica capital y trabajo para la obtención de un resultado económico, intermediando en la circulación de bienes o en el trabajo ajeno.

Cabe destacar que ambos factores, capital y trabajo, deben tener un rol protagónico en la generación de las rentas para que las mismas queden comprendidas en el impuesto. Las rentas que no supongan la combinación de los factores productivos en forma cualitativamente relevante o, en otras palabras, deriven de la aplicación predominante del factor capital o de la aplicación predominante del factor trabajo no constituyen rentas comprendidas en el impuesto.

Sin embargo, en el caso de las sociedades anónimas, las sociedades en comandita por acciones y las sucursales de sociedades del exterior, se tributa este impuesto por todas sus rentas de fuente uruguaya, aunque las mismas no sean obtenidas a través de una empresa de acuerdo al concepto legal antes citado.

Lo anterior deja en evidencia que para determinar el tratamiento fiscal de uno de los tipos societarios mencionados no es necesario atender al negocio o intención económica subyacente sino que el simple hecho de adoptar alguna de dichas formas societarias opera como atracción de todas las rentas generadas localmente a efectos de la determinación del impuesto, aspecto que no sucede en el caso de las sociedades personales.

- Una vez aclarado el tratamiento por IRIC del resultado obtenido por un fideicomiso debe considerarse que el hecho de ser contribuyente de dicho impuesto tiene

por consecuencias inmediatas que, por un lado, el fideicomiso se constituye en contribuyente del IVA y por otra parte, a efectos del Impuesto al Patrimonio, se accede a una tasa reducida y a las normas específicas de valuación de activos propias del IRIC.

Sobre la base de lo expuesto es de especial relevancia considerar que:

- en el caso de actividades desarrolladas en el país, la combinación de capital y trabajo para la generación de resultados económicos resulta de importancia decisiva para que un fideicomiso sea sujeto pasivo de impuestos locales,
- en el caso de bienes situados o actividades desarrolladas fuera del país que tengan a fideicomisos locales como canalizadores de tales inversiones o actividades no se configurará el aspecto espacial del hecho generador de los principales impuestos que rigen en Uruguay y por tanto los resultados derivados de los mismos, así como los activos asociados, no están sujetos a imposición en nuestro país.

## Otras aplicaciones de interés

La versatilidad de la figura permite que sea eficazmente aplicada para dar continuidad a proyectos con dificultades o a dar solución a propuestas de inversión inmobiliaria mediante el agrupamiento de proyectos (Fondos de Inversión Inmobiliaria).

Aplicados a inversiones inmobiliarias radicadas fuera del país los fideicomisos constituidos en Uruguay no resultan alcanzados por impuestos locales y pueden resultar un vehículo idóneo en caso de:

- proceder a adquirir acciones de sociedades encargadas de la adquisición y loteos de predios,
- adquirir directamente predios y proceder a su loteo,
- invertir en sociedades propietarias de áreas comunes que son arrendadas a sociedades explotadoras de barrios privados, countries, propiedades horizontales,
- financiar la construcción de viviendas u obras de infraestructura en predios de terceros,
- comprar los créditos derivados de la venta de predios o viviendas con garantía hipotecaria,
- otorgar contratos de leasing sobre bienes inmuebles o áreas de uso común de desarrollos inmobiliarios,
- otorgar garantías a terceros con respaldo en los bienes inmuebles o los créditos hipotecarios con que cuente el emprendimiento,
- constituir portafolios de inversión sobre tierras.

## PricewaterhouseCoopers Real Estate Advisory Services

*Ayudamos a generar valor, administrar riesgos y lograr mejores resultados durante todo el ciclo de vida de los activos físicos.*

Con nuestros servicios brindamos asistencia profesional en la gestión integral de activos físicos adoptando un enfoque creativo e innovador que combina nuestra experiencia con la más moderna tecnología y las mejores prácticas para el desarrollo y control de negocios aplicadas alrededor del mundo. Asistencia en todas las etapas de un proyecto en lo relativo a Ingeniería y Construcciones, Gestión y Valuación de Activos Físicos, Due Dilligence Inmobiliario son algunas de nuestros servicios claves.

[www.pwc.com/uy](http://www.pwc.com/uy)

Por mayor información no dude en comunicarse con:

Cr. Daniel Garcia (598 2) 916 0463 Int.: 1478  
Cr. Daniel Porcaro (598 2) 916 0463 Int.: 1478

[garcia.daniel@uy.pwc.com](mailto:garcia.daniel@uy.pwc.com)  
[daniel.porcaro@uy.pwc.com](mailto:daniel.porcaro@uy.pwc.com)