

# Fideicomisos en la Estructuración de Negocios

Agosto 2008



¿Porqué son útiles?

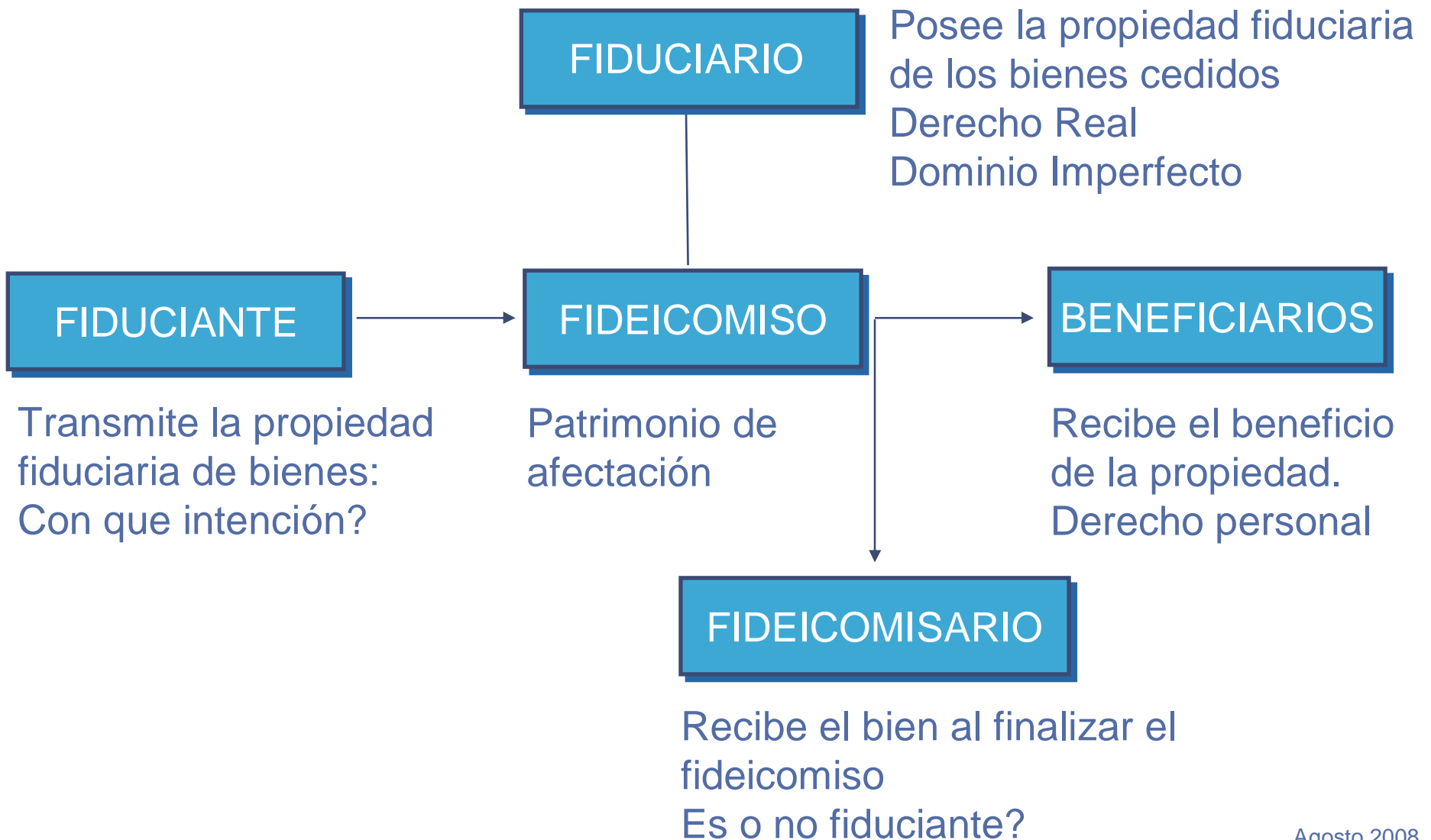


## Definición de Fideicomiso

” ..negocio jurídico en virtud del cual una persona (fiduciante o fideicomitente), transmite la propiedad fiduciaria de determinados bienes a otra (fiduciario), para que la ejerza de acuerdo con la finalidad determinada por el fideicomitente, en beneficio de la persona que éste designe en el acto de constitución (beneficiario), y si, correspondiere, los trasmita al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomitente o al beneficiario”.



# Esquema de funcionamiento



# Patrimonio de afectación

No es sujeto de derecho sino que es administrado por un sujeto de derecho (el fiduciario).

NO puede ser agredido por los acreedores del:

- fiduciante
- fiduciario
- beneficiario
- fideicomisario

Salvo acción de fraude.

Puede ser constituido sobre bienes de cualquier naturaleza presentes o futuros.

## Diferencias con otras figuras

El TRUST inglés no es un contrato sino una institución del derecho de propiedad.

Common Law (propiedad formal) versus Equity Law (propiedad material o de goce).

El Fideicomiso carece de personería jurídica lo que lo distingue de las sociedades comerciales.

En el caso de las sociedades comerciales, los titulares del capital social son quienes poseen además de los derechos económicos y la totalidad de los derechos políticos.

Los beneficiarios de un Fideicomiso, en cambio, poseen solamente derechos de índole patrimonial careciendo de los derechos políticos.

# Clases de Fideicomisos

La Ley sólo distingue dos tipos de fideicomisos:

- Fideicomisos Financieros
- Fideicomisos Ordinarios

Atendiendo la función que pretenden cumplir los fideicomisos ordinarios pueden ser:

- de administración
- de garantía
- de inversión

# Fideicomisos Financieros

Es el fideicomiso ordinario en el cual:

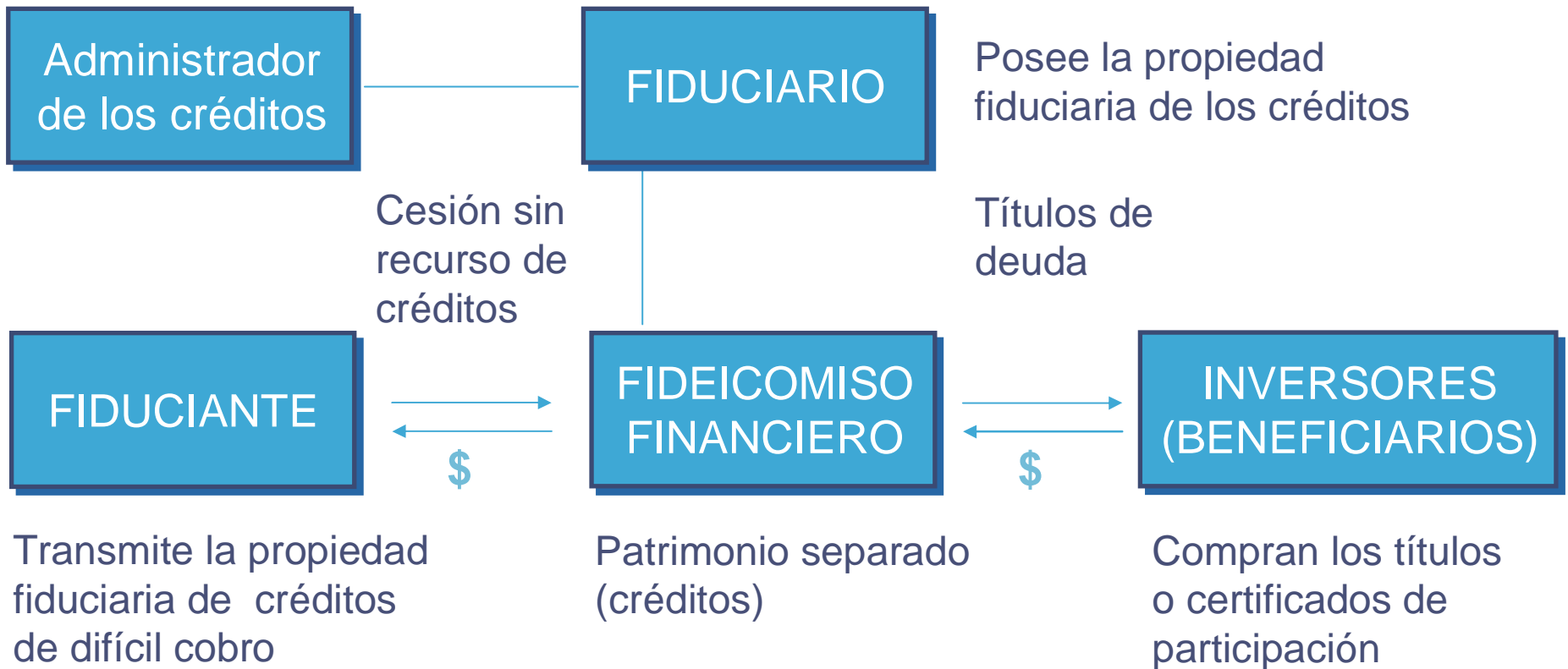
- Beneficiarios: son titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario, títulos de deuda garantizados con los bienes del fideicomiso o títulos mixtos
- Fiduciario: solamente pueden ser las entidades de intermediación financiera o las sociedades administradoras de fondos de inversión

# Securitización



Es la estructuración de una operación, que transforma préstamos o cuentas a cobrar (activos ilíquidos) en valores negociables (activos líquidos), con la finalidad de colocarlos en un mercado de capital, utilizando para su repago solamente el flujo de fondos provenientes de esos préstamos o cuentas a cobrar.

# Securitización



## ¿Para qué sirve?

Mejorar el acceso al crédito mediante la titulización o securitización de activos.

Bienes que se pueden securitizar:

- Créditos hipotecarios
- Créditos prendarios
- Créditos personales
- Cupones de tarjetas de crédito
- Exportaciones
- Cobros de peaje
- Alquileres
- Contratos de leasing
- Cualquier derecho presente o futuro asociado a un flujo de fondos



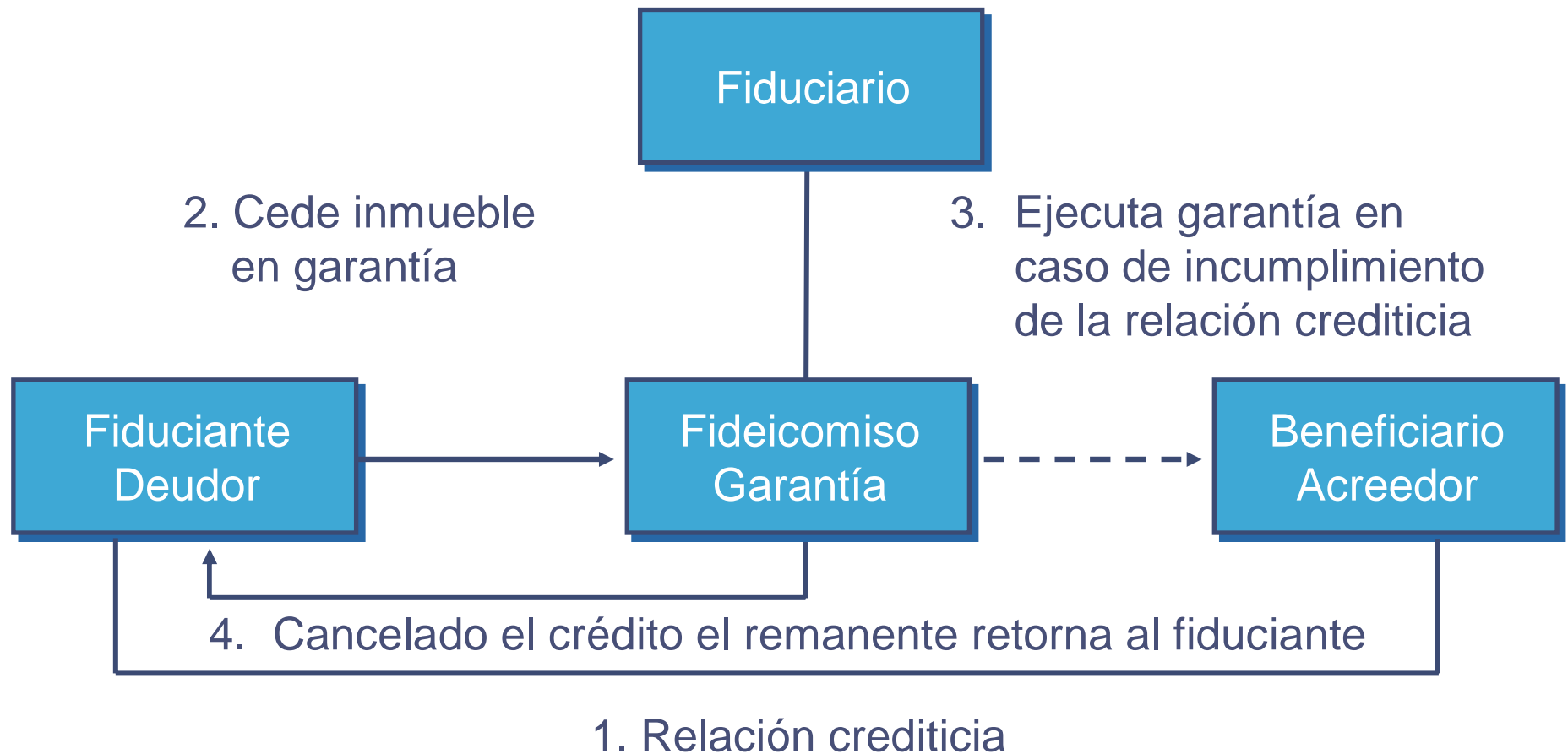
# Fideicomiso de Administración

- Es el fideicomiso creado con la finalidad de gestionar un conjunto de bienes para llevar adelante un fin conservatorio o de multiplicación
- Su finalidad natural es lograr no perder el patrimonio administrado
- Es el padre del Fideicomiso de Inversión, administración con fines de multiplicación

# Fideicomiso de Garantía

- Es el fideicomiso creado con la finalidad de garantizar o asegurar con los bienes fideicomitidos y/o con su producido el cumplimiento de determinadas obligaciones a cargo del fiduciante o un tercero
- El beneficiario es el acreedor o a un tercero en cuyo favor, en caso de incumplimiento, se pagará una vez realizados los bienes, el valor de la obligación o el saldo impago de ella, de acuerdo a los establecido en el contrato

# Fideicomiso de Garantía



# Fideicomisos y su aplicación a 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

# Fideicomisos y su aplicación a negocios inmobiliarios

**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 y de las seguridades y garantías requeridas por todas las partes relacionadas, es necesario determinar:

- cuál es el grado de avance (si 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)

# Fideicomisos y su aplicación a negocios inmobiliarios – 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

# Fideicomisos y su aplicación a negocios inmobiliarios – otras aplicaciones de interés

- 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

## Ejemplo de aplicación de los Fideicomisos a negocios inmobiliarios

**Dos personas (físicas o jurídicas) que desean llevar adelante un desarrollo inmobiliario. Una de ellas es poseedora de un terreno sobre el que se puede construir y la otra cuenta con el dinero para afrontar la construcción sobre el terreno**

Cualquier proyecto que armaren se encontraría sujeto a las contingencias que pudieran afectar al dueño del terreno (embargo por sus acreedores de deudas no vinculadas al proyecto, fallecimiento o problemas familiares, etc.) Si por el contrario, el dueño del terreno lo cediera al capitalista tendríamos el mismo problema en cabeza de otra persona física.

## Ejemplo de aplicación de los Fideicomisos a negocios inmobiliarios (cont.)

La forma de evitar que contingencias ajenas al desarrollo inmobiliario lo afecten es crear un **patrimonio de afectación**. El dueño del terreno sería el fideicomitente del terreno y el del dinero lo sería del dinero necesario para la construcción, ambos le transferirán la propiedad de estos bienes a un fiduciario de su confianza. Éste pasaría a ser dueño de los bienes para cumplir el mandato fiduciario, esto es, contratar una constructora que construya sobre el terreno con la suma de dinero transferida, luego vender, y distribuir el resultado entre el dueño del terreno y el dueño del dinero en un porcentaje preestablecido.

En nuestro ejemplo el fideicomiso no se verá afectado por las contingencias que afecten a los fideicomitentes. Sin embargo, esto no es óbice a que los acreedores propios del proyecto (por ejemplo la empresa constructora) se cobren del fideicomiso y hasta ejecuten los bienes del mismo.

# Tratamiento fiscal del Fideicomiso en Uruguay

- A partir de la Reforma Fiscal contribuyentes de todos los tributos
- Uruguay no se adhiere a la teoría de la transparencia fiscal
- Uruguay no distingue el caso en que fiduciante y beneficiario coinciden



# Fideicomiso de Garantía



- Análisis de objetivos.
- Identificación y evaluación de alternativas de estructuración y financiamiento.
- Examen operativo de “brechas” que puedan impedir la estructuración.
- Análisis de tipos de garantías / portafolio de inversiones y consideraciones financieras al respecto.
- Estudio de viabilidad del programa.
- Asesoramiento fiscal, regulatorio y contable.

- Presentaciones en bancos, agencias calificadoras, Banco Central del Uruguay u otros órganos pertinentes.
- Due diligence de las garantías a otorgar.
- Modelo de manejo de garantías otorgadas.
- Metodología de valuación y manejo de los activos del fideicomiso
- Modelo de flujo de fondos
- Informes sobre procedimientos acordados
- Cálculo de ganancias / pérdidas

- Revisión de cumplimiento del plan de negocios
- Selección de perfiles y personal
- Capacitación en roles y responsabilidades
- Análisis fiscales y liquidaciones impositivas
- Preparación de estados contables
- Auditoría de estados contables
- Asesoramiento sobre estándares de reportes de información al BCU

## Nuestra Visión

Ser la Firma líder en servicios profesionales, reconocida por ser diferente en su enfoque innovador, comportamiento ético, calidad, multidisciplinariedad, integración en torno al cliente y su aporte al desarrollo de la comunidad, que se caracteriza por relacionamientos profesionales de largo plazo, con rentabilidad sostenida en el tiempo y por la satisfacción y compromiso de sus talentos.

**daniel.porcaro@uy.pwc.com**

**lucia.vidiella@uy.pwc.com**