



Licenciatura en Administración y Gestión Empresarial

CONTRATO DE FIDEICOMISO

**“La aplicación de la figura del Fideicomiso
en empresas argentinas bajo un contexto de
incertidumbre”**

Trabajo presentado para cumplir con los requisitos finales para la obtención del título de grado de Licenciadas en Administración y Gestión Empresarial.

Autoras:

Devaux, Natali Belén.

Dosio, Yanina Micaela.

Director:

Lic. Ríos, Christian Ariel.

Agosto, 2019



INDICE

Introducción	6
Marco teórico	8
Capítulo 1: “Origen y Antecedentes de la figura del Fideicomiso” ...	10
Antecedentes en el mundo	10
Antecedentes en América Latina	12
Antecedentes en nuestro país	16
Capítulo 2: “Ley N 24.441: Financiamiento de la Vivienda y la Construcción”	20
Definición y Características del contrato, según la Ley N 24.441	24
Contenido, objeto y plazo	25
Forma	25
Sujetos	26
La propiedad fiduciaria	27
Insuficiencia del Patrimonio	28
Fideicomiso Testamentario	29
Dominio Fiduciario	29
Capítulo 3: “Contrato de fideicomiso: partes y características”	30
Concepto legal	30
Objeto	31
Causa	32
Forma	32
Contenido	33
Características	34
Sujetos	34
Extinción del fideicomiso	44
Capítulo 4: “Tipos de Fideicomisos”	46
Fideicomiso en Garantía	46
Fideicomiso de Administración	50
Fideicomiso de Inversión	52
Fideicomisos Públicos	54
Fideicomiso Financiero	57



Fideicomiso Testamentario	62
Fideicomiso Inmobiliario	70
Capítulo 5: “Aspectos Impositivos y Contables de la conformación de un fideicomiso”	79
Marco Impositivo	79
Marco Contable	90
Capítulo 6: “El fideicomiso en la práctica”	101
Fideicomiso Financiero	101
Fideicomiso Inmobiliario	106
Fideicomiso de Administración y Garantía	111
Jurisprudencia en un Fideicomiso de Garantía	119
Capítulo 7: “Análisis de Riesgos”	121
Tipos de riesgos	121
Consideraciones finales	129
Bibliografía	131
Anexos	135

PALABRAS CLAVE

Fideicomiso, Fiduciante, Fideicomitente, Fiduciario, Fideicomisario, Beneficiario, Bienes Fideicomitados, Ley, Contrato, Figura, Patrimonio.



INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo, se estudiará la aplicación del Fideicomiso en personas jurídicas o de existencia ideal y en personas físicas, en un ambiente de negocios, resaltando las ventajas y desventajas que el mismo presenta.

El cuestionamiento principal será definir si la figura del Fideicomiso es utilizada en un ambiente de negocios para mitigar riesgos.

La hipótesis que se persigue a raíz del cuestionamiento planteado, es comprobar si el Fideicomiso efectivamente es una herramienta frecuentemente utilizada para reducir riesgos bajo un contexto de alta incertidumbre.

Para ello, comenzaremos recopilando toda la documentación necesaria para el análisis, lo que consiste en investigaciones, bibliografías y documentación fidedigna de contratos de Fideicomisos constituidos en Argentina, los cuales serán adjuntados como anexo. Siendo una investigación de tipo descriptiva.

El trabajo se desarrollará a través de los siguientes métodos: teórico y empírico, conllevando análisis, descriptivo, deductivo, inductivo y cualitativo.

Con el método teórico, recogeremos toda la información necesaria que respalda este estudio. El mismo se encontrará en forma ordenada y sistemática por capítulos.

Con el método empírico, recopilaremos datos basados en el uso y la práctica, aplicados a estadísticas de casos reales.

Con el método descriptivo, explicaremos y detallaremos, la constitución del contrato de Fideicomiso, implicando sus partes intervinientes, tipos, ventajas y desventajas de los mismos.

Con el método cualitativo, aplicaremos la revisión de documentos, con el fin de obtener una información adecuada y veraz.

En primer lugar, desarrollaremos una introducción teórica sobre el origen y los antecedentes de la figura del Fideicomiso, tanto en nuestro país como en Latinoamérica, analizando cómo se fue expandiendo la utilización del mismo.



Luego se expondrá un análisis normativo de la Ley de Financiamiento para la Vivienda y la Construcción N° 24.441 y su relación con el Código Civil y Comercial, además de otras leyes vinculadas.

En tercer lugar, desarrollaremos las características y la composición del contrato de Fideicomiso para luego abocarnos en los diferentes tipos, exponiendo las limitaciones y beneficios que cada uno presenta.

Una vez realizado el análisis anterior, se expondrán casos de constitución de Fideicomisos reales cuyo desarrollo y beneficios se analizarán al final de la exposición.

Para finalizar el presente trabajo, se explicarán los tipos de riesgos en carácter general y los que corresponden específicamente a la constitución y desarrollo del instrumento jurídico estudiado.

¿Qué es un Fideicomiso?, ¿Cómo se constituye?, ¿Qué ventajas, beneficios y riesgos implica cada tipo de Fideicomiso?, ¿Se reducen riesgos con la implementación de los mismos? Son preguntas, a las cuales se les dará respuesta en el desarrollo de la investigación a través de un análisis descriptivo, normativo, recolección de datos estadísticos y casos reales.

Finalmente, el objetivo de este trabajo, es comprender el funcionamiento de la figura del Fideicomiso y brindar el estímulo que se necesita para enfrentar cualquier decisión de inversión teniendo en cuenta el riesgo que quieran asumir los contratantes.



MARCO TEÓRICO

La Argentina, como muchos de los países emergentes, ha tenido a lo largo de su historia varias crisis. Con estas idas y vueltas del contexto económico del país, las empresas necesitan aprender a operar en función del contexto vigente. Deben poseer una alta flexibilidad para tener la habilidad de cambiar el rumbo sobre la marcha, de ser necesario.

El Fideicomiso en general, se consolidó en nuestro país, a raíz de la crisis política, económica y social, que se generó a fines del año 2001, por lo tanto, se toma ante la necesidad de recurrir a una nueva fuente de financiación, comparado a las tasas de interés a las que suelen pedir préstamos las empresas, las cuales tienen un comportamiento volátil, y junto a la escases de créditos por la que se estaba atravesando, debido que tradicionalmente, la forma más utilizada para obtener fondos de terceros era solicitar un préstamo corporativo o emitir obligaciones negociables.

El instrumento que asienta la figura del Fideicomiso es un acuerdo, por el que dos o más partes se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir una serie de condiciones. A esto se le llama, contrato.

En Argentina, las empresas y el Estado, fueron principalmente quienes recurrieron al Fideicomiso en dicha época, ya que generaban un menor costo como medio de financiamiento y aceleraba los plazos de ejecución, brindando transparencia en el manejo de los fondos, al ser el fiduciario, quien se responsabiliza por el cumplimiento del contrato. Se utiliza esta figura, debido a la desconfianza que se originó en nuestro país por los incumplimientos en los contratos de obra pública de las empresas contratadas por el Estado o por no contar con los fondos para la realización de las mismas.

Es así, como el contrato de Fideicomiso se encuadra a través de la Ley N° 24.441 de "Financiamiento de la Vivienda y la Construcción", sancionada el 22-12-1994 y promulgada el 09-01-1995, que hasta ese momento no se encontraba regulado. En el Artículo N° 1 de la mencionada Ley, se definió al Fideicomiso explicando que "Habrá Fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a



ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”. Por lo tanto, para que haya Fideicomiso, debe existir un bien, dos partes y un encargo, instrucción o mandato fiduciario.

En la actualidad, se busca que la gestión del financiamiento, utilizando el Contrato de Fideicomiso, permita reducir y/o mitigar los riesgos a los cuales suelen enfrentarse los proyectos y darle así, viabilidad a los mismos. Entendiendo que estos riesgos, son circunstancias o factores que pueden tener un impacto negativo sobre el funcionamiento o la rentabilidad de una empresa o proyecto.



CAPITULO 1

Origen y antecedentes de la figura del Fideicomiso

En este capítulo, se llevará a cabo una introducción teórica sobre el origen y los antecedentes de la figura del Fideicomiso, comenzando por una generalización en el mundo, seguido por los hechos ocurridos en América Latina, para finalmente centrarnos en Argentina, analizando el surgimiento de la forma jurídica y cómo se ha ido expandiendo su utilización.

Antecedentes en el mundo

El origen del Fideicomiso se crea en dos culturas diferentes, la fiducia romana (en latín "fideicommissum" significa "fe", "confianza") y en el concepto trust anglosajón (voz inglesa que significa también "confianza").

Los antecedentes anglosajones del trust, por el siglo XII, según señala la mayoría de la doctrina, ha sido, el use, que consistía en traspasar el dominio de los bienes a quien estuviera legitimado para adquirirlo, asumiendo éste la obligación moral de poseerlo en beneficio de un tercero. La transmisión podía operarse por acto de última voluntad o entre vivos, y en algunos casos tenía por finalidad lograr objetivos lícitos no previstos en las leyes, pero en otros podía perseguir propósitos fraudulentos, como eludir la acción de los acreedores o frustrar demandas reivindicatorias.

Algunas de las causas que dieron origen al use fueron: el régimen feudal, ciertas prohibiciones que afectaban al marido para transmitir por testamento a la esposa y la promulgación del llamado "Estatuto de manos muertas" del año 1217 que impedía a las congregaciones religiosas ser propietarias de bienes inmuebles. Las partes intervinientes eran el constituyente o feofforto use, el encargado de cumplir su voluntad o feofeeto use, y el beneficiario o cestui que use.



El trust constituye una relación de naturaleza fiduciaria referida a ciertos bienes que genera obligaciones personales y de equidad en cabeza del fiduciario o trustee emergentes del encargo de manejar esos bienes en beneficio de otro. Justamente la existencia de un derecho de propiedad del trustee sobre los bienes que conforman el objeto del encargo, distingue a esta figura de otras con las que tiene algunos puntos de semejanza, especialmente del depósito o el mandato.

Esta figura fue evolucionando a través del tiempo y actualmente tiene una gran difusión en países anglosajones.

En cuanto la fiducia romana, nació en el año 200 A.C., la misma surgió ante la imposibilidad legal de realizar algunos actos jurídicos. Por lo que los interesados recurrían a comisiones de confianza cuyo cumplimiento quedaba librado a la voluntad de quién recibía el encargo. Se utilizaba principalmente para proporcionar la seguridad del cobro de un crédito o confiar la administración de una hacienda.

El deudor entregaba al acreedor la propiedad de una cosa en garantía de la obligación que los vinculaba, con cargo de devolvérsela al producirse el pago.

Mientras no existió acción para reclamar la restitución de la cosa, el deudor debió confiar exclusivamente en la buena fe de su acreedor, de quien dependía el cumplimiento de lo pactado. Por lo tanto, todos los riesgos eran asumidos por el deudor, sobre la base de la confianza que le inspiraba su acreedor a quien entregaba una garantía de singular vigor. Pero cuando se consagró la *actiofiduciae* emergente del pacto de fiducia, el deudor pudo obligar al acreedor a restituir la cosa o bien a indemnizar los daños y perjuicios originados.

Posteriormente surgió el Fideicomiso ligado a la transmisión *mortis causa* y era empleado para eludir las múltiples incapacidades hereditarias que contenía el derecho romano. Era un mandato que necesitaba de la honradez y buena fe ajenas, como una disposición de última voluntad en donde el testador, al no poder favorecer directamente a una persona instituía heredero a un tercero, a quien encargaba en fiducia, que entregara sus bienes a su verdadero destinatario.



La diferencia entre el trust anglosajón y la fiducia romana es que, el primero opera dentro de una estructura no vigente en los países de Latinoamérica por la cual se predica en relación a un mismo bien la existencia de dos propietarios, uno legal y otro beneficiario. En contrario de la fiducia romana, que el fiduciante al traspasar los bienes, queda desprotegido legalmente, porque transmite todas las facultades del dominio sobre la cosa, exponiéndose al abuso del fiduciario; con lo cual en esta figura no se admiten dos propietarios sobre un mismo bien, tal como sucede con el trust anglosajón.¹

Antecedentes en América Latina

En América Latina, Ricardo Alfaro fue el autor de la Ley panameña de Fideicomisos del año 1925, reformada en 1941 por la Ley N° 17. Las principales modificaciones fueron:

- Se redujo la actividad exclusivamente a fiduciarios con licencia, otorgando un plazo de 6 meses a los fiduciarios que no sean titulares de dicha licencia, para que puedan solicitarla. Una vez cumplido el vencimiento de este plazo, quien no la haya solicitado deberá proceder a la extinción del Fideicomiso o a la sustitución del fiduciario.
- Se replicaron todas las normas del régimen bancario, relacionadas a las facultades del superintendente, de la junta directiva, conflicto de intereses, amparo institucional, toma de control, liquidación voluntaria y forzosa.
- Para fiduciarios que sean del mismo grupo económico del beneficiario (en Fideicomisos de garantías), se añadió la obligación de incorporar

¹ Carregal Mario A., "Fideicomiso: Teoría y aplicación a los negocios". Heliasta. Buenos Aires, Argentina. Año 2008



determinadas cláusulas y cumplir ciertos procedimientos de protección para el fiduciario por daños causados.

- Su trabajo contribuyó notablemente en la introducción del Fideicomiso en México en 1926.

Asimismo, las leyes bancarias adaptadas por el economista Kemmerer, influyeron en varios países latinoamericanos, concibiendo las secciones o departamentos de comisiones de confianza (como se denominó en Chile) o Fideicomisos (como se denominó en la legislación ecuatoriana).

En muchos países, ha habido una notable separación entre el derecho civil y el derecho comercial. Por lo que, la relación histórica es mucho más conexas entre el derecho civil y las concepciones del derecho romano antiguo del “pactumfiduciae” que respecto del trust como tal, ya que el trust anglosajón fue recogido en la legislación comercial que rige la materia.

Así, en el derecho civil, la propiedad fiduciaria le significa al fiduciario obtener todos los beneficios derivados de la propiedad hasta el momento en que debe transferirla al fideicomisario, siendo los derechos del fideicomisario sumamente limitados y no derechos negociables o transmisibles. Esto indica que, en la propiedad fiduciaria no existe el concepto sustancial del Fideicomiso anglosajón que es tener los bienes en interés y beneficio del fideicomiso. En la propiedad fiduciaria civil, el fiduciario disfruta de las rentas o frutos de la propiedad fiduciaria, teniendo solo la obligación de transferir cuando se cumpla una condición que origine el derecho para el fideicomiso.

Respecto al derecho comercial, las legislaciones de México y Panamá se inspiraron en el trust anglosajón y son las leyes de estos países las que ejercieron notable influencia en los países de la región.

A continuación, explicaremos brevemente como se aplicó el fideicomiso en algunos países de América Latina:

- México tuvo la necesidad de que su sistema legal tomara el trust cuando se empleó dicha figura jurídica en los arreglos de la deuda pública mexicana. Por lo que, se conocieron varios proyectos de ley que fueron



los antecedentes legislativos del fideicomiso, no necesariamente aprobados.

La primera Ley de fideicomiso mexicana se expide en 1926 bajo el nombre de “Ley de bancos de fideicomisos”. Primer país en alcanzarla. Aquí, el fideicomiso pasa a ser un patrimonio sujeto a reglas especiales, convirtiéndose dicho patrimonio en una universalidad independiente.

- Panamá, es el segundo país en adquirir una Ley de fideicomiso, al cual, lo comprende como un patrimonio afectado a un fin, cuando el fiduciario tenga todas las acciones y derechos inherentes al dominio, pero queda sujeto a los fines del fideicomiso y a las condiciones y obligaciones que le impongan la Ley y el instrumento del fideicomiso.
- Colombia fue un país que influyó notablemente en las legislaciones del cono sur. En el Código de Comercio de este país, los bienes fideicomitados se deben mantener separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y forma un patrimonio autónomo con la finalidad contemplada en el acto constitutivo.
- En Venezuela, la Ley de fideicomiso se aplicó en 1956. En 1993, el ejecutivo en ejercicio de facultades delegadas y de carácter extraordinaria, dictó la Ley General de Bancos y otras instituciones financieras, regulando las operaciones de fideicomiso que pueden realizar las instituciones bancarias. El fideicomiso conforma un patrimonio separado, al estar excluido de la prenda común de acreedores de fideicomitente, fiduciario y beneficiarios.
- En Ecuador, el fideicomiso mercantil se incorporó en el Código de Comercio por efecto de la Ley de Mercado de Valores de 1993. Allí, la actividad fiduciaria sería solo reservada a bancos y administradoras de fondos, pero por vía reglamentaria. Esto fue derogado y reemplazado en 1998 por la nueva Ley de Mercado de Valores que le da personalidad al fideicomiso mercantil como patrimonio autónomo, siendo el conjunto de derechos y obligaciones afectadas a una finalidad y constituido como



efecto jurídico del contrato. Así, se entiende al fideicomiso como una sociedad tributaria, siendo una situación jurídica que no debería ser tal, ya que el fideicomiso es un medio para la obtención de un fin económico.

- En Perú, no tuvo referencia en su código civil a la propiedad fiduciaria ni al fideicomiso. Se recoge por primera vez la figura del fideicomiso desde la vigencia de la Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y Seguros de 1993. Esta figura se utiliza en dicho país, para emprender titularizaciones. El patrimonio fideicometido es distinto del patrimonio del fiduciario, llevándose la contabilidad separada por cada fideicomiso.
- En Uruguay, la Ley N° 17.703 establece que el fideicomiso conforma una propiedad fiduciaria, asintiendo un patrimonio de afectación, separado e independiente. En dicho país, el objetivo era que el fideicomiso se constituya como un instrumento facilitador de crédito.
- En el Código de Comercio de Costa Rica, los bienes fideicometidos constituyen un patrimonio autónomo apartado para los propósitos del fideicomiso, teniendo el fiduciario la obligación de mantenerlos separados de sus bienes propios y de los correspondientes a otros fideicomisos. Un patrimonio autónomo es de propiedad del fiduciario, quien debe emplearlos en la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo.
- En Guatemala, se trata al fideicomiso como un patrimonio de afectación, es decir que el fideicomitente transmite ciertos bienes y derechos al fiduciario, afectándolos a fines determinados. El fiduciario los recibe con la limitación de carácter obligatorio, realizando solo aquellos actos exigidos para cumplir con los fines del fideicomiso.
- Honduras, en su Código de Comercio define al fideicomiso como un negocio jurídico, en el cual se atribuye al banco autorizado para operar



como fiduciario la titularidad dominical² sobre ciertos bienes, con la limitación obligatoria de realizar solo los actos exigidos para cumplimiento del fin lícito y determinado al que se destinen.

- En Argentina, el fideicomiso se rige según la Ley N° 24.441. Definen al dominio fiduciario como aquel que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la Ley. Más adelante, abordaremos de forma detallada, la evolución del fideicomiso en nuestro país.³

Antecedentes en nuestro país

Argentina y su Artículo N° 2662 del Código Civil de Vélez Sarsfield, promulgado el 29 de septiembre de 1869 y otras figuras legales particulares, fueron el antecedente de la Ley N° 24.441, del que se funda en el trust anglosajón pero que a nivel de influencia legislativa recoge conceptos de la LGTOC⁴ de México, del Código de Comercio de Colombia, la Ley de Paraná y del Código Civil de Quebec⁵.

Dentro los antecedentes legislativos que tuvo la Ley N° 24.441 se pueden mencionar La Ley N° 18.061 de Entidades Financieras, modificada por la Ley 20.574 en noviembre del año 1973 (disponiendo la normalización del régimen de los depósitos bancarios y las modificaciones a la Carta Orgánica del Banco Central de la República Argentina), la cual preveía la posibilidad de que los

²Es la relación jurídica entre el dueño – titular dominica – y la cosa de su propiedad, configurando así el derecho de contenido de propiedad sobre una cosa corporal. Recuperado de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/dominio/dominio.htm>.

³Torre R. (2008), “Antecedentes generales históricos del Fideicomiso Latinoamericano”, <http://felaban.s3-website-us-west-2.amazonaws.com/memorias/archivo20141120202926PM.pdf>

⁴ LGTOC: Ley General de títulos y operaciones de crédito.

⁵ Código Civil de Quebec: texto legal que establece la normativa civil en Quebec, Canadá.



bancos de inversión y las compañías financieras actúen como fideicomisarias. La última reforma fue en febrero de 1977.

Asimismo, se hizo referencia al fideicomiso en la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales (actualmente llamada Ley de Sociedades), en donde se confundió la figura del fideicomiso con un mandato, aplicable en los procesos de emisión de obligaciones negociables, ya que según el Art. N° 338 de dicha Ley, establece que “la sociedad que decida emitir debentures, debe celebrar con un banco fideicomiso por el que éste tome a su cargo: la gestión de las suscripciones, el contralor de las integraciones y su depósito, la representación de los futuros deben turistas y la defensa conjunta de sus derechos e intereses durante la vigencia del empréstito (poner como pie de página el significado de esa palabra: Préstamo que toma el Estado o una corporación o empresa, especialmente cuando está representado por títulos negociables o al portador) hasta su cancelación total “.

Si bien el Código Civil Argentino de Vélez Sarsfield, refería al dominio fiduciario en el Art. N° 2.662, es con la sanción de la Ley N° 24.441 de “Financiamiento de la vivienda y la construcción”, el 22 de diciembre del año 1994, que la figura del fideicomiso se regula inicialmente en nuestro derecho, otorgándole la forma que tiene actualmente. No obstante, dicha Ley establece determinadas condiciones y requisitos que deben cumplirse para la creación del contrato de fideicomiso, su funcionamiento y particularidades estarán específicamente determinados de manera pormenorizada en las cláusulas del mismo, principalmente en cuanto a la forma de ejercicio de los bienes que constituyen la propiedad fiduciaria, por parte del fiduciario.

Como se ha mencionado anteriormente en el presente trabajo, el fideicomiso en nuestro país, cobro mayor importancia, debido a la crisis política, economía y social generada a fines del año 2001, constituyendo una posibilidad de inversión segura, debido a la desconfianza que se había generado hacia los bancos.

A partir del 2002, la emisión de fideicomisos tuvo un crecimiento significativo cuando muchos inversores optaron por colocar dinero en ellos, gozando de un nivel casi total de cumplimiento en los pagos.



En el año 2015, entro en vigencia el actual Código Civil y Comercial de la Nación, el cual fue promulgado el 7 de octubre de 2014 mediante la Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial el 8 de octubre del mismo año. Dicho código reemplaza al antiguo Código Civil de 1869 de Dalmacio Vélez Sarsfield.

En lo que respecta a fideicomisos, el Código Civil y Comercial intento mantener el esquema de la Ley N° 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, del año 1994. El contrato de fideicomiso está regulado en el capítulo 30 del nuevo Código Civil y Comercial, basado en el texto de la Ley antes mencionada.

Las modificaciones introducidas más significativas dentro del Código Civil y Comercial fueron:

- El Artículo N° 1.673 del Código Civil y Comercial establece expresamente que el fiduciario puede ser beneficiario, pero en caso que así sea, “debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato”. Por otra parte, el Artículo N° 1.672 dispone que el fiduciario no puede ser fideicomisario.
- *Bienes que pueden ser objeto de fideicomiso:* en el Artículo N° 1.670, se menciona que las universalidades de bienes (como, por ejemplo, un fondo de comercio) pueda ser objeto del fideicomiso. Además, en lo referido al fideicomiso testamentario, el Artículo N° 2.493 establece que el testador (poner pie de página diciendo que es testador) puede disponer un fideicomiso sobre toda o parte de la herencia. El Artículo N° 1.670 asimismo prohíbe el fideicomiso sobre herencias futuras.

Por otro lado, se destaca que los derechos reales de garantía no pueden ser transferidos sin el crédito que aseguran, por lo cual, no pueden ser objeto del fideicomiso.

- *Fideicomiso de garantía:* el nuevo Código Civil y Comercial introduce el fideicomiso de garantía, estableciendo en el Artículo N° 1.680 que, si el fideicomiso se constituye con tales fines, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresan al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial, de los créditos o derechos fideicomitados, al pago de los



creditos garantizados. A diferencia del fideicomiso financiero y testamentario, el fideicomiso en garantía no está contemplado en la Ley N° 24.441.

- *Obligación de contratar un seguro*: el Artículo N° 1.685 del CCyC establece que “sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso”. De esta manera, cuando el seguro resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos, el fiduciario tiene la responsabilidad objetiva, y debe responder por el daño causado por el riesgo de las cosas.

De modo que, el instrumento resiste las sucesivas crisis porque constituye una inversión segura, ya que mantiene separada la deuda del patrimonio de la empresa porque los activos subyacentes al fideicomiso siguen existiendo, aunque la empresa quiebre. Por lo cual, podemos asentir que sirve para la realización de otros negocios que le son “subyacentes” y que pueden ser variados dentro del campo de lo lícito. De aquí, se desprende su variabilidad y flexibilidad y la enorme gama de su utilización tanto en el sector empresarial como en la vida individual y familiar de las personas. Sin lugar a dudas que uno de los contratos modernos que mayor difusión ha alcanzado en nuestro país en los últimos tiempos, es el de fideicomiso, por su adaptabilidad a las cambiantes condiciones económicas.⁶

⁶ Peyrano G. (2017), “El contrato de fideicomiso. Breve reseña del fideicomiso en distintas etapas”, El derecho, diario de doctrina y jurisprudencia, 17 de abril de 2017, de <http://www.elderecho.com.ar/includes/pdf/diarios/2017/04/17042017.pdf>



CAPITULO 2

Ley N° 24.441: Financiamiento de la Vivienda y la Construcción.

El fideicomiso se perfecciona a través de un contrato y está regulado por los Arts. 1° al 26° inclusive de la Ley N° 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción. Se considera a esta figura segura y aplicable a una gran variedad de asuntos en razón de sus características y sus ventajas comparativas.

El 1° de julio de 1994, el Poder Ejecutivo Nacional envió al Congreso de la Nación el Proyecto de Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, con iniciativas de promoverla y con la intención de mitigar un déficit habitacional de arrastre que sufría la Argentina, según la síntesis informativa que acompañó la propuesta del plan. Fue sancionada por el Congreso de la Nación con fecha 22 de diciembre de 1994; promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional por decreto 43/95 el 9 de enero de 1995 y publicada en el Boletín Oficial el 16 de enero de 1995. Entró en vigencia desde esa fecha, a excepción de los Arts. 83° y 84° que empezaron a regir a partir del 1° de marzo de 1995. La Ley N° 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción.

El Código Civil y Comercial mantiene las ventajas de la figura del fideicomiso, entre ellas:

- Se renovó la protección de los negocios de riesgo con el compromiso del Artículo N° 1.685 de dicha norma, “Patrimonio separado. Seguro. Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.”, para contratar un seguro de responsabilidad civil por los potenciales daños con causa en los bienes fideicomitados, que lo hacen responsable al fiduciario en forma personal si no lo contrata o si toma un seguro ilógico, sea por la cobertura de riesgo o por su monto.
- Artículo N° 1.678: “Cese del fiduciario. El fiduciario cesa por:



a) remoción judicial por falta de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante, o a encargo del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante;

b) ineptitud, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;

c) disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción, sin perjuicio de la aplicación del inciso a), en su caso;

d) quiebra o liquidación;

e) Renuncia, si en el contrato se lo permite expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; la renuncia tiene efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

- Artículo N° 1.679.- “Sustitución del fiduciario. Producida una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el Artículo N° 1.690.

En caso de muerte del fiduciario, los interesados pueden prescindir de la intervención judicial, otorgando los actos necesarios para la transferencia de bienes.

En los restantes casos de los incisos b), c) y d) del Artículo N° 1.678, cualquier interesado puede solicitar al juez la comprobación del acaecimiento de la causal y la indicación del sustituto o el procedimiento para su designación, conforme con el contrato o la Ley, por el procedimiento más breve previsto por la Ley procesal local. En todos los supuestos del Artículo N° 1.678 el juez puede, a pedido del fiduciante, del beneficiario, del fideicomisario o de un acreedor del patrimonio separado, designar un fiduciario judicial provisorio o dictar medidas de protección del patrimonio, si hay peligro en la demora.



Si la designación del nuevo fiduciario se realiza con intervención judicial, debe ser oído el fiduciante.

Los bienes fideicomitidos deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario.” Ambos artículos capacitan al juez a elegir, a pedido de una de las partes o de un acreedor del patrimonio, un fiduciario judicial provisorio o dictar medidas de protección.

- El Artículo N° 1.680 del Código Civil y Comercial: “Fideicomiso en garantía. Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.” afirma para la constitución de fideicomisos de garantía, que el fiduciario tiene la capacidad de emplear los bienes, según lo pactado en el contrato, para aplicarlos a la garantía, incluyendo los fondos del patrimonio y los generados por el cobro judicial o extrajudicial de créditos o derechos fideicomitidos al pago de los créditos garantizados.
- En el Artículo N° 1.687 del Código Civil y Comercial: “Deudas. Liquidación. Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos. Tampoco responden por esas obligaciones el fiduciante, el beneficiario ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a esas obligaciones, no da lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base



de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente.” ratifica una ventaja, ante la deficiencia de los bienes fideicomitidos, en caso de tener que responder por las obligaciones surgidas durante la marcha del negocio, no se decreta la quiebra sino que se debe proceder a su liquidación acorde con lo diseñado en el contrato, pero con incumbencia judicial, en lugar de extrajudicial.

En la reforma proyectada se expresa que la propuesta se basó en el Proyecto de Código Civil y Comercial de 1998, el que, a su vez, tomó como base la ya citada Ley N° 24.441 que se reguló, por primera vez en nuestro país, el Fideicomiso.

El 1 de octubre de 2014, el Congreso de la Nación sancionó la Ley N° 26.994 que autoriza el Código Civil y Comercial de la Nación unificado. Dicha Normativa entro en vigencia a partir del 1 de enero de 2016, e introdujo innovaciones en lo relativo al Régimen del Fideicomiso. El contrato de Fideicomiso está regulado en el Capítulo 30 del nuevo Código unificado, basado en el texto de la Ley N° 24.441

En efecto, se integró la figura del Fideicomiso, sistematizando la Normativa y exponiendo modificaciones teniendo en cuenta la doctrina especializada y la Jurisprudencia relativa. Consecuentemente, se propuso mantener la estructuración del texto de la Ley vigente, con perfeccionamientos de redacción y la modificación de aspectos que la doctrina, de autores y judicial, marcan como necesarios. Entre ellos podemos mencionar:

- Las universalidades pueden ser objeto del fideicomiso, sin perjuicio de la persistencia de la prohibición respecto a herencias futuras.
- El fiduciario puede ser beneficiario, con la previsión de que debe eludir cualquier conflicto de intereses y actuar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes.
- Se determinan las facultades del fiduciario y la situación del beneficiario, si el fideicomiso se establece con fines de garantía.
- La liquidación del fideicomiso por su insolvencia se realizará por vía judicial.
- El compromiso personal del fiduciario se regirá por los principios generales de la responsabilidad civil.



- Se esclarecen normas del dominio imperfecto y sus efectos.

El dominio imperfecto es el Derecho Real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble, o el reservado por el dueño perfecto de una cosa que enajena solamente su dominio útil.

El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la Ley⁷.

Definición y características del contrato, según la Ley N°

24.441

El Art. N° 1.666 del CCyC señala: “Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario”. Continúa colocando al fideicomiso dentro de los contratos, constituyéndose por acto entre vivos o por disposición de última voluntad. Como se aconseja, se han despejado las dudas generadas acerca de la consensualidad o no del contrato, teniendo en cuenta la confusa redacción del actual Artículo 1° de la Ley vigente.

En efecto, cuando la Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción (en adelante LFVC) establece que: “Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario)...”, lo cual recomienda la idea de encontrarnos ante un contrato real en el que la transmisión de la propiedad es un requisito para el perfeccionamiento del contrato. Si bien, en su momento, la mayoría de la doctrina rechazó esa postura y se consideró al fideicomiso como un contrato consensual, la nueva

⁷Enciclopedia jurídica, edición 2014.



redacción contribuye a reforzar esa postura, en consonancia con la desaparición de la categoría de “contratos reales”.

También se establece la situación del fideicomisario como destinatario final de los bienes y se autoriza que el beneficiario pueda ser el fiduciante, el fideicomisario y también el fiduciario.

Contenido, objeto y plazo

En el Art. N° 1.667 del CCyC se señala el contenido del contrato que no presenta modificaciones sustanciales en relación a la Ley N° 24.441. Se agrega como inciso:

d) la identificación del beneficiario o el modo en que éste se puede determinar, conforme lo dispuesto por el Art. N° 1.671 y se señala,

En el inciso e), que debe indicarse el fideicomisario como destinatario final de los bienes del fideicomiso o la manera de determinarlo, conforme el Art. N° 1.672. Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, excluyendo las herencias futuras. Al igual que en la Ley actual, el Proyecto mantiene como plazo máximo de duración del fideicomiso es de treinta (30) años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de su incapacidad, o su muerte. Si se pacta un plazo superior, se reduce al tiempo máximo previsto. Cumplida la condición o pasados los treinta (30) años desde la celebración del contrato sin haberse cumplido ésta, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse, por el fiduciario, a quien se designe en el contrato. A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos.

Forma

El contrato puede celebrarse por instrumento público o privado, salvo cuando se refiere a bienes cuya concesión debe ser celebrada por instrumento público. En



este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo.

Sujetos

Los sujetos que intervienen en un contrato de fideicomiso:

- Fiduciante o Constituyente del fideicomiso,
- Fiduciario,
- Beneficiario
- Fideicomisario o Destinatario final de los bienes

El Art. N° 1.674, primer párrafo, del Proyecto decreta como pauta de actuación que el fiduciario debe cumplir con las obligaciones impuestas por la Ley y por el contrato “con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él”, texto que resulta igual al consagrado en la Ley N° 24.441.

En primer lugar, seguir aceptando ese estándar de conducta que surge de la Ley de Sociedades Comerciales, Art. N° 59, para administradores y representantes de las sociedades comerciales, resulta en parte contradictorio con el carácter no profesional que se le reclame en general a cualquier fiduciario, pudiendo ejercer como tal, cualquier persona humana o jurídica.

En el Art. N° 1.671, segundo párrafo y en el Art. N° 1.673, tercer párrafo, que el fiduciario cumpla ese doble rol, esto es, ser fiduciario y a la vez, beneficiario, instaurando solamente que, en ese caso, tendrá que evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato.

Con relación a la responsabilidad que tiene el fiduciario de rendir cuentas, el Proyecto la extiende al fiduciante y al fideicomisario, dado que en la Ley N° 24.441 la posibilidad de exigir rendición de cuentas sólo está prevista respecto del beneficiario. Se mantiene el carácter oneroso del contrato, al establecer que la tarea del fiduciario, salvo estipulación en contrario, será remunerada y tendrá derecho al reintegro de los gastos. También resulta conveniente que se



consideren los efectos de la designación de varios fiduciarios que actúen simultáneamente, en forma conjunta o indistinta, aspecto que la LFVC no contempla en forma expresa.

En el Art. N° 1.688, tercer párrafo, dispone que, en ese caso, se conforma un condominio en el cual los actos de disposición deben ser cedidos por todos conjuntamente, y ninguno de ellos puede desempeñar la acción de participación mientras dure el fideicomiso, siendo la responsabilidad de todos ellos, solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso. Con relación al beneficiario, señala que éste puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso, haciendo constar los datos de su individualización. La composición del proyecto también resulta novedosa en el caso en que se designen varios beneficiarios, disponiendo, en ese caso que éstos, excepto disposición en contrario, se benefician por igual. También resulta una innovación la posibilidad de acrecer que tienen los beneficiarios cuando uno o más de los designados, no aceptare o renunciare o no llegaren a existir.

Si los beneficiarios no aceptan, se dispone que el beneficiario sea el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o no llega a existir, el beneficiario será el fiduciante. El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transferirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante. Por otra parte, se integran reglas respecto de la aceptación del beneficiario y el fideicomisario, otorgando al fiduciario la posibilidad de accionar judicialmente para lograr tal aceptación. Cualquiera de los sujetos puede pedir el cumplimiento del contrato, así como la revocación de actos del fiduciario cuando fueran realizados en fraude a los intereses del fideicomiso.

La propiedad fiduciaria

En los Artículos N° 1.682, 1.683 y 1.684 se establece que los bienes transmitidos al fideicomiso componen una propiedad fiduciaria. Con esta expresión se otorga un sistema particular a los bienes fideicomitados diferenciándolos del régimen del



dominio fiduciario el que sería aplicable sólo a las cosas integradas al patrimonio fideicomitado. De modo tal que, como se observa, la naturaleza de los bienes transmitidos determina los requisitos a cumplimentar en cada caso para su oponibilidad respecto de terceros.

Los frutos y productos de los bienes fideicomitados quedan integrados al patrimonio, salvo pacto en contrario, así como la subrogación real de los bienes cuando corresponda. El principio de afectación de un patrimonio separado con relación a los sujetos que influyen en el fideicomiso queda ratificado en el proyecto. De tal modo, los bienes no responden por las deudas del fiduciario, beneficiario o fideicomisario. De la misma manera, las deudas del fideicomiso no quedan garantizadas por los bienes de ninguno de los sujetos mencionados, salvo obviamente un expreso compromiso de éstos.

El Proyecto tiene como pauta innovadora la anulación de la restricción de responsabilidad del patrimonio al valor de la cosa fideicomitada, la norma proyectada manifiesta que el fiduciario responde por el daño causado por las cosas objeto del fideicomiso obligándolo a contratar un seguro contra la responsabilidad civil; y si no contrata un seguro que resulte razonable, es responsable en forma personal por dichos daños.

Insuficiencia del Patrimonio

El fideicomiso sigue estando al margen del régimen del concurso preventivo y la quiebra; sin embargo, comprende una reglamentación más acorde que el régimen extrajudicial de liquidación del patrimonio fiduciario de la Ley N° 24.441. El Art. N° 1.687 dispone: “A falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación, la que estará a cargo del juez competente quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente”. La normativa propuesta descarta al fideicomiso de la solución concursal, aunque lo aproxima a la normativa de las quiebras. La solución se presenta como la más adecuada debido a que le da intervención a un juez, quien



es el que, en definitiva, deberá fijar el procedimiento de liquidación del patrimonio fideicomitado insolvente.

Fideicomiso Testamentario

El fideicomiso creado por testamento deberá comprender las enunciaciones del Artículo N° 1.667 aclarando que el plazo máximo del fideicomiso se calcula a partir de la muerte del fiduciante. Perfecciona la situación de los herederos incapaces a los cuales el testador a través de este instituto puede proteger y beneficiar e indica que en estos casos puede ser vulnerada la legítima de los herederos forzosos. Se mantiene la prohibición de sustituciones fideicomisarias en el Artículo N° 1.700.

Dominio Fiduciario

El dominio fiduciario establece una exclusión al régimen de dominio y especialmente al régimen del dominio imperfecto debido a la posibilidad de limitar las facultades de disposición del propietario tal como se señala en el Art. N° 1.703. Los hechos ejecutados por el fiduciario son irrevocables en contra del adquirente de buena fe a título oneroso, siempre que dichos actos se realicen dentro del marco del fideicomiso. Ocurrida la extinción del fideicomiso el fiduciario comienza a detentar la cosa como poseedor a nombre del dueño perfecto, cumpliendo con las formalidades que en cada caso corresponda. Al término del contrato, como ya se ha dicho, el fiduciario tendrá la obligación transmitir los bienes al destinatario final, esto es, al fideicomisario, quien adquirirá sobre ellos un dominio perfecto.



CAPITULO 3

Contrato de Fideicomiso: partes y características

Con el correr de los años, esta forma jurídica, ha tomado mayor relevancia para las empresas debido que permite aislar bienes, flujos de fondos, negocios, derechos, entre otros, en un patrimonio independiente y separado con diferentes finalidades.

El fideicomiso no es el único Instituto que permite llevar adelante un negocio, se propone como Instrumento Jurídico ya que es consistente con los principios de confianza con los que muchos negocios se llevan a cabo desde hace décadas, motivo por el cual es necesario estudiar su significado en profundidad, tanto del contrato como de las partes integrantes del mismo.

En el presente capítulo desarrollaremos el concepto del contrato de fideicomiso, haciendo hincapié fundamentalmente en las partes que lo componen y enunciando sus principales características y las causales de su extinción.

Concepto legal

Según el Artículo N° 1° de la Ley N° 24.441: “Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”.

Para comprender este concepto, abordaremos un ejemplo: Juan (fiduciante) le transmite la propiedad fiduciaria de mi casa a mi vecino Carlos (fiduciario) y este se obliga a darla en alquiler y a entregarle el dinero del alquiler a José, sobrino de Juan (beneficiario) hasta que este llegue a la mayoría de edad (condición), momento en el que Carlos deberá restituírle la casa a Juan (fiduciante) o a José (beneficiario) o al tercero que designe (fideicomisario).



Según la Ley N° 24.441, existen dos formas para constituir un fideicomiso: la contractual y la testamentaria.

- Fideicomiso Contractual: es un contrato en virtud del cual una o más personas (fideicomitentes o fiduciantes) transmiten bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, de su propiedad a otra persona (fiduciaria) pudiendo ser una persona física o jurídica, para que este administre o invierta las bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero (beneficiario) y se transmita su propiedad, al cumplimiento de un plazo o condición, al fideicomisario, que puede ser el fiduciante, el beneficiario u otra persona.
- Fideicomiso Testamentario: es un contrato mediante el cual, el fiduciante designa un fiduciario para que al momento de la muerte (fiduciante – causante), reciba todo o parte de sus bienes con el objeto de destinarlos o administrarlos en beneficios de otro u otros (herederos – beneficiarios legatarios) y cuando se cumpla el plazo o condición los adjudique en favor de los fideicomisarios.

Ambos tipos de fideicomiso descriptos anteriormente, requieren del consentimiento del fiduciario, ya que no es factible suponer que por testamento se imponga a alguien la obligación de desempeñar ese cargo.

Objeto

Los objetos del Fideicomiso pueden ser: bienes inmuebles, muebles, registrables o no, dinero, títulos valores, entre los más utilizados, cuando se puedan individualizar. Si a la fecha de celebración del fideicomiso no resulta posible su individualización, se detallarán los requisitos y características que deban reunir.

Los bienes no pueden ingresar en el patrimonio del fiduciario confundiendo con los suyos porque son bienes separables del activo, con cuentas separadas y excluidos tanto de la garantía de los acreedores del fiduciario como de los del fideicomitente.



Respecto de los bienes fideicomitidos, se establece una propiedad fiduciaria conformando un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Cuando se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deberán pasar de la propiedad fiduciaria a nombre del fiduciario.

El objeto puede ser:

- Inmediato: es la entrega de la propiedad de un bien para ser administrado a título de propietario.
- Mediato: puede ser toda clase de bienes o derechos.

El objeto mediato y la propiedad fiduciaria se incrementan cuando el fiduciario adquiere otros bienes con los frutos de los bienes fideicomitidos o con el producto de actos de disposición sobre ellos, dejándose constancia en el acta de adquisición y en los registros pertinentes.

Causa

La causa del contrato establece la búsqueda de una gestión de confianza y plena respecto de un bien determinado, procurando un beneficio personal o para un tercero; ese interés puede ser variable, según se pretenda asegurar el cumplimiento de una obligación, desentenderse de una administración, obtener una renta derivada de la explotación de aquel patrimonio, o cualquier otro que impulse al fideicomitente a transmitir la propiedad en la confianza de un encargo.

Forma

El contrato puede ser constituido entre vivos o por testamento. Deberá siempre constar por escrito, adaptándose a la legislación común acerca de transmisión de derechos o de propiedad de las cosas que hayan de darse en fideicomiso. Cabe señalar, que la forma escrita no es un elemento esencial, sino un requisito de prueba, y a falta de esta forma, el contrato debe ser considerado como carente de validez.



Citando el Artículo N° 1.669 del Código Civil y Comercial: “El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo”.

Contenido

Un contrato de Fideicomiso deberá cumplimentar con las siguientes pautas:

- a) Individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes.
- b) La determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso.
- c) El plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria.
- d) La identificación del beneficiario, que puede ser una persona física o jurídica que puede o no existir a la fecha de confección del testamento, en este último caso debe constar los datos que permitan su individualización futura.
- e) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarla conforme al artículo.
- f) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare. Respecto de los derechos que tiene el fiduciario son: aceptar o no el fideicomiso; recibir una retribución por su labor; y el reintegro de gastos incurridos en cumplimientos de sus funciones. En cuanto a las



obligaciones dependerán del tipo de fideicomiso que se constituya (administración, conservación, etc.).⁸

Características

- Es consensual: produce efectos, desde que las partes (fideicomitente y fiduciario), manifiestan recíprocamente su consentimiento, resultando un acto de ejecución del convenio, la entrega de los bienes en propiedad, cuya falta autoriza a reclamar la entrega y el otorgamiento de las formalidades que imponga la naturaleza de los bienes.
- Es bilateral: genera obligaciones tanto para el fideicomitente como para el fiduciario, el primero debe entregar la cosa y la remuneración del encargo, el segundo debe administrarla de acuerdo a las disposiciones del contrato.
- Es oneroso: ya que el beneficio que procura a una de las partes no le es concedido sino por una prestación que ella le ha hecho o se obliga a hacerle, así, el constituyente del fideicomiso debe al fiduciario una remuneración. De lo contrario, será gratuito, en función de que el fiduciario no reciba una contribución por su gestión.
- Es formal: su constitución requiere escritura pública u otras formas determinadas, según la naturaleza de los bienes fideicomitados.

Sujetos

Son partes del contrato de fideicomiso:

- **Fiduciante o Fideicomitente:** el fiduciante, también designado como fideicomitente, es quien, en afectación a una finalidad determinada,

⁸ El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina (9 de enero de 1995), Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción (Ley N° 24.441), artículo N° 4.
El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina (7 de octubre 2014), Código Civil y Comercial, artículo N° 1.667.



transmite los bienes o encomienda un encargo contractualmente o por disposición de última voluntad.

Por extensión, también los denominamos fideiconstituyente o fideinstituyente, según que el fideicomiso sea producto de una creación contractual o de una disposición testamentaria, respectivamente.

Es el principal gestor en la creación del fideicomiso. Es el mentor intelectual y quien decide dar nacimiento a la propiedad fiduciaria, fija las pautas contractuales, impone condiciones, ordena los plazos de duración, designa beneficiarios y fideicomisarios, establece retribuciones, nombra sustitutos fiduciarios, puede imponer causas que originen la renuncia o remoción del fiduciario, dispone acerca del devenir de los bienes, su administración y modos de disposición, etc.

Facultades y derechos:

- a) Precisar la finalidad del fideicomiso: El fiduciante es quien define la finalidad cuando se constituye el contrato del fideicomiso.
- b) Individualizar los bienes fideicomitados que constituyen el objeto del fideicomiso: El fiduciante debe señalar en el contrato o testamento con toda precisión, los bienes, cosas o derechos que serán objeto de transmisión al fiduciario, o el patrimonio atribuido que constituirá el objeto del fideicomiso.

Los bienes individualizados pueden o no existir en el momento de su afectación. Si estos no existieran, se deberá proceder a la descripción de los elementos requisitos, características, modalidades que ellos deberán reunir.

Por lo tanto, la propiedad fiduciaria afectada puede estar constituida por bienes materiales, muebles e inmuebles, registrables o no y por inmateriales, como los derechos.

- c) Designar los sujetos intervinientes: el fiduciante elige y nombra libremente al titular fiduciario como persona encargada de cumplir con la rogación. Encomendada, permitiendo y obligándola a que administre y disponga de los bienes fideicomitados. También elige al beneficiario, persona o personas que obtendrán el aprovechamiento del fideicomiso. Así mismo,



designa al fideicomisario, nombrando a la persona a quien se le van a transmitir los bienes en el momento de la extinción del fideicomiso, por cualquiera de las causales. Vale aclarar que este sujeto puede ser el mismo fiduciante, el beneficiario o cualquier otro tercero.

- d) Determinar las condiciones de emisión de certificados o títulos de deuda en fideicomisos financieros, y otros derechos: El fiduciante tiene el derecho de determinar las condiciones de emisión de los certificados de participación sobre la propiedad fiduciaria.
- e) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del fiduciario.
- f) Solicitar la remoción del fiduciario: Es la facultad con la que la Ley inviste al fiduciante para hacer cesar en el cargo al fiduciario.
- g) Proponer en nombramiento de un nuevo sujeto fiduciario: Para el caso de renuncia, incapacidad, remoción o cualquier otra causal de cesación de las funciones del titular fiduciario, el fiduciante tiene derecho al nombramiento de un reemplazante para que cumpla con el cargo.
- h) Requerir al beneficiario la contraprestación impuesta: Si el fideicomiso es de carácter oneroso, lo que sucede cuando se impone una contraprestación al beneficiario, el fiduciante cuenta con el derecho de exigir de este último el cumplimiento de aquella.
- i) Ejercer acciones sustitutivas en caso de inacción del fiduciario: La Ley faculta al fiduciante para que, contando con autorización judicial, ejerza las acciones correspondientes en defensa de los intereses del fideicomiso, tanto en contra del beneficiario como de terceras personas.
- j) Requerir la retransmisión de los bienes fideicomitados o de entrega del producido de dichos bienes: Si el fiduciante concurre con el rol del fideicomisario, producida la extinción del fideicomiso tiene el derecho de exigir que el fiduciario le transmita y entregue los bienes fideicomitados.

Si actuare como beneficiario, tiene el derecho de exigir que el fiduciario le entregue los acrecentamientos de los bienes o los fondos obtenidos con el producido de la venta de los bienes atribuidos.

- k) Requerir el cese del exceso, la imprudencia o la negligencia en el cumplimiento del encargo encomendado por parte del fiduciario: Cuenta con la facultad de requerir su cese tanto judicial como extrajudicialmente.



- l) Peticionar por abuso de confianza del fiduciario.
- m) Requerir rendición de cuentas al fiduciario o al beneficiario o petición de explicaciones acerca de incumplimientos que ocurrieren: El fiduciario debe rendir cuentas de su gestión al fiduciante.
- n) Recurrir las decisiones judiciales que fijan la retribución debida al fiduciario: El fiduciante puede ajustar los montos fijados por los jueces como retribución ordenada a pagar al fiduciario por el desempeño de su gestión.
- o) Oponerse fundadamente al traspaso que el beneficiario quisiera hacer de sus derechos: Cuando las personas reemplazantes no reúnan las condiciones morales o por cualquier otra razón suficiente que no amerite su designación, como la integridad con respecto al fiduciante de los derechos del beneficiario.
- p) Cuidar y vigilar que el fiduciario cumpla con las obligaciones impuestas contractualmente.
- q) Proponer la designación de un nuevo sujeto fiduciario en casos de renuncia, incapacidad, remoción, etc.: Acaecida una causal de cesación del fiduciario, y cuando en el contrato no se hubiese designado un fiduciario sustituto, podrá el fiduciante proponer al juez interviniente la designación del nuevo fiduciario.
- r) Exigir del sujeto beneficiario que cumpla con las contraprestaciones que le fueran impuestas.
- s) Disponer que el derecho de los beneficiarios no pueda transmitirse por actos entra vivos o por causa de muerte.
- t) Revocar el fideicomiso: La facultad de revocar el fideicomiso le asiste al fiduciante solamente en el caso en que se hubiere reservado expresamente el ejercicio de tal derecho.
- u) Formular las denuncias de naturaleza penal en contra del fiduciario en los supuestos del Artículo 82 de la Ley N° 24.441: Si el fiduciario perjudicará o agravará los bienes en beneficio propio o de un tercero, el fiduciante tiene el derecho a formular las denuncias correspondientes.



Obligaciones:

El fiduciante como sujeto creador del fideicomiso, debe cumplir con ciertas obligaciones para que resulte posible su concreción, entre ellas:

- a) Transmitir al sujeto fiduciario los bienes que son la materia real u objeto del fideicomiso: Debe cumplirse luego de la aceptación del cargo por parte del fiduciario, atento al carácter consensual del contrato.
- b) Reembolsar los gastos en los que hubiere incurrido el fiduciario: El fiduciante puede encontrarse obligado contractualmente al reembolso de los gastos en que incurra el fiduciario para la ejecución del fideicomiso.
- c) Pagar la retribución debida o pactada al fiduciario: El fiduciante puede obligarse abonar la retribución estipulada al fiduciario.
- d) Proveer de fondos o recursos para el pago a los acreedores: Cuando los bienes fideicomitados resultaren insuficientes para atender las obligaciones contraídas para la ejecución del fideicomiso, el fiduciante podrá ser obligado a proveer los recursos necesarios para tal fin.
- e) Otorgar su consentimiento para disponer o gravar los bienes: El fiduciante se encuentra obligado a prestar su consentimiento para el caso de que el fiduciario pueda disponer o gravar los bienes fideicomitados, cuando así lo requieran los fines del fideicomiso.

Capacidad:

El fiduciante debe contar con la capacidad para disponer, es decir, poseer la facultad para celebrar actos dispositivos y no de simple gestión administrativa.

Si bien la intención del fiduciante en el fideicomiso no es la de vender, permutar o donar al fiduciario, existe un compromiso o afectación de contenido patrimonial que, requiere contar con facultades para disponer.

- **Fiduciario:** el fiduciario es quien recibe los bienes de parte del fiduciante y se compromete a darles el destino impuesto por este último en cumplimiento del encargo formulado. La elección de la persona, está basada en la confianza depositada en este por el fiduciante para el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso y su idoneidad.



No se lo debe entender como un titular pleno de dominio o de la propiedad fiduciaria, aunque los bienes se encuentren dentro de su patrimonio, sino que debe ser considerado como un operador gerencial o administrador de bienes que no le son propios y que los posee transitoriamente, aun cuando tenga la facultad dispositiva sobre ellos.

Capacidad:

Pueden actuar en el carácter de sujetos fiduciarios, tanto una persona física como jurídica que cuente con la capacidad de ejercicio de los derechos.

Como se trata de un acto de administración, el fiduciario deberá contar con la capacidad de administrar bienes de terceros y propios.

Derechos:

En el Artículo N° 4, inciso e, de la Ley N° 24.441 se menciona los derechos y obligaciones del fiduciario.

Facultades:

- a) Reembolso de los gastos: El fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos en que incurriere con relación al cumplimiento de la finalidad del fideicomiso, salvo que las partes estipulen contractualmente lo contrario.
- b) Retribución: La gestión del sujeto fiduciario se presume oneroso, por lo que cuenta con el derecho a ser pagado por su desempeño, salvo que hubiere convenido la gratuidad en su actuación.
- c) Administración y disposición de los bienes fideicomitados: El fiduciario cuenta con el derecho de ejercer actos de administración. Además, puede disponer libremente los bienes, sin contar con ningún tipo de previa conformidad del fiduciante o beneficiario, en tanto esa disposición resulte eficaz al cumplimiento del fideicomiso.
- d) Imposición de gravámenes sobre los bienes: El fiduciario se encuentra facultado legalmente para constituir gravámenes sobre los bienes fideicomitados, en tanto ello resultare consecuente con la finalidad del fideicomiso y nunca en beneficio propio.
- e) Renuncia: El fiduciario solo podrá renunciar al ejercicio de su cargo en tanto ello estuviese expresamente autorizado o convenido.



- f) Ejercicio de acciones: El fiduciario se encuentra dotado del derecho de ejercer todas las acciones que correspondieren en defensa de la integridad del patrimonio fideicomitado.
- g) Nombramiento de apoderados: Podrá designar apoderados para el ejercicio de los actos que propicios para el cumplimiento del encargo, siempre y cuando no fuera prohibido.
- h) Nombramiento de asesores: Cuenta con el derecho de requerir el asesoramiento profesional de terceros especializados en materias que así lo requieran.
- i) Retención: Cuenta con el derecho de retener los bienes fideicomitados, hasta tanto no se le abone la retribución estipulada o se cancelen los gastos ocasionados por el ejercicio.
- j) Liquidación de los bienes fideicomitados: Cuenta con el derecho de liquidación del patrimonio afectado, en caso de que los bienes que lo componen resulten insuficientes para afrontar las obligaciones derivadas de la ejecución del encargo.

Obligaciones:

Entre sus obligaciones podemos señalar las siguientes:

- a) Ejecución y cumplimiento de todos los actos útiles al fin del fideicomiso
- b) Rendición de cuentas
- c) Separación y no confusión patrimonial.
- d) Ejercicio de acciones defensivas.
- e) Ejercicio de actos de resguardo y aseguramiento de los bienes.
- f) Comunicación exterior de su rol de fiduciario.
- g) Conservación de la documentación y comprobantes de su gestión.
- h) Entrega al beneficiario de las prestaciones.
- i) Entrega de los bienes fideicomitados.
- j) Otorgamiento de instrumentos e inscripciones registrales.

Sustitución del Fiduciario:

Debemos establecer las siguientes distinciones:

- a) Que exista sustituto designado o no.



- b) Que existas procedimiento previsto para su asunción y para la transmisión de bienes o no
 - c) Que mide aceptación del sustituto o no.
- **Beneficiario:** es la persona física o jurídica que puede recibir los beneficios de la administración (frutos, productos, rentas, etc) de los bienes fideicomitados, durante el tiempo de duración de la gestión encomendada, o bien la que recibirá los bienes directamente en el momento de la extinción del fideicomiso.

A continuación, nombraremos sus facultades:

- a) Emergentes de la Constitución o Institución fideicomisoria: Asisten al beneficiario todos aquellos derechos que hayan sido objeto de tratamiento o mención expresa en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Petición de rendición de cuentas al fiduciario.
- c) Solicitud de remoción del fiduciario: Asiste este derecho al beneficiario, acudiendo a la vía jurisdiccional, ante el incumplimiento total o parcial o el cumplimiento deficiente o irregular de las funciones a cargo del fiduciario, o por su falta de diligencia o imprudencia en el manejo del patrimonio afectado.
- d) Ejercicio de acciones sustitutivas.
- e) Reclamaciones al fiduciario: Le asiste la facultad de exigir y reclamar al fiduciario el cumplimiento de una actuación responsable, tanto por vía judicial como extrajudicialmente.
- f) Impugnación de actos del fiduciario: El beneficiario puede proceder a atacar a ciertos actos ejecutados por el fiduciario, realizados en perjuicio de sus derechos.
- g) Elección de nuevo fiduciario
- h) Formulario de instrucciones: El beneficiario podrá cursar instrucciones o directivas al fiduciario enderezadas al cumplimiento de determinados actos, diligencias y actuaciones con referencia a los bienes fideicomitados y acorde con los fines del fideicomiso.



Obligaciones:

- a) Pago de prestaciones: En caso de que en la constitución del fideicomiso se haya establecido una contraprestación a cargo del beneficiario, consiste en la satisfacción de esta en tiempo y forma oportunos en favor de quien se estipulare.
- b) Cooperación en la recepción de los beneficios: El beneficiario debe recibir las prestaciones a su favor de una manera diligente, realizando todas aquellas diligencias y cumpliendo eficazmente con todos aquellos actos tendientes a transformarse en titular de dichas prestaciones.
- c) Suscripción de documentación: Se encuentra obligado a firmar toda aquella documentación e instrumentos idóneos que el fiduciario le solicite, con el fin de que este último pueda acreditar el cumplimiento de las obligaciones que le fueron impuestas.
- d) Cumplimiento de obligaciones impuestas: El beneficiario deberá cumplir con las obligaciones a que estuviere sometido, como concurrir y participar en asambleas de beneficiarios que estuvieren estipuladas, manifestar aceptación o renuncia del beneficio en los plazos fijados.

Capacidad:

En lo que respecta a la capacidad del beneficiario, nos encontramos con este sujeto, tanto fuere una persona física o una persona jurídica, goza y se rige por un principio extendido de libertad y amplitud.

Pueden resultar intervinientes en calidad de beneficiarios todos aquellos sujetos que puedan ser titulares de derechos y que los puedan ejercitar, tanto por sí mismos como por medio de sus representantes legales o necesarios, por lo que se encuentran posibilitados de ser designados beneficiarios también son incapaces.

- **Fideicomisario:** es La persona nombrada, o requerida por la Ley, para ejecutar un fideicomiso; aquel que está investido del poder para administrar un patrimonio, testamento o interés, en virtud de un acuerdo expreso o para ejercerlo en beneficio o para el uso de otro. “Depositario” también se utiliza en un sentido amplio y tal vez inexacto, para denotar



que una persona tiene el deber de llevar a cabo una transacción, a la que está ligada y otra persona están interesada, de tal manera que será más para el beneficio de esta última, y no de una manera tal que él mismo podría tener la tentación, en aras de su beneficio personal, a descuidar los intereses de la otra.

Derechos:

- a) Recibir los bienes: Goza del derecho principal de recibir los bienes fideicomitados o su remanente, según los casos, una vez que se encuentre extinguida la rogación fideicomisoria.
- b) Exigir la entrega de los bienes fideicomitados: Asiste el derecho de exigir la entrega de los bienes referidos anteriormente, por parte del fiduciario.
- c) Ejercer acciones en defensa de los bienes.

Obligaciones:

Las obligaciones que se encuentra sometido a cumplir el fideicomisario son aquellas que están estipuladas en los actos constitutivos:

- a) Pago de prestaciones: Fideicomiso oneroso es aquel que se impone una contraprestación al beneficiario o fideicomisario y en este caso la principal obligación consiste en el cumplimiento de aquellas diligencias útiles y necesarias, y cumpliendo eficazmente con todos aquellos actos tendientes a transformarse en titular de esas prestaciones.
- b) Cooperación en la recepción de los beneficios: El fideicomisario debe recibir las prestaciones a su favor de una manera diligente y no entorpecedora, realizando todas aquellas diligencias útiles y necesarias, y cumpliendo eficazmente con todos aquellos actos tendientes a transformarse en titular de esas prestaciones.
- c) Suscripción de documentación: Se encuentra obligado a suscribir toda aquella documentación e instrumentos idóneos que el fiduciario le puede llegar a requerir, con el fin de que este último pueda acreditar el cumplimiento de las obligaciones que le haya sido impuestas contractualmente o por vía testamentaria.
- d) Cumplimiento de obligaciones: Deberá cumplir con todas las obligaciones a que estuviere sometido, emergentes de los actos constitutivos y algunas



no impuestas pero que se emergen de su propia calidad de sujeto interviniente.

Capacidad:

Este sujeto tanto fuere una persona física o una persona jurídica, goza o se rige por un principio extendido de libertad y amplitud, que casi no se observa en todos los demás sujetos fideicomisarios.

Pueden intervenir en calidad de fideicomisarios, todos aquellos sujetos que puedan ser titulares de derechos y que los puedan ejercitar, tanto por sí mismos como por medio de sus representantes legales o necesarios, por lo que se encuentran habilitados para ser designados fideicomisarios también los menores e incapaces⁹.

Extinción del Fideicomiso

Para abordar el mencionado tema, debemos hacer una diferenciación entre la cesación de los derechos y obligaciones del fiduciario, y, por otra parte, de la extinción del fideicomiso como contrato.

Si nos referimos a la extinción como contrato, el Art. N° 25 de la Ley 24.441 dispone tres causas:

- a) El cumplimiento del plazo o condición a que está sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal, el cual rige hasta 30 años desde su constitución.

Mientras el fiduciario no cumpla con la entrega de los bienes a quien corresponda, subsiste el patrimonio separado, por el contrario, quedaría violada la prohibición de que el fiduciario adquiera para sí los bienes fideicomitidos.

⁹Carregal Mario A., "Fideicomiso: Teoría y aplicación a los negocios". Heliasta. Buenos Aires, Argentina. Año 2008.



Con lo que respecta a las condiciones, no se puede pactar una condición de cumplimiento imposible, que esté en contra de las buenas costumbres o prohibidas por Leyes especiales. Como la Ley no prevé que ocurre si la condición fracasa y/o no se cumple, es importante que, al constituirse el fideicomiso, se contemple esta situación.

Por ejemplo, en el caso de que ocurra una vacante del fideicomisario, la solución será que los bienes sean devueltos al fiduciario, teniendo en cuenta que el plazo nunca podrá ser superior a 30 años salvo, que el beneficiario sea un incapaz. En caso de que esto suceda, podrá durar hasta la muerte del mismo o hasta que cese dicha incapacidad. Si se pactó un plazo mayor y el beneficiario no fuera incapaz, el contrato de fideicomiso, queda sujeto al plazo máximo legal.

- b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad, la revocación no tendrá efecto retroactivo.

No tener efectos retroactivos se refiere a que el fiduciante debe respetar los contratos pactados por el fiduciario en el ejercicio de sus funciones, aunque se prolonguen más allá del momento de la renovación.

- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Algunas de estas causas pueden ser: insuficiencia patrimonial, imposibilidad de alcanzar los fines para los que fue constituido, ya sea una imposibilidad jurídica o material, falta de fiduciario o falta de beneficiario, entre otras.

Además, el fideicomiso se extinguirá por la extinción total de los bienes fideicomitidos, ya que así, el contrato quedará sin objeto.

Ahora bien, el contrato no se extinguirá por la muerte del fiduciante, ya que este se constituyó en beneficio de terceros. Como tampoco, la muerte del fiduciario, si es que previamente se fijó un reemplazo para la sustitución del mismo.¹⁰

¹⁰ Lascala Jorge Hugo. "Práctica del Fideicomiso". Astrea. Buenos Aires, Argentina. Año 2008.



CAPITULO 4

Tipos de Fideicomisos

La Ley contempla dos especies: a) el fideicomiso común u ordinario (ya expuestos en los capítulos anteriores) y b) fideicomiso financiero. Teniendo en cuenta que el fideicomiso no es un fin en sí mismo sino un instrumento para vehiculizar un negocio jurídico, la doctrina los agrupa en: de administración, de inversión, mixtos (de administración e inversión), inmobiliarios, de garantía, testamentario, inmobiliario, públicos y privados.

Fideicomiso en Garantía

Es una forma de garantizar obligaciones de una persona hacia un tercero colocando la propiedad fiduciaria como respaldo de las operaciones financieras que generan estas obligaciones. En la práctica, el fideicomiso en garantía es generado a través de un contrato que trasmite a una entidad fiduciaria la propiedad de los bienes respaldando así a un tercero en las obligaciones contraídas por el titular del fideicomiso original. Si bien la Ley permite esta operación de fideicomiso en garantía, también obliga al fiduciario a registrar en sus libros contables la propiedad fiduciaria que figura como amparo de las obligaciones contraídas y mantenerla separada de sus activos.

Añadimos, otra definición, según Mario Carregal, que son aquellos fideicomisos en los cuales el fiduciante transfiere fiduciariamente al fiduciario la propiedad fiduciaria de un bien o de un conjunto de ellos (muebles, inmueble, créditos, etc.) con el encargo de que en el supuesto de incumplimiento de la obligación del fiduciante que se pretende garantizar, proceda el fiduciario a la venta del bien y entregue el producto obtenido, hasta la concurrencia del crédito, al acreedor en



cuyo favor se ha constituido, cancelando así total o parcialmente la deuda impaga¹¹.

Los fideicomisos están regulados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley de Mercados de Valores (Ley N° 26.831) y en el caso de que un extranjero participe en el Fideicomiso, la Ley de Inversión Extranjera (Ley N° 21.382).

El Artículo N° 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, decreta que sólo podrán actuar como fiduciarias de los Fideicomisos que tengan como fin, garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su pago a las Instituciones y Sociedades tales como las Instituciones de Crédito, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianza, Casa de Bolsa, Sociedades financieras de objeto múltiple a que se refiere el Artículo 87-B (aquellas sociedades anónimas que, en sus estatutos sociales, contemplan expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional del otorgamiento de créditos, la celebración de arrendamiento financiero o factoraje financiero, se consideraran como sociedades financieras de objeto múltiple) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Almacenes Generales de Depósito y Uniones de Crédito. No se requiere de la intervención judicial para la aplicación y ejecución de su garantía.

Además, dicha Ley, establece que:

- El fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, confiando la ejecución de ese fin a una institución fiduciaria (banco) quien tiene la facultad de administrar.
- El fideicomitente transfiere la propiedad de los bienes a la institución fiduciaria, con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su respectivo pago.

¹¹ CarregalMario "El Fideicomiso - Regulación jurídica y posibilidades prácticas". Ed. Universidad – 1992)



- Cualquier persona física o moral, podrá ser fideicomitente y fideicomisario, con independencia de la actividad predominante a la que se dedique.

El fideicomiso en garantía tiene las siguientes ventajas que beneficia tanto al deudor como al acreedor.¹²

Para el deudor (fideicomitente):

- Le permite adquirir créditos a tasas más convenientes ya que el fideicomiso disminuye tanto el riesgo de crédito como el riesgo contractual.
- Le permite alcanzar créditos nuevos con diversos acreedores hasta los límites fijados en el contrato, sin tener que incurrir en los costos de constitución de las garantías reales.
- Le permite garantizar simultáneamente varias obligaciones con varios acreedores, todos en el mismo grado de prelación¹³.
- Le permite adquirir su activo a precios de mercado, en el caso de incumplimiento de la obligación.

Para el acreedor (fideicomisario):

- No tiene que someterse al trámite de procesos judiciales, ya que el fideicomiso es una figura jurídica tipificada.
- Permite al acreedor obtener la ejecución de la garantía de una forma más rápida que los procedimientos normales de ejecución sin fideicomiso.
- Lograr el adecuado precio para el acreedor en la ejecución de los activos.
- Puede compartir la garantía con otros acreedores en el mismo grado de prelación.

¹² Lascala Jorge Hugo. "Práctica del Fideicomiso". Astrea. Buenos Aires, Argentina. Año 2008.

¹³ Antelación o preferencia con que algo debe ser atendido respecto de otra cosa con la cual se compara. Referido de la Real Academia Española. <https://dej.rae.es/lema/prelaci%C3%B3n>

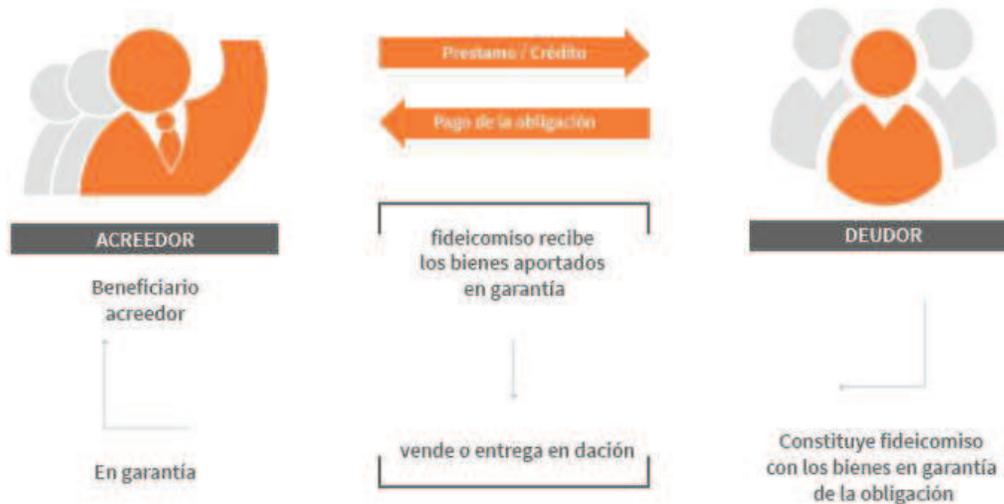


- Reduce o elimina la cantidad en cobertura que se impone en las garantías clásicas.

Actualmente, en los negocios, el fideicomiso de garantía reduce y minimiza los riesgos de dichos negocios, así sea de inversión o cualquier otro, ya que, por la naturaleza del fideicomiso, este proporciona a las partes contratantes certeza jurídica, al ser de precisa aplicación por una Institución Fiduciaria autorizada y supervisada, otorga la tranquilidad de que las cosas que se instruyeron sucederán. El fideicomiso de garantía es un instrumento jurídico-financiero tan versátil que se adapta a las necesidades de negocios de cada cliente, ya sea para construir una casa, realizar una compraventa, garantizar la entrega de una herencia o bien, hacer un negocio más complejo.¹⁴

Para terminar de inferir este fideicomiso, lo haremos con un ejemplo respecto a un fideicomiso de garantía hipotecaria: mediante la estructuración de un contrato de fideicomiso, el deudor (una bodega de mediano tamaño que necesita una nueva maquinaria de fraccionamiento) cede, a un fiduciario, la propiedad fiduciaria de un bien determinado (el bien, que, en un crédito tradicional, hubiera sido la garantía hipotecaria/prendaria). El fiduciario tiene la obligación de, en caso de que se presenten situaciones de incumplimiento, liquidar ese bien y con el producido de la liquidación saldar la deuda del deudor con el acreedor (en caso de quedar un remanente lo gira al deudor). Si no se verifican incumplimientos, una vez cancelada la totalidad de la deuda, el fiduciario restituye la propiedad plena del bien al deudor (fiduciante). Por lo cual, a diferencia de las otras formas de garantía (prenda, hipoteca) sustituye el trámite judicial de ejecución y permite una venta más metódica de los bienes.

¹⁴ Laza Sebastián (2006). "Contrato de Fideicomiso", 6 de diciembre de 2006, de <https://www.econlink.com.ar/articulos/fideicomiso-garantia>



<http://www.enlace.ec/fideicomiso%20de%20garantia.html>

Fideicomiso de Administración

Es el contrato en virtud del cual se transfiere la propiedad de bienes a un fiduciario para que los administre conforme a lo establecido por el fideicomitente, teniendo la finalidad de que el fiduciario administre, custodie y conserve el patrimonio fideicomitado, de acuerdo a los términos pactados en el contrato. ¹⁵

Dentro de este fideicomiso, intervienen las siguientes partes:

- Fideicomitente o constituyente: persona natural o jurídica, es quien transfiere la propiedad al fideicomiso, pudiendo ser muebles, inmuebles, cheques/pagares, acciones, créditos, etc.
- Fiduciaria: quien constituye y administra el patrimonio autónomo, separado e independiente de los bienes del fideicomitente de la fiduciaria,

¹⁵ Analia Vicente, Alou Stella Maris (2006). "Algunas consideraciones sobre el fideicomiso de garantía", de <http://www.saij.gob.ar/doctrina/dasc060101-vice algunas consideraciones sobre fideicomiso.htm>



del beneficiario y de otros fideicomisos, según las especificaciones del acto constitutivo, es decir, el contrato.

- Beneficiario: es quien recibe las utilidades derivadas de la inversión y adquiere la propiedad del bien fideicomitado al finalizar el fideicomiso. Son designados por el fideicomitente o constituyente.

A diferencia de los fideicomisos de garantía, el fideicomiso de administración no tiene como objeto garantizar el pago de obligaciones sino simplemente el de administrar activos y/o dinero con flujos en favor de determinados fideicomisarios. A raíz de lo cual, hay diferentes casos:

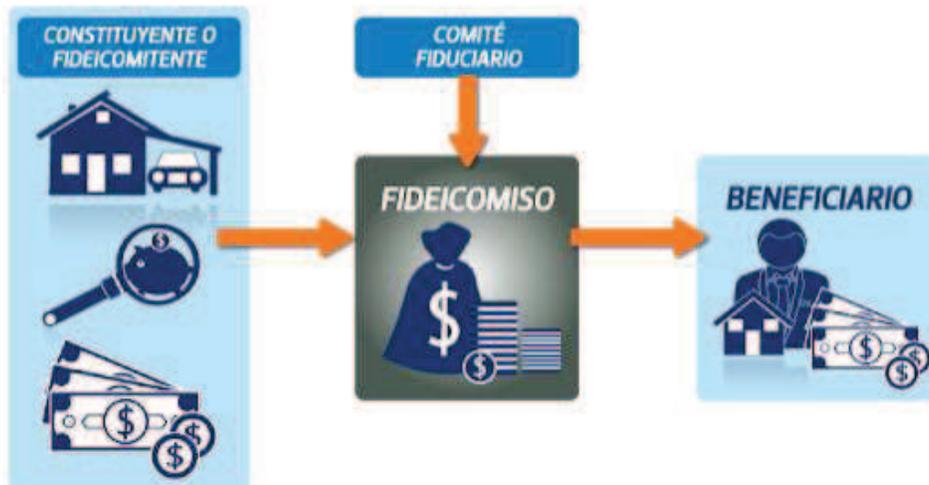
- El fideicomiso de administración de emisiones de obligaciones, bonos o títulos valores emitidos a corto plazo, donde los fideicomitentes transfieren activos o derechos a favor de la sociedad fiduciaria con el propósito de que se realice la colocación de dichos valores. En este caso, el fideicomiso de administración tiene por objeto, obtener los fondos necesarios para poder pagar a los beneficiarios.
- El fideicomiso de recaudación y pagos referido a los servicios prestados por diferentes sociedades fiduciarias a favor de entidades en relación a la recaudación y pago de obligaciones de cualquier índole.

Los beneficios de este tipo de fideicomiso son:

- Permite la disminución de costos operativos.
- Confidencialidad.
- Permite al empresario disminuir su carga laboral.
- Manejo de las operaciones con personal calificado.
- Rentabilidad en la administración de los recursos.
- Seguridad y confianza generadas por acreedores al saber de la intervención de una fiduciaria como gestor profesional.
- Seguridad y confianza en la administración de los bienes por parte de un agente especializado.
- Posibilidad de disponer en vida y de manera anticipada sobre la distribución de sus bienes.

- El fideicomiso es revocable en cualquier momento y a solicitud del fideicomitente – constituyente.
- Tanto la sociedad como la actividad fiduciaria se encuentran bajo vigilancia.
- Inspecciones sobre los bienes administrados.
- Seguros que protejan los bienes administrados.
- La carga fiscal relativa al pago de impuestos sobre el bien, quedana cargo del fideicomitente.
- Instrucción expresa por parte del fideicomitente sobre la administración y destinación de los activos que conforman el fideicomiso.
- Criterios de administración e inversión definidos por el propio fideicomitente.

Fideicomiso de Administración



<http://operacionesdecreditouane.blogspot.com/2016/05/teoria-general-de-los-fideicomisos.html>

Fideicomiso de Inversión

Es una relación jurídica por la cual una persona, llamada fideicomitente, transfiere bienes, derechos o sumas de dinero a otra llamada fiduciario, quien se obliga a utilizarlo en favor de aquel o de un tercero llamado beneficiario.



El objeto del fideicomiso de inversión es la administración financiera de los recursos aportados al patrimonio autónomo para invertirlos en títulos valores de alta liquidez y seguridad, con el fin de obtener utilidades financieras compatibles en el mercado.

Las inversiones pueden ser realizadas tanto en un mercado nacional como internacional, de acuerdo a los límites y condiciones fijados en el Reglamento de Administración Financiera del Fideicomiso y las disposiciones del comité de inversiones. Con los recursos aportados, el cliente busca satisfacer sus necesidades de ahorro disminuyendo el riesgo.

Ventajas del fideicomiso de inversión:

- Instrucción expresa por parte del fideicomitente sobre la administración y destino de los activos que forman parte el fideicomiso.
- Confidencialidad.
- Criterios de inversión definidos por el propio fideicomitente.
- Brinda mayor seguridad a las partes en la etapa de formulación e inicio de un proyecto de inversión.¹⁶

¿Cómo puede ser útil un fideicomiso de inversión?

- Si le ocurriera un accidente no previsto al fideicomitente, el fideicomiso de inversión asegura que haya flujo de efectivo continuo para el sustento de este y de sus seres queridos.
- Como el ingreso de la inversión puede ser utilizado para la manutención del fideicomitente, mitiga cualquier reducción de los fondos en fideicomisos debido al incremento en costos, gastos de vida inesperados de los seres queridos del fideicomitente, entre otros.
- Como una herramienta para pasar la herencia del fideicomitente a sus familiares.

¹⁶ Rocca Lilian (2015), de <http://www.iimv.org/iimv-wp-1-0/resources/uploads/2015/01/Panel2.LilianRocca.pdf>

- El ingreso generado por el fideicomiso de inversión no está sujeto a ningún reclamo por parte de los acreedores del patrimonio del fideicomitente, por lo cual, sus seres queridos se mantendrán protegidos.

Este tipo fideicomiso busca oportunidades de inversión diferentes, flexibilidad en el tipo de inversiones, diversificación según el nivel de riesgo que quiera asumir el constituyente – fideicomitente, rentabilidad, análisis y control de inversiones e información permanente.



<http://operacionesdecreditouane.blogspot.com/2016/05/teoria-general-de-los-fideicomisos.html>

Fideicomisos Públicos

Los fideicomisos públicos son instrumentos jurídicos creados por la administración pública, los cuales tiene una finalidad lícita y determinada, para impulsar el desarrollo económico y social a través del manejo de los recursos públicos administrados por una institución fiduciaria. Además, mediante el contrato de fideicomiso se da seguimiento a diversos programas y proyectos estatales que buscan el bien común.

Si bien no está tratado específicamente en la Ley N° 24.441, en esta clase de fideicomisos, el Estado (nacional, provincial o municipal), por medio de sus



dependencias y en su carácter de fiduciante, transmite la titularidad de bienes del dominio público o privado que sean de su pertenencia, para desarrollar un fin lícito de interés público.

Los elementos de este tipo de fideicomiso son:

- Fideicomisarios o beneficiarios: es el destinatario final o natural de los bienes fideicomitados. Por lo general, es un beneficio social, no una persona en particular.
- Fideicomitente: se refiere al organismo o ente público que otorga los bienes a otro sujeto, mediante transmisión, para un fin concreto.
- Fiduciario: es el sujeto designado por el fideicomitente para gestionar los bienes objeto del mismo de una forma definida. Normalmente es una entidad de crédito.
- Patrimonio fideicometido: hace referencia a los bienes y derechos que pasan del fideicomitente al fiduciario y que están dirigidos a un objetivo establecido.

Existen dos tipos de fideicomisos públicos:

- Según los fines para los cuales fueron creados: los fideicomisos del Estado son públicos por estar constituidos con recursos del Estado y pueden ser, de administración, de inversión y de garantía.
- Según la categoría de financiamiento:
 - a) Asistencia crediticia o financiamiento reembolsable: son creados con el fin de brindar y facilitar el acceso al crédito a determinados grupos de la sociedad y sectores, que son considerados como prioritarios para el desarrollo económico del país.
 - b) Financiamiento no reembolsable: son constituidos para facilitar la ejecución de proyectos y obras de inversión.
 - c) Mixto: son constituidos teniendo como fines las dos formas de financiamientos anteriores.

En coordinación con el banco fiduciario, las unidades ejecutoras, tienen a su cargo la ejecución de los fideicomisos públicos. La existencia de una unidad



ejecutora no libera al fiduciario de las responsabilidades que por Ley le concierne.

La Contraloría General de Cuentas, es quien debe proteger la integridad, seguridad y honestidad de la administración pública, y promover y vigilar la calidad del gasto público, siendo la responsable de la fiscalización de este tipo de fideicomiso. En los contratos de fideicomisos se regula la contratación de auditorías externas y la capacidad del fideicomitente de indagar los fideicomisos a través de su auditoría interna.

Las causas más comunes de extinción de este tipo de fideicomiso son:

- Por vencimiento del plazo de constitución.
- Por la ejecución del fin para el que fue constituido.
- Por resultar imposible su realización.
- Por acuerdo explícito entre el fideicomitente y el fideicomisario.
- Cuando los fideicomisos no reflejen realización de acuerdo a su objetivo.

Son ejemplos de fideicomisos públicos, el creado por el decreto N° 286/95, por el que se constituyó un Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial, que asistiría a los bancos de provincia sujetos a privatización y el fomento de las privatizaciones de empresas provinciales en las condiciones previstas en el mismo.

Otro caso fue el fideicomiso constituido para amortiguar las consecuencias derivadas del llamado "efecto tequila", creado por decreto N° 445/95 y denominado Fondo Fiduciario de Capitalización Bancaria, cuyo objeto fue constituir una estructura de apoyo a la reestructuración del sistema financiero nacional en ese momento de crisis.

Por el decreto N° 675/97 se creó el Fondo Fiduciario de Capital Social, con la finalidad de facilitar el desarrollo del sector de la microempresa de menores recursos a nivel nacional.



Fideicomiso Financiero

Según el Artículo N° 19 de la Ley N° 24.441, "el fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, los beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos".

El fideicomiso financiero es una herramienta que posibilita al inversor ser parte de un proyecto o de un cobro futuro determinado a través de una participación de capital o colocación de deuda.¹⁷ De esta manera, si se compran valores de deuda, el inversor le entrega dinero al fideicomiso, teniendo como objetivo adelantar fondos para un propósito determinado o a un flujo futuro de pagos. El inversor va obteniendo el reembolso del dinero más una tasa de intereses acordada, ya sea durante la vigencia del título y hasta el vencimiento del mismo.

Si el inversor quiere asumir un riesgo mayor y participar de las ganancias del proyecto, puede invertir en certificados de participación del fideicomiso. Con este título el inversor asume el riesgo del proyecto, pero participa también de sus ganancias.

Por ejemplo, una característica esencial del fideicomiso financiero que hace referencia la Ley N° 24.441 es que, el fiduciario debe, necesariamente ser una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar en tal carácter.

¹⁷ Bolsa de comercio de Buenos Aires. <https://www.bcba.sba.com.ar/capacitacion/invertir/en-que-invertir/fideicomisos-financieros/>



Dicha restricción mantiene la individualización entre fiduciario y fiduciante, con el objetivo de no superponer los roles que a cada uno le compete. Esto hace referencia a la Ley N° 24.441, en la cual se prohíbe la constitución unilateral de los fideicomisos.

Los Beneficiarios Financieros:

Son los inversores que adquieren los títulos valores amparados por los activos transferidos en el fideicomiso. Podemos mencionar a dos tipos de beneficiarios: el titular de certificados de participación en el dominio fiduciario, y otro, el titular de títulos representativos de deuda respaldados con los bienes así transmitidos.

Administración del Fideicomiso Financiero:

El rol fundamental del fiduciario, es administrar y ejecutar el objetivo del fideicomiso. Para ello, tiene que ejercer dicho cargo con sensatez, tiene que ser un buen hombre de negocios, ya que en él se deposita toda la confianza.

Clasificación de Fideicomiso Financiero:

Existe una sub-clasificación, la cual describiremos a continuación:

- 1) Titularizaciones / Securitizaciones: Flujos creados por derechos crediticios. Se ordenan en distintas clases, por dicho motivo se originan distintos niveles de riesgo para cada una de ellas.
- 2) Fondos de inversión directa: Flujos de fondos que se produce por el crecimiento y la consecutiva venta de un proyecto económico. Está conectado con el éxito o el fracaso del proyecto.
- 3) Estructurados: Están compuestos por productos financieros, por ejemplo, bonos y acciones. Su clasificación está vinculada a los activos que lo componen.¹⁸

¹⁸ Trillo H. (2005), "Fideicomiso financiero", 2 de noviembre de 2005, de <https://www.econlink.com.ar/ecotributaria/fideicomiso-financiero>



Como los activos son transferidos a un patrimonio ajeno, el contrato tiene como objetivo el financiamiento mediante el mercado de capitales a menos costo que las alternativas tradicionales.

Dicho esto, podemos mencionar que la mayor ventaja de este tipo de financiamiento, es que el patrimonio fideicomitado se mantiene inmune a las acciones de los acreedores del fiduciario y fiduciante, por lo tanto, ante la quiebra del fideicomiso, no se pondrán en riesgo el resto de sus patrimonios.

Se pueden mencionar distintos objetivos:

- Cuando se transmiten los bienes al fideicomiso, permite que las entidades financieras tengan capacidad prestable, reduciendo el riesgo de iliquidez, y alentando el crédito a largo plazo.
- Al transformar los activos inmovilizados en títulos negociables en el mercado de capitales, la empresa tiene mayor liquidez.
- Disminuye el costo de endeudamiento, en comparación a otras alternativas.
- Permite adquirir financiamiento sin contraer deudas como contrapartida (por ejemplo, préstamos).
- Las empresas logran financiarse de una manera alternativa.
- Por sus particularidades pueden ser utilizados para el financiamiento de proyectos, con capacidad para adecuarse en su estructuración no sólo a las necesidades de financiamiento sino también a las condiciones y finalidades de esos proyectos.

La securitización:

Este procedimiento es una transformación de activos ilíquidos en títulos valores negociables. Consiste en reunir y agrupar un conjunto de activos crediticios (hipotecas, cheques, tarjetas de crédito, etc.), con la finalidad de que sirvan de respaldo a la emisión de títulos valores o participaciones para ser colocadas entre inversores.

Los créditos de esos activos quedan integrados a los títulos que, a su vez, están avalados por los activos subyacentes. Estos títulos valores son, por definición, negociables en un mercado secundario.



"Securitizar" una obligación es personalizarla con un título. No toda técnica de financiamiento mediante títulos valores supone la característica de modificar activos inmovilizados en activos líquidos. Tal es el caso, de las obligaciones negociables, ya que, en ellas, aun cuando el objetivo buscado es la obtención de recursos, la garantía de repago está localizada en la solvencia económica del emisor y no en el activo que ha de servir de respaldo a la emisión, como ocurre, en cambio, con la securitización, lo que le da a ésta particulares características.

Esta opción de financiamiento viene a modificar decisivamente el sistema tradicional de financiación en el que los organismos financieros intermediaban en la oferta y demanda de dinero, ya que la securitización pone en relación directa a los inversores con los tomadores de dinero. En este mercado, el banco medio, pero no asume el riesgo crediticio ya que la contingencia queda en cabeza del tenedor final del título.

En este nuevo escenario la banca de inversión viene a apartar a la banca comercial tradicional, quedando reservada a la banca minorista la actividad orientada al otorgamiento de créditos personales o de consumo.

En este marco, es posible la distinción de la banca minorista, optando unas entidades por operar como entidad depositaria, en tanto las otras por especializarse en la actividad prestamista. Así, las primeras toman depósitos y los invierten en títulos valores respaldados por los préstamos otorgados por las segundas.

El proceso del reemplazo de activos ilíquidos por los disponibles ubica a quien inicia el proceso (el que arma el paquete de activos crediticios) en una mejor situación financiera al darle un valor de mercado a créditos que antes no lo tenían, al posibilitar que activos no endosables sean transmisibles en el mercado secundario, y si se tratase de una entidad regida por la Ley de entidades financieras, le proporciona la ventaja de mejorar la ecuación de patrimonio técnico por los activos calificados por su nivel de riesgo, pues un mayor nivel de riesgo de esos activos se corresponde con una mayor demanda patrimonial. A través de la securitización la entidad financiera elimina de su activo los créditos titulizados aumentando su capacidad de otorgamiento de nuevos créditos.



En nuestro país los vehículos utilizados para destinarlos a la securitización son el fideicomiso financiero y los fondos comunes de inversión, a los cuales suele agregarse a las sociedades de objeto específico. Estas últimas, sin embargo, en sí mismas no producen el efecto de independizar el activo cedido del suyo propio, debiendo apelar, entonces, para crear un patrimonio separado del suyo que aisle el riesgo crediticio, al fideicomiso financiero o a la constitución de fondos comunes de inversión.

En relación al fideicomiso financiero, podemos decir que su función principal es actuar como vehículo en la "securitización o titulización" de las carteras de crédito transferidas por el fiduciante al fiduciario financiero (entidad financiera o sociedad habilitada), como patrimonio objeto del fideicomiso.

Podemos decir entonces que el fideicomiso financiero sirve para llevar a cabo el proceso de "securitización o titulización de créditos", donde el titular de los activos crediticios (el fideicomiso financiero) los utiliza como respaldo de la emisión de títulos que le faciliten la obtención de fondos líquidos. Esta técnica de financiación consiste en un instrumento por el cual se pueden transformar activos inmovilizados e ilíquidos en instrumentos financieros negociables.

Fideicomiso Testamentario

Existirá cuando una persona (causante/ fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (sucesor-fiduciario), quien se impone a trabajar en beneficio de quien se designa en el testamento (beneficiario) y transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al beneficiario o fideicomisario.¹⁹

¹⁹ Cataprano Ricardo Salvador, "Fideicomiso Testamentario", Mendoza, Argentina. Año 1999.



En el Fideicomiso Testamentario intervienen:

- Fiduciante: La persona que establece el fideicomiso es el testador, crea el fideicomiso para el cumplimiento de fines determinados, que deben estar especificados en el testamento.
- Fiduciario: Es la persona a la cual se le transmite mortis causa la propiedad fiduciaria de bienes determinados. Quien recibe la propiedad fiduciaria es un legatario particular y no un heredero, no es un sucesor sino un simple adquirente de bienes (los afectados al fideicomiso).
- Beneficiario: Es la persona elegida por el testador para recibir los beneficios del fideicomiso, normalmente los frutos o rentas de los bienes.
- Fideicomisario: Es la persona que recibirá los bienes cuando se cumpla la condición o el plazo, al cual algunos autores llaman destinatario residual.

Forma y contenido:

El fideicomiso podrá constituirse por:

- 1) Testamento Ológrafo: Es el escrito por entero, fechado y firmado de la mano del testador. Suelen demandar ciertas formalidades como la ausencia de tachaduras a lo largo de todo el texto, para salvaguardar su integridad.
- 2) Testamento abierto o público: Es el que confecciona el notario tras haber entrado en conocimiento de la voluntad del testante.
- 3) Testamento cerrado o secreto: Es el que se escribe por el testador u otra persona de su confianza y se presenta cerrado al notario y cierto número de testigos.
- 4) Testamento especial o privilegiado:
 - Testamento con ocasión de calamidad pública.
 - Testamento marítimo o aeronáutico.
 - Testamento militar o asimilado: es el que hacen las personas que gozan del fuero militar, expresando su última voluntad, sin sujeción a las formalidades del testamento ordinario.



Contenido del Fideicomiso Testamentario:

- a) La individualización de los bienes objeto del fideicomiso testamentario. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la confección del testamento, debe constar la descripción de los requisitos y características que debe reunir los bienes.
- b) La determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso.
- c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario.
- d) La designación del beneficiario, que puede ser una persona física o jurídica que puede o no existir a la fecha de confección del testamento, en este último caso debe constar los datos que permitan su individualización futura.
- e) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Los derechos que asume el fiduciario son: recibir una remuneración por su labor, aceptar o no el fideicomiso, la devolución de gastos incurridos en el cumplimiento de sus funciones. En cuanto a las obligaciones dependerán del tipo de fideicomiso que se constituya (administración, conservación, etc.).

Fines y modalidades:

El objetivo del fideicomiso por testamento está asociado esencialmente con las relaciones de familia y tiende a evitar la dilapidación o mala administración de los bienes por parte de herederos menores o incapaces, o carentes de idoneidad de administración o de experiencia en determinado negocio. También podrán establecerse con fines de asistencia social o para favorecer instituciones culturales, deportivas, religiosas, etc. De acuerdo a estos fines los fideicomisos testamentarios serán normalmente de administración inversión o simple conservación de los bienes ya tratados precedentemente.

Sustituciones Fideicomisarias:

La sustitución es una cláusula del testamento por la cual una persona es llamada a recibir una herencia en defecto o a continuación de otra, que ha sido instituida en primer término. En el derecho romano se conocían numerosas clases de



sustituciones, la más reconocida es aquella por la cual el testador puede designar un heredero en sustitución del nombrado en primer lugar, para el supuesto de que éste no pueda (porque ha pre fallecido) o no quiera aceptar la herencia y prohíbe expresamente la sustitución fideicomisaria, pues este reemplazo se configura cuando una persona es llamada a recibir la herencia a continuación de otra, lo que importa dar un heredero al heredero, con lo cual se puede reglar el destino de los bienes por varias generaciones.

Elementos:

La sustitución fideicomisaria tradicional reúne los siguientes elementos:

- 1) Una doble y sucesiva institución de herederos, respecto de los mismos bienes y en virtud de la voluntad única del testador. La obligación impuesta al primer instituido de conservar los bienes hasta su fallecimiento, para que, una vez producido su deceso, se transmitan al segundo instituido.
- 2) El primer instituido es un único usufructuario, pese a que exhiba la propiedad de los bienes que heredó. Su fallecimiento es el acontecimiento previsto para que funcione la sustitución a favor del segundo instituido, a quien se transmiten los mismos bienes hereditarios.

Otros aspectos:

- a) Inconvenientes: No solamente crea propiedades inalienables, llamadas "manos muertas", excluidas de la circulación económica y contrarias al interés social, sino que establece un orden sucesorio voluntario que se superpone al legal, y que puede desvirtuarlo si la Ley no lo limita, pues puede llegar a reglar el destino de los bienes por varias generaciones sucesivas.
- b) Sustitución de residuo: El requisito para que los bienes sean transferidos al segundo instituido, es que el primero fallezca.
- c) Efectos de la sustitución prohibida: Existe una cláusula testamentaria que dispone una sustitución fideicomisaria prohibida no afecta la validez de la institución hecha en primer término la nulidad sólo elimina la sustitución en favor del segundo instituido. El heredero instituido en primer lugar gozará de todos sus derechos, y a su muerte su sucesión se regirá por el



orden legal o por su propio testamento, con absoluta prescindencia de lo dispuesto por el autor de la sustitución fideicomisaria.

- d) Pre fallecimiento del primer instituido: Si el testamento contiene una sustitución fideicomisaria y, antes que el testador, fallece el primer instituido, se considera que la institución a favor del segundo es válida, pues no se produce ninguno de los inconvenientes que se señalan en la sustitución prohibida.
- e) Legado de usufructo: Resulta semejante a una sustitución fideicomisaria la cláusula por la cual se deja a una persona el usufructo de los bienes y a otra la nuda propiedad. Pero se considera que hay sustitución prohibida si el testador deja el usufructo de los bienes a una persona, disponiendo que a su muerte pase a otra persona.

Diferencias entre la Sustitución Fideicomisaria y el Fideicomiso Testamentario de la Ley N° 24.441:

La sustitución fideicomisaria es una especie de fideicomiso, que se diferencia del legislado por la Ley N° 24.441 en lo siguiente:

- El suceso resolutorio que decide la transmisión de los bienes al fideicomisario, en la sustitución fideicomisaria, es la muerte del primer instituido, mientras que en el fideicomiso testamentario debe tratarse de otro.
- En la sustitución fideicomisaria el primer instituido se queda con los frutos, en el fideicomiso los debe entregar al beneficiario.
- Los bienes fideicomitados en la sustitución fideicomisaria no quedan exentos de la acción de los acreedores del sucesor fiduciario, lo que si ocurre en el fideicomiso.

La desigualdad suele debilitarse hasta desaparecer en algunos casos. Por ejemplo, si el testador establece que la posición jurídica del beneficiario no es transmisible ni por acto entre vivos ni por causa de muerte, y a la vez designa un sustituto para el caso de que éste fallezca, lo que está previsto en el Artículo N° 2 párrafos 2° y 4° Ley N° 24.441, la situación vendría a configurar una sustitución fideicomisaria respecto del beneficiario del fideicomiso, autorizada por la Ley. Si el testador establece un fideicomiso por el plazo máximo de treinta años, la



situación sería muy similar a la que suscita la sustitución fideicomisaria. El padre del insano interdicto que instituye al curador como legatario fiduciario de un capital o un bien determinado para que atienda con las rentas las necesidades del insano y con la carga de transmitir dichos bienes, al fallecimiento del interdicto, a la institución que cuidó de la persona del incapaz, cuya validez se admite, efectúa una sustitución fideicomisaria.

Se observa entonces que el criterio clave para diferenciar el fideicomiso de la sustitución fideicomisaria está vinculada con la muerte, si la propiedad ha de pasar del fiduciario al fideicomisario a la muerte del fiduciario hay una sustitución fideicomisaria, porque se ha nombrado un heredero al heredero, pero si está sujeto a un plazo o una condición diferente a la muerte se está en presencia de un fideicomiso permitido por la Ley.

El fideicomiso Testamentario y la legítima:

Los legitimarios no solo tienen derecho a recibir un porcentaje de los bienes, sino a percibirlos sin limitaciones algunas.

- Monto de las legítimas y el fideicomiso testamentario: La base para decidir la legítima se forma con los bienes dejados a la muerte del causante instituyendo herederos o legatarios, y por las donaciones, tanto a herederos como a extraños. De los bienes hay que descontar las deudas del causante.

La evaluación de este activo debe estar referida al momento de la muerte del testador.

El testador dispone de un bien que obtiene el fiduciario como si fuera un legado particular, que forma parte de los bienes dejados a la muerte del testador. Para determinar el valor de los bienes relictos, hay que valorar ese bien junto con los demás bienes que haya dejado el testador ajeno al fideicomiso.

Los frutos retribuidos por los bienes sucesorios con posterioridad al fallecimiento del causante no constituyen la sucesión, son propiedad de los herederos desde el momento en que se producen. Pero este principio no se aplica cuando el testador dispone de esos frutos en favor de algún legitimario o de algún extraño por medio de un legado. En ese caso, los frutos, por ser objetos del legado,



integran el caudal hereditario. Carecen de valor actual al morir el causante por no existir, y por eso no pueden tomarse en cuenta para evaluar la legítima en ese momento.

Pero a medida que el beneficiario los vaya percibiendo, irá manifestándose el valor económico que habrá que computar, por medio de liquidaciones complementarias, para determinar el valor del caudal relicto y el monto de las legítimas.

Por disposición del testador, el fiduciario tendrá que ir entregando los frutos al beneficiario. Esos frutos a rentas constituyen un legado particular de prestaciones periódicas, ordenado por el causante. Exactamente no hay un solo legado sino tantos legados como períodos sucesivos haya.

En el fideicomiso sólo cabe evaluar el monto de los frutos devengados y no los de cobro futuro, que serán objeto de liquidaciones complementarias. Los legitimarios pueden plantear una posible reducción cuando se extinga el fideicomiso, y solo necesitaran realizar una única liquidación complementaria que incluya el monto total de los frutos percibidos por el beneficiario.

Si el testador ha realizado donaciones en vida también se debe computar sus valores al momento de la muerte del testador (Artículo N° 3.602).

Si las disposiciones testamentarias infringen los porcentajes de legítimas por exceder la libre disposición, los legitimarios afectados podrían ejercer la acción de reducción. Hay un orden legal para reducir: en primer lugar, se reducen las disposiciones testamentarias: la institución de herederos y los legados, por último, si fuera necesario, se reducen las donaciones hechas en vida por el causante.

- Excepción a la inviolabilidad de las legítimas: Si el beneficiario fuere incapaz (debe formar parte del ámbito de la familia como heredero), el Artículo 4, inciso c, establece que el plazo o la condición a que se sujeta el dominio fiduciario puede durar hasta su muerte. La Ley otorga a este supuesto una particularidad manifiesta.

Si el valor del bien fideicomitado limitara la legítima por exceder (junto con los frutos) la porción de libre disposición, los legitimarios no podrían tampoco pedir

su reducción, pues si lo hicieran disminuirían los frutos en proporción a la reducción del bien que los produce.

La presente excepción se acepta en la medida en que los frutos que percibe el incapaz no excedan los límites de los alimentos, considerando, en definitiva, que el legado que goza de esta protección es una de las especies del legado de prestaciones regulares, el legado de alimentos que contempla por ser en favor de un incapaz, durará la vida del legatario, sí así lo hubiera dispuesto el testador, y además resultará inembargable.

Imposibilidad de aplicar la colación: El instituto de la colación reconoce la existencia de donaciones a herederos forzosos (anticipos de herencia) hechas en vida por el causante, para medir su valor en el caudal hereditario, con el fin de igualar las porciones de los herederos forzosos.

Pero la colación sólo se da, en principio, en la sucesión intestada. El instituto de la colación nunca se puede invocar cuando media un fideicomiso testamentario (habiendo el causante hecho donaciones en vida), pues implica la existencia de la sucesión testamentaria, en la que el testador rompe la igualdad que preside la sucesión intestada.

FIDEICOMISO TESTAMENTARIO



Elaboración propia



Fideicomiso Inmobiliario:

Es el contrato por el cual se transfiere un bien inmueble y recursos financieros a un tercero (en calidad de Fiduciario) para que este los administre con la finalidad de desenvolver un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones destacadas en el contrato, transfiriendo al final del proceso, los bienes inmuebles construidos a quienes resulten beneficiarios.²⁰

La particularidad común a todos los fideicomisos inmobiliarios es la transferencia de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un plan de construcción que puede ser de uso comercial, oficinas, vivienda o infraestructura en general.

El fideicomiso inmobiliario exige la determinación del punto de equilibrio, si el plan de construcción no está el 100 % financiado o si depende del resultado de las ventas para avanzar.

Mediante el fideicomiso inmobiliario se puede generar la transparencia necesaria y la individualización suficiente para que previo el inicio de las obras de construcción se pueda adherir a un número mínimo de compradores, potenciales beneficiarios del proyecto, que aseguren el flujo de caja que requiere el proyecto para su desarrollo exitoso.

Características y beneficios:

- El fiduciario administra todos los dineros para la construcción, brindando transparencia e independencia entre promotores y beneficiarios.
- Al fideicomiso se transfiere la propiedad del inmueble donde se desenvolverá el proyecto inmobiliario, con el objetivo para prevenirlos intereses de los promotores y beneficiarios.

²⁰ Bilvao Aranda, Facundo M., "El contrato de fideicomiso inmobiliario en la Argentina". La Ley. Buenos Aires, Argentina. Año 2012.



- La figura del fideicomiso inmobiliario integral permite levantar capital del mercado y facilita la obtención de créditos.
- Los proyectos inmobiliarios administrados por fideicomisos se vuelven más seductores para el sistema financiero, en virtud de que pueden colocar recursos de corto plazo en créditos al constructor, y porque la administración bajo esta figura constituye una garantía y minimiza los riesgos del proyecto.
- Al ser administrados los recursos de los proyectos inmobiliarios a través de la figura del fideicomiso inmobiliario integral, ofrece seguridad, transparencia y confianza entre los partícipes del proyecto.
- Al ser el fideicomiso quién recibe y administra los recursos, se garantiza el manejo eficiente de los recursos en los proyectos inmobiliarios a través de observaciones permanentes.

El fideicomiso inmobiliario permite que los promotores mitiguen los siguientes riesgos:

- Comercial: no puede iniciar el proyecto hasta que tenga seguridad de su éxito comercial.
- Financiero: al realizar preventas sabe con certeza que tendrán flujos de efectivo de ventas reales y no hipotéticas.
- Legales: cuenta con los terrenos, desde un principio, y también cuentan con la disponibilidad real de los terrenos al estar en el Fideicomiso, pero puede renunciar a la vez al negocio en caso que comercial o financieramente tenga problemas.

Si se presenta algún impedimento de última hora en los registros legales, o se presentan dificultades técnicas, puede renunciar al negocio, sin ningún tipo de multa.

Ventajas:

- Seguridad: brinda apoyo a todas las partes involucradas en el proyecto inmobiliario, debido a que se estipula anticipadamente todas las condiciones de su vinculación.



- Administración Profesional: la fiduciaria en su rol de administrador del Fideicomiso es un conector en hacer cumplir las disposiciones del contrato, en precautelos los intereses de las partes y en proteger los recursos del patrimonio autónomo.
- Es más seguro que otro tipo de convenios: los contratos de asociación y la constitución de compañías, son otros mecanismos para desarrollar proyectos inmobiliarios. Sin embargo, éstos han probado que no protegen adecuadamente a los bienes y a las partes involucradas.
- Amplía las posibilidades de asociación: si bien es perfectamente aplicable a proyectos de menor envergadura, el Fideicomiso Mercantil ha sido herramienta vital en el desarrollo de los más grandes proyectos inmobiliarios del país, puesto que éstos han requerido la asociación de múltiples partes, tales como propietarios de terrenos, inversionistas, promotores, Instituciones del Sistema Financiero, etc.

El fideicomiso para la construcción o inmobiliario es aquel por el cual se celebra un contrato de fideicomiso para construir un inmueble. A través de este contrato el fiduciario, en su rol de administrador, recibe del fiduciante un terreno para que se desarrolle en él un proyecto de construcción.

El primero comienza a ejercer un “dominio imperfecto” sobre el inmueble transmitido pues éste no se adjunta a su patrimonio, sino que constituye un patrimonio independiente y diferente al patrimonio del fiduciante y fiduciario.

En su rol de gerenciador o administrador, el fiduciario cumple el mandato encargado en el contrato de fideicomiso, y tendrá facultades amplias para contratar constructores, arquitectos y demás sujetos que intervendrán en el desarrollo inmobiliario, para adquirir materiales y en general llevar adelante todas las actividades propias de la construcción. Su función es indelegable más allá de que a los efectos de cumplir con el mandato deba indefectiblemente contratarse personas idóneas en la materia.

Los inversores también forman parte de este contrato quienes participan del negocio aportando fondos y como contrapartida pueden ser quienes resulten beneficiarios de la obra terminada, recibiendo unidades o bien participando de los resultados obtenidos por la venta a terceros de las mismas.



La colaboración de los inversores permite obtener los recursos para financiar la obra y sus aportes dinerarios son el mecanismo por el cual se incorporan los inversores al proyecto. Es adecuado dejar establecido en el mismo contrato de fideicomiso cómo será el mecanismo de incorporación de los inversores.

Participan en una situación a la de un accionista en una sociedad, pero con la ventaja de que su riesgo empresarial se acota al proyecto propiamente dicho dado que, como ya se ha mencionado, el mismo se ha aislado de los patrimonios individuales de los participantes.

Además de la financiación del proyecto mediante el aporte del fiduciante y de los inversores, también se puede obtener recursos financieros mediante la preventa de las unidades a clientes-compradores, quienes anticipan los fondos a cuenta del precio final de la unidad a adquirir. Una vez terminada la obra, las unidades pueden ser transmitidas al fiduciante y/o a los inversores, quienes la reciben en carácter de beneficiarios de las mismas, pudiendo luego darles cualquier destino posible (venta, alquiler u ocupación) o bien se les entrega a los clientes compradores, quienes cancelan el saldo del precio convenido.

Si las unidades se disponen totalmente a la venta a terceros, el fiduciario a efectos de cumplir con el contrato de fideicomiso deberá repartir el producido entre los fiduciantes / inversores de acuerdo a los porcentajes de participación de cada uno de ellos en el fideicomiso.

Finalizada la obra y dado el destino correspondiente a las unidades construidas, el fideicomiso se disuelve por haberse cumplido el objeto del contrato.

Partes intervinientes de un Fideicomiso Inmobiliario Desarrollador:

En general es quien tiene la capacidad y conocimientos para planificar y diseñar el proyecto de riesgo. Es estipulado por los inversores fundadores interesados en el sector o por algún particular en su condición de propietario de un terreno. Su rol es estructurar y liderar todos los aspectos del negocio. En el mercado encontramos un amplio rango de autodenominados desarrolladores, con idoneidad y experiencia muy diversa.



Fiduciantes fundadores o reservantes:

Son los primeros interesados en participar del fideicomiso, que apartan su lugar con un compromiso y una vez que se consigue la totalidad de los participantes, suscriben el contrato en carácter de fiduciantes y beneficiarios. Encontramos casos donde algunos de estos, participan en las mejoras al diseño del proyecto.

Fiduciante / Beneficiario:

Son los inversores, quienes exigen a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y para hacer frente a todos los costos que demande la obra de construcción.

Cada uno de ellos admite este compromiso en la proporción que le corresponde conforme la unidad o unidades que elija.

Si el contrato lo admite pueden transferir sus derechos a favor de un tercero ajeno. En el carácter de beneficiarios que también revisten, gozan del derecho a recibir el dominio de las unidades funcionales y complementarias cuya adjudicación les corresponde.

Lo característico de un fideicomiso inmobiliario es que las personas que pueden transformarse en fiduciantes pueden ser de la más variada índole y naturaleza. A modo de ejemplo, podrán ser fiduciantes el titular de un inmueble, un ahorrista deseoso de invertir en ladrillos, ahorristas, una empresa constructora, diseñadores o desarrolladores de emprendimientos inmobiliarios, bancos, financieras o cualesquiera clases de empresas facultadas a invertir en inmuebles. Es decir, cualquier persona podrá transmitirle bienes a un fiduciario para que los dirija y ejecute una determinada obra especificada en el contrato y para que luego de concluida la obra los transfiera a los beneficiarios identificados en el contrato.

No necesariamente el fiduciante debe ser un experto en negocios fiduciarios o inmobiliarios solamente basta con que quiera participar de los beneficios del negocio de acuerdo al porcentaje aportado al mismo.

No obstante, en este tipo de contrato el que debe conocer de fideicomisos y de negocios inmobiliarios es a quién se le encarga el mandato del mismo, es decir,



el fiduciario, quien termina siendo la figura central del contrato por las amplias responsabilidades que asume.

Fiduciario:

Es quien recibe el dominio fiduciario del inmueble o de los fondos para conseguirlo, inscribirlo a su nombre en forma temporal y condicionada, para definir el emprendimiento inmobiliario conforme las pautas fijadas en el contrato y del negocio, basado en el anteproyecto y la memoria técnico - descriptiva. Una vez finalizada, transmitirá en escritura a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda.

Su gratificación debe quedar establecida antes de la firma del contrato sin poder participar de los resultados. La misma es fija e inamovible.

Tiene imposición legal de informar regularmente a los fiduciantes acerca de la marcha de su gestión y rendir cuentas, al menos una vez al año. Pese a la importancia que toma el rol del desarrollador u operador en este tipo de fideicomisos, el fiduciario es el responsable final por las inversiones efectuadas, aunque pueda actuar a través de delegados o mandatarios suyos, pero sin perder su responsabilidad.

Fiduciantes / Adherentes:

Si estuviera considerado, son los que ingresan una vez lanzado el proyecto y durante su ejecución, adhiriendo al contrato de fideicomiso preexistente.

Pueden ingresar si se trata de un proyecto donde no está cerrado el total de la inversión, o adquirir los derechos de un fiduciante – beneficiario que desea desvincularse del negocio.

Patrimonio Fiduciario:

Está integrado por el total de los bienes que se transfieren al fiduciario y se generan durante el negocio. Normalmente se forma con el terreno, estructura o construcción y con fondos monetarios; en algunos casos también se incorpora trabajo profesional a través de honorarios puestos a riesgo.

Por el Artículo N° 14 de la Ley N° 24.441 se establece este patrimonio de afectación como individual y separado de los patrimonios de las partes



intervinientes y en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes.

Auditores:

Son todos aquellos técnicos competentes en la especialidad que se requiera y que actúen como garantía de independencia y transparencia, como es el caso de arquitectos, ingenieros, contadores, planificadores de negocios, especialistas en medio ambiente, entre otros.

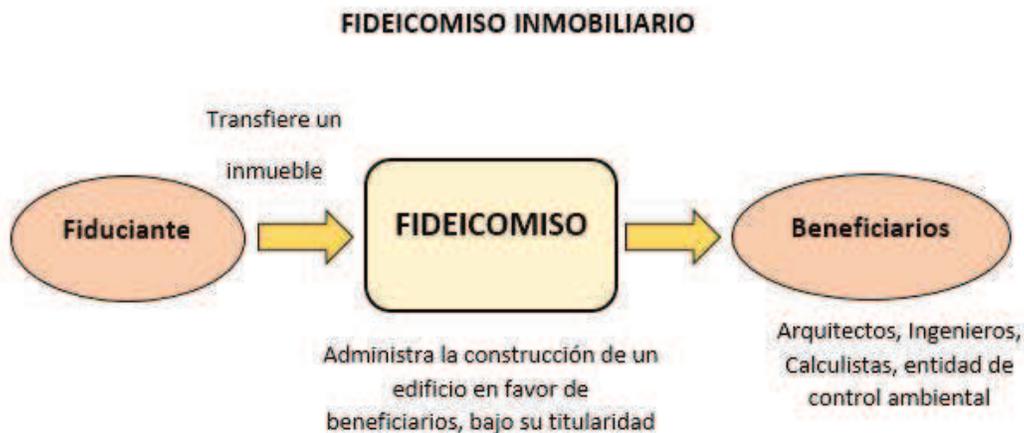
Ventajas más importantes del Fideicomiso Inmobiliario:

- Es una relación contractual entre las partes. No societaria.
- Se reduce de manera significativa el riesgo del inversor en cuanto a cambios potenciales y grado de cumplimiento de lo proyectado. Ello, por cuanto en el contrato se dejan establecidas, entre otras cosas:
 - La individualización del inmueble a adquirir.
 - Las condiciones en que se va a adquirir.
 - Las características del emprendimiento a desarrollar sobre el inmueble.
 - Los plazos en los que se estima se deben ejecutar las obras.
 - Los costos estimados en que se va a incurrir.
 - Los derechos y obligaciones de todas las partes intervinientes
 - El destino que debe darse al fondo fiduciario (aportes de los inversores).
 - La forma en que debe administrarse el patrimonio fiduciario.
 - La forma en que se reemplaza a los inversores morosos.
- Los bienes fideicomitidos están separados del patrimonio del fiduciario y de los fiduciantes constituyendo, por lo tanto, un patrimonio autónomo pleno. Esto posibilita que los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes, cualquiera sea su naturaleza y privilegio, se vean absolutamente impedidos de satisfacer su acreencia con los bienes que integran el fideicomiso.

En relación a otros tipos de negocios que tengan la misma finalidad del fideicomiso de construcción se pueden enumerar las siguientes utilidades:

- Es una alternativa de financiación.
- Un negocio que pisa la economía real y no es totalmente financiero.

- Genera un ámbito extrajudicial de resolución de conflictos dentro del negocio.
- Se sintetizan los plazos del recupero de las inversiones al calzar activos con obligaciones.
- Desde el punto de vista comercial el fideicomiso le concede singularidad y especialidad a un proyecto por ser un negocio sin historia.
- Lo que más se destaca de este tipo de fideicomisos en relación a las figuras clásicas de financiamiento de emprendimientos inmobiliarios (ej.: créditos hipotecarios) es que todas las partes que participan en fideicomisos tienen un único interés común: la finalización del proyecto en los términos pactados.
- Contablemente, el fideicomiso también resulta ventajoso ya que todas las contingencias propias de un proyecto constructivo estarán fuera de los balances de los fiduciantes, es decir, que los posibles reclamos laborales, impositivos o avatares de la obra no repercutirán en los balances de quienes inviertan en el fideicomiso inmobiliario



Elaboración propia

La forma jurídica de los fideicomisos es siempre la misma. La diferencia uno de otro son los negocios subyacentes que se pretende llevar a cabo a través del mismo.



Dichos negocios pueden diferir en las prestaciones, actividades, bienes, plazos y efectos económicos que implican. Esta diferencia da lugar a varias realidades económicas por lo que esto es un obstáculo a superar cuando se trata tanto de legislar el instituto impositivamente como de acordarle un tratamiento aplicando la legislación vigente.

Si bien es cierto que legislar sobre la infinidad de variantes que podría adoptar el contrato de fideicomiso generaría una legislación excesivamente casuística y hasta prácticamente imposible, una clasificación reglamentaria de las formas más utilizadas sería preferible a una interpretación carente de parámetros predeterminados y así lograr que el tratamiento impositivo a aplicar en cada caso surja con claridad de las normas legales que regulan los respectivos gravámenes o bien de normas específicas aplicables al contrato en particular.

Al margen de las ventajas para el inversor como fiduciante en un negocio inmobiliario, el fideicomiso tiene un valor comercial inigualable desde el punto de vista del adquirente de las futuras unidades.

Buscan eludir el efecto de la inflación y culturalmente son las propiedades la forma segura para invertir el dinero.

Es por eso que el contrato del fideicomiso se manifiesta como la más elegida ya que brinda un resguardo patrimonial en tiempos en donde se caracterizan porque el pueblo argentino convive con una realidad en la que nada es seguro y nada es a largo plazo.

Una vez cumplido el fin determinado al cual estaba proyectado el fideicomiso, finaliza sin mayores consecuencias.

Una vez cumplido el fin determinado al cual estaba proyectado el fideicomiso, finaliza sin mayores consecuencias.



CAPITULO 5

Aspectos Impositivos y Contables en la conformación de un Fideicomiso

Marco Impositivo

A Los fideicomisos, dentro del sistema tributario, le son aplicables, Impuestos Nacionales aplicados por el Estado de turno. El Ente Autárquico, cuya función es regular el cumplimiento de dichos tributos es la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), mientras que los tributos provinciales son regulados por la Dirección General de Rentas. En el caso de la provincia de Buenos Aires, el ente regulador es ARBA (Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lo realiza AGIP (Administración Gubernamental de Ingresos Públicos).

Es oportuno, destacar la documentación que se debe presentarse ante AFIP, para inscribir un fideicomiso. El representante legal deberá presentar en la dependencia:

- Formulario de declaración jurada N° 420/J, debiendo estar la firma certificada si se presenta por un tercero.
- Acuse de recibo de la presentación efectuada.
- Impresión de la aceptación del trámite.
- Documentación que lo acredite como representante legal o persona autorizada.

Esta documentación deberá ser presentada dentro de los 30 días corridos contados desde la fecha de la mencionada aceptación. Se debe tener en cuenta el tipo de fideicomiso:

- Fideicomiso no financiero: presentar fotocopia del contrato de fideicomiso y según sea el fiduciario persona física o jurídica, deberá presentarse también, la documentación correspondiente para cada tipo de sujeto. Quedan exentos, aquellos responsables que ya hubieran presentado



dichos elementos anteriormente y mientras el juez administrativo no los requiera expresamente. Además, deberá adjuntar una nota, en carácter de declaración jurada, en la cual el fiduciario identifique al fideicomiso. Si este fideicomiso, se constituyó por testamento, se deberá indicar el número de expediente y juzgado ante el cual se tramita la respectiva sucesión.

- Fideicomiso financiero: deberá presentar la documentación correspondiente, según lo indicado en el punto anterior.

También se deberá indicar el número de expediente mediante el cual, el fiduciario haya tramitado, en caso de corresponder, la autorización en el Organismo de Contralor respectivo, para la emisión de certificados de participación y/o títulos de deuda. Además, presentar fotocopia de la respectiva Resolución de alcance particular, emitida por el aludido Organismo, por la cual se autoriza la emisión de los mencionados certificados y/o títulos, y se aprueba el fideicomiso.

a) Impuesto a las Ganancias:

Referido a la Norma Legal, el decreto 780/95 en referencia a la Ley de financiamiento de la vivienda y la construcción, señala que el fiduciario es responsable de abonar los impuestos por cuenta ajena en los términos de la Ley de Procedimiento Fiscal N° 11.683, es decir que le asigna una responsabilidad como administrador.

En el Impuesto a las Ganancias, el fideicomiso se encuentra incluido dentro del Artículo N° 69 de la Ley de dicho impuesto, alcanzado por la tasa general del 35% como cualquier sociedad de capital y, por lo tanto, debe ser inscripto en la Administración Federal de Ingresos Públicos bajo la denominación que tuviere como “fideicomiso” y presentar declaraciones juradas anuales referidas al impuesto en cuestión, como cualquier sociedad del rubro.

Recordamos, que el Impuesto a las Ganancias, es un tributo que grava la capacidad contributiva de los ciudadanos, es decir que cada uno debe aportar según su capacidad económica. La forma de gravar la capacidad contributiva es a través de la renta o la ganancia.

Se entiende por ganancia, beneficio o utilidades a los saldos positivos obtenidos a partir de un proceso o una actividad económica o financiera.

Ahora bien, cuando el fiduciante adquiera la calidad de beneficiario, el fideicomiso no es sujeto de este impuesto, siempre y cuando, el fideicomiso no sea financiero, porque en este caso, siempre es contribuyente del impuesto a las ganancias como una sociedad de capital. Por lo tanto, las utilidades que reciban los beneficiarios serán no computables, debido a que el fideicomiso ya tributo por las mismas.

Por último, según los apartados 6 y 7 del inciso a) del mismo Artículo de la Ley de Impuesto a las Ganancias, el fiduciario, es quien tiene la obligación de efectuar la retención.

Resumiendo, el Artículo N° 69, en su inc. a), punto 6, menciona a los fideicomisos que serán sujetos pasivos de tributo y de la obligación tributaria (recordando que existe una relación jurídica-tributaria entre el Estado y el Contribuyente, en la cual, el Estado asume el rol de sujeto activo, es decir, quien cobra el tributo y el contribuyente, el rol de sujeto pasivo, quien efectuara los pagos correspondientes) son:

- Fideicomisos financieros.
- Fideicomisos en los cuales el fiduciante es distinto del beneficiario.
- Fideicomisos en los cuales el fiduciante coincide con el beneficiario, pero se trata de un sujeto del exterior.

Actualmente, la reforma impositiva realiza un cambio en la manera de calcular el impuesto a las ganancias que tributarán las sociedades del Artículo N° 69 que regula la Ley mencionada anteriormente. Se reduce del 35% al 30% para los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2019 y se reducirá al 25% para los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2020.

Estas disminuciones de la tasa empresarial, van acompañadas de retención de impuesto a las ganancias cuando se distribuyan dividendos correspondientes a esos ejercicios, del orden del 7% y 13%, lo que hace que el tributo siga siendo del 35%.



Según la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 25.063, la renta obtenida se imputa mediante 2 métodos:

- 1) Método de lo Percibido: Aquí, se consideran los ingresos y gastos como pertenecientes al periodo fiscal en el que se hubieran pagado o cobrado.
- 2) Método de lo Devengado: Por el mismo se considera a los ingresos y gastos como pertenecientes al año fiscal en el que deben tener incidencia económica, de manera que no interesa, que se haya producido el pago o el cobro en el periodo de liquidación.

Aunque no sea exigible, la Renta Devengada es toda aquella sobre la cual se ha adquirido el derecho de percibirla.

A continuación, se informa las categorías de Ganancias según la Ley que regula dicho Gravamen.

- Rentas del Suelo (Primera Categoría): Devengado
- Rentas de Capitales (Segunda Categoría): Percibido
- Beneficios de las Empresas (Tercera Categoría): Devengado
- Rentas del Trabajo Personal (Cuarta Categoría): Percibido.

A los fideicomisos, les corresponde presentar la declaración jurada de ganancias anual de personas jurídicas o de existencia ideal, cuya alícuota es unificada al 35% para este Instituto.

Los fideicomisos se encuadran como sujetos de la tercera categoría, con todo lo que ello implica, imputación por el método de lo devengado, criterios de valuación correspondientes a los previstos para el ajuste por inflación (a partir de los cierres 31-12-2018), imposibilidad de aplicar determinadas exenciones.

Según la Ley de Impuesto a las Ganancias, existen fideicomisos que son sujetos pasivos del impuesto y determinan e ingresan el gravamen, y hay otros tipos de fideicomisos que solo se determina la renta y se la atribuye a los distintos fiduciarios beneficiarios en forma proporcional a su participación en el fondo.

Más allá de la habitualidad y permanencia de la fuente que los origina, todas las rentas que perciba el fideicomiso están alcanzadas por el impuesto. Se aplica entonces, la “teoría del balance” o del “incremento patrimonial”.



Entendemos que este tipo de fideicomisos se encuentra alcanzado por el impuesto de igualación previsto en el Artículo N° 69 de la Ley que dispone de una retención de pago único y definitivo del 35 % sobre el excedente de distribución de utilidades por sobre lo que se tributó el impuesto a las ganancias. Se menciona expresamente a los sujetos incluidos en el punto 6 del inciso a) del Artículo.

No será aplicable el Artículo 69° inciso a) para los fideicomisos financieros cuyos certificados de participación sean colocados por oferta pública.

A su vez, las utilidades que reciban los beneficiarios serán no computables atento a que el fideicomiso ya tributo por las mismas. Tiene un tratamiento similar a los dividendos.

b) Impuesto al Valor Agregado:

El IVA es un impuesto de carácter nacional. Este gravamen, se caracteriza por ser indirecto, es decir que grava el consumo que efectúan los contribuyentes y que puede ser trasladable. Este impuesto se determina sobre bases financieras, o sea, se toman los pesos, no los bienes.

Se consideran a los fideicomisos, sujetos del impuesto, en base a las actividades que realicen. Todos los fideicomisos tienen una alícuota del 21%, excepto los fideicomisos de construcción/inmobiliarios que es del 10,5%.

En general no existen situaciones difíciles de encuadrar dentro de la operatoria del fideicomiso, al menos no más que la dificultad que esa misma operación ofrece al ser realizada por cualquier otro sujeto. Los problemas se plantean con las transferencias de bienes realizadas entre las partes del contrato, tanto las que transmiten el dominio fiduciario entre el fiduciante y el fiduciario como las que transmiten el dominio pleno del fiduciario al beneficiario o al fideicomisario.

- Aportes de los bienes realizados por los fiduciantes:

El impuesto alcanza solo a las transferencias de dominio a título oneroso, y muchos fideicomisos no instrumentan ni siquiera en su realidad económica, transmisiones de dominio con tal título. Si no acudimos a la realidad económica y solo nos centramos en la forma jurídica, nunca tendremos transferencias



onerosas, ya que el fiduciario no le entrega ninguna contraprestación al fiduciante a cambio de dicha transferencia, y lo mismo ocurre con las que el fiduciario realiza en cumplimiento de su mandato: ni el beneficiario ni el fideicomisario deben darle ningún tipo de contraprestación para tener derecho a recibir bienes. Para el análisis, se considerará la posibilidad de que las partes convengan transferencias a título oneroso y gratuito, según lo pactado en el contrato.

- a) Transferencias gratuitas: estas no son alcanzadas por el gravamen. Aun así, el análisis tributario en materia de IVA no finaliza aquí, sino que es necesario determinar si quien realiza la transferencia debe reintegrar o no el crédito fiscal oportunamente computado por los bienes transferidos gratuitamente. Esta situación está regulada en el Artículo N° 58 del Decreto Reglamentario N° 496/2001, que estipula: “Si un responsable inscripto destinara bienes, obras, locaciones y/o prestaciones de servicios gravados, para donaciones o entregas a título gratuito, cualquiera sea su concepto, deberá reintegrar en el período fiscal en que tal hecho ocurra, el crédito por impuesto que hubiere computado -según las normas de la Ley y este reglamento- por bienes y/o servicios y/o locaciones, empleados en la obtención de los bienes, obras y/o locaciones y/o prestaciones de servicios en cuestión, actualizado de acuerdo a las variaciones del índice mencionado en el Artículo N° 47 de La Ley, entre el mes en que se efectuó su cómputo y aquél al que corresponda dicho reintegro, con las limitaciones establecidas en el segundo párrafo de la citada norma legal”. Pero hay que tener en cuenta que no toda transferencia a título gratuito dará lugar al reintegro del crédito fiscal. Para el caso de los fideicomisos, hay que tener en cuenta si la transferencia tiene algún tipo de relación con la actividad gravada del fiduciante. Para determinar dicha relación, se deben analizar las pautas estipuladas por las partes al firmar el contrato como también la realidad económica del fondo.

- b) Transferencias onerosas: estas transferencias a diferencia de las gratuitas, si están gravadas por el tributo. Según el Artículo N° 1 de la Ley N° 23.349, se encuentra gravada:



- Se trate de una cosa mueble.
- La misma se encuentre situada o colocada en el territorio nacional.
- El fiduciante se encuentre comprendido entre los siguientes sujetos:
 - Hagan habitualidad en la venta de cosas muebles o realicen actos de comercio accidentales.
 - Sean herederos o legatarios de responsables inscriptos, cuando los bienes fideicomitados hubieran estado sujetos al gravamen en cabeza del causante.
 - Realicen ventas o compras en nombre propio, pero por cuenta de terceros.
 - Revistan el carácter de empresas constructoras.
 - Presten servicios gravados.
 - Sean locadores, en el caso de locaciones gravadas.

Por lo que la transferencia solo será onerosa, siempre y cuando se cumplan los requisitos arriba mencionados.

Es necesario, para un correcto tratamiento tributario, determinar a qué importe se deben valorar los bienes que serán remitidos al fideicomiso. Entonces, en el caso de los fideicomisos que se constituyan por transferencias onerosas, hay que tener en cuenta:

- Se deje constancia dentro del contrato, el valor otorgado a los bienes fideicomitados. En este caso, se debe considerar el valor pactado contractualmente como base del cálculo del débito fiscal, en la medida en que el mismo no sea inferior al valor de mercado de los bienes o siendo, inferior, que pueda ser demostrado por el fiduciante. Por lo cual, no será necesario la emisión de factura y el fideicomiso se podrá tomar el crédito fiscal.
- Que en el contrato de fideicomiso no se hubiera pactado el valor otorgado a los bienes fideicomitados. Aquí, el débito fiscal deberá ser calculado sobre el valor de mercado de tales bienes y será necesaria la emisión de la factura.



c) Impuesto sobre los Bienes Personales:

Este impuesto es un tributo que tiene por objeto gravar el patrimonio personal como manifestación de capacidad contributiva. Es un impuesto anual que considera a los bienes que posean los contribuyentes tanto en el país como en el extranjero, es decir es una “foto” del patrimonio al 31 de diciembre de cada año.

Según el Artículo N° 17 de Ley N° 23.966 de Impuesto sobre los bienes personales, que enuncia quienes son sujetos pasivos del impuesto, los fideicomisos no están contemplados, tanto los financieros como no los financieros, estos institutos están obligados a informar su patrimonio al cierre de cada año a través del régimen de información regulado por la Resolución General 3312.

La AFIP ha interpretado que el decreto 780/95, que establecía que el fiduciario debía actuar como responsable sustituto del fideicomiso (es decir, obligado a liquidar e ingresar el impuesto), ha quedado tácitamente derogado por reformas legales posteriores que incorporó a los fideicomisos comunes como sujetos del impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Con relación a los fideicomisos financieros, dicha Ley no los consideró sujetos de ese gravamen y alcanzó con el impuesto sobre los bienes personales a los tenedores de los valores fiduciarios que ellos emiten.

No corresponde que los fiduciantes computen para el cálculo del impuesto los bienes fideicomitados, ya que los mismos dejaron de formar parte de su patrimonio al momento de ser aportados al fideicomiso.

Cuando, el fiduciante sea el Estado nacional, provincial, municipal o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o aquéllos que se encuentren destinados al desarrollo de obras de infraestructura que constituyan un objetivo prioritario y de interés del Estado nacional, el gravamen será liquidado e ingresado por quienes asuman la calidad de fiduciarios, aplicando la alícuota de veinticinco centésimos por ciento (0,25%) sobre el valor de los bienes que integren el fideicomiso al 31 de diciembre de cada año. El impuesto así ingresado tendrá el carácter de pago



único y definitivo. En caso que el Estado nacional, provincial, municipal o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comparta la calidad de fiduciante con otros sujetos, el gravamen se determinará sobre la participación de estos últimos, excepto en los fideicomisos que desarrollen las obras de infraestructura a que se refiere el presente párrafo.

Aludimos, que este impuesto se liquida a año vencido, es decir, la declaración jurada de bienes personales 2018 vence a partir del 11 de junio de 2019.

d) Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta:

El impuesto a la Ganancia Mínima Presunta establecido por la Ley N° 25.063, se determina aplicando la tasa del 1% sobre el valor de los activos gravados de los sujetos pasivos del impuesto. El impuesto se deberá ingresar cuando los bienes del activo gravados en el país excedan al cierre del ejercicio, la suma de \$ 200.000. Dicha suma se incrementará en el importe que resulte de aplicarle el porcentaje que representa el activo gravado del exterior, respecto del activo gravado total.

Este impuesto, grava los activos empresarios existentes al cierre de cada ejercicio. La Ley de Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta admite cancelar la obligación tributaria con el Impuesto a las Ganancias determinado por el mismo ejercicio. En caso de no ser ello factible porque no exista impuesto a las ganancias, se ingresará el impuesto a la ganancia mínima presunta que podría ser computado contra el Impuesto a las Ganancias durante los diez años siguientes.

Dicho impuesto quedo derogado a partir de los ejercicios fiscales que se inicien el 1 de enero del 2019. Pero, las empresas cuyo cierre haya sido en el año 2018, si deberán presentar el impuesto a la ganancia mínima presunta.

La Ley N° 25.063 establece que los fideicomisos son sujeto de impuesto, excepto los fideicomisos de tipo financiero. Según el Fisco, aun en el caso de los fideicomisos en garantía, donde el fiduciario no realiza ninguna actividad económica, el gravamen recae en el fiduciario, como titular de los activos gravados.



El Tribunal Fiscal de la Nación, afirmo que el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta es un gravamen autónomo y considero que el hecho imponible del impuesto es la existencia de activos, por lo que la efectiva generación de ganancias o la existencia de quebrantos resulta irrelevante, en la medida que existan activos que pueden llegar a producir una ganancia. Por lo tanto, el fiduciario deberá abonar dicho gravamen, teniendo en cuenta el derecho al cómputo de los respectivos pagos a cuenta con el Impuesto a las Ganancias en cabeza de los beneficiarios.

Por lo cual, el fideicomiso es sujeto pasivo del impuesto y el fiduciario es responsable por deuda ajena. En el caso de que el fideicomiso sea sujeto del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta pero no sujeto del Impuesto a las Ganancias, el pago a cuenta se terminara calculando el 35% sobre la ganancia neta gravada.

Todas las sociedades deben presentar el impuesto a las ganancias y/o a la ganancia minima presunta, cinco meses posteriores del cierre de ganancias, es decir que, si el cierre es en diciembre, deberá presentar dicho impuesto en mayo del siguiente año.

e) Impuesto sobre los Ingresos Brutos:

El impuesto sobre los ingresos brutos (IIBB), se trata de un impuesto de carácter local (provincial), que en nuestro territorio se encuentra regulado por el Código Fiscal emitido por la Legislatura Provincial.

Muy pocas Legislaciones han incorporado al fideicomiso como sujeto del impuesto sobre los ingresos brutos. Dicho impuesto grava las múltiples transferencias de dominio que pueden darse entre los sujetos del gravamen.

Este impuesto de carácter local recae sobre el ejercicio habitual de una actividad a título oneroso sin importar el propósito de lucro, el resultado obtenido, ni la naturaleza del sujeto que la realice.

En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, el Artículo N° 13 del Código Fiscal, punto 6) establece contribuyentes a los fideicomisos que se constituyan de acuerdo a la Ley N° 24.441, excepto los constituidos con fines de garantía.



El Artículo N° 158 del código antes mencionado, establece con relación a la base imponible que los ingresos brutos obtenidos y la base imponible del gravamen recibirán el tratamiento tributario que corresponda a la naturaleza de la actividad económica que realicen, o sea, es importante definir la actividad que se lleve a cabo con el patrimonio fideicomitado.

Por lo tanto, en la Ciudad de Buenos Aires no se encuentran exentas las transferencias del fiduciante al fideicomiso, por lo cual al crearse un ente económico intermedio se produce una duplicación en la gravabilidad de un mismo hecho económico.

Ahora bien, si el Fideicomiso opera en varias jurisdicciones deberá declarar ingresos brutos bajo Convenio Multilateral el cual contempla una presentación mensual bajo el formulario CM03 y una presentación anual informativa bajo el CM05, en el caso del Artículo N° 2 de dicho Convenio, enuncia y dictamina el cálculo de un coeficiente unificado resultado de un promedio entre el coeficiente de ingresos y otro de egresos. El otro Artículo relacionado es el N° 10, aplicado a regímenes especiales y profesionales liberales.

El Convenio Multilateral es un acuerdo entre las provincias y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para distribuir la base imponible del impuesto sobre los ingresos brutos con el propósito de evitar la múltiple imposición que puede llegar a producirse si los fiscos locales gravaran con la misma base de imposición la actividad que realice un contribuyente en forma indivisible en dos o más jurisdicciones. O sea, cuando una actividad se desarrolla en más de una jurisdicción corresponde que la base imponible del impuesto se distribuya entre las jurisdicciones involucradas. El objeto sería armonizar los aspectos vinculados con el impuesto sobre los ingresos brutos en donde todas las jurisdicciones en su Código Tributario han incorporado al gravamen. Este Convenio fue suscrito el 18 de agosto de 1977 y rige desde el 1 de enero de 1978.

Por último, las presentaciones de ingresos brutos locales se realizan vía web en la página del Ente Recaudador Provincial correspondiente. Lo que respecta a Buenos Aires será en ARBA y lo que respecta a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, será AGIP.



En cuanto a las presentaciones del Convenio Multilateral, las mismas se realizan por la página de la Administración Federal de Ingresos Brutos (AFIP) en la sección SIFERE WEB DDJJ. Quien regula la obligación y el cumplimiento, tanto para las declaraciones juradas mensuales y anuales, es la Comisión Arbitral (COMAR).

Marco Contable

¿Por qué es necesario llevar la Contabilidad?

La contabilidad es uno de los elementos más importantes en toda empresa o negocio debido que permite conocer la realidad económica y financiera de la empresa, su evolución, sus tendencias y lo que se puede esperar de ellas. No solo permite conocer el pasado y el presente de una organización sino también el futuro.

Realizar un análisis contable permite tener un conocimiento y control absoluto de la empresa, a futuro permite tomar decisiones con precisión.

Realizar un tratamiento contable permite administrar correctamente el efectivo, los inventarios, las cuentas por cobrar y por pagar, pasivos, costos, gastos e ingresos.

Las Normas Contables Profesionales argentinas (conocidas como Resoluciones Técnicas) no incluyen un tratamiento especialmente normados para los casos de fideicomiso. En consecuencia, ante la ausencia de normas específicas para esta figura su tratamiento se encuadra dentro de las normas generales de la contabilidad.

Como se mencionó oportunamente en el presente trabajo, un fideicomiso es una figura jurídica que admite multiplicidad de usos atendiendo siempre a los requisitos legales y los sujetos que en ella intervinieren (fiduciante, fiduciario, beneficiario y fideicomisario) y el objeto del contrato, es decir el motivo de la constitución del fideicomiso. Por lo tanto, el tratamiento contable va a estar ligado a los derechos y obligaciones que resulten del contrato del fideicomiso.



En caso de que los fideicomisos estén inscriptos en los organismos de control correspondientes (IGJ O DPPJ) según corresponda, deberá contar con libros comerciales rubricados tal como se expone en el Código Civil y Comercial. Los libros obligatorios son: inventario y balances, diario, subdiarios, etc. Con el objeto de que puedan servir de prueba en caso de discusión administrativa o judicial de cualquier tema relativo la rendición del fideicomiso.

En el fideicomiso el fiduciario debe rendir cuentas a pedido del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario o en la forma que se estipule en el contrato. Estas rendiciones no pueden ser superiores a 1 año.

Estado de Situación Patrimonial:

Los estados financieros presentan la información de una empresa a los usuarios internos y externos. Los informes son los documentos oficiales que detallan las operaciones globales de la empresa. Cuatro principales estados financieros son comunes en el entorno empresarial. Estos incluyen el estado de resultados, el balance general, el estado de flujos de efectivo y los cambios en el capital contable.

El balance general, balance de situación o estado de situación patrimonial es un informe financiero contable que refleja la situación económica y financiera de una empresa en un momento determinado.

El estado de situación financiera se estructura a través de tres conceptos patrimoniales, el activo, el pasivo y el patrimonio neto, desarrollados cada uno de ellos en grupos de cuentas que representan los diferentes elementos patrimoniales.

El activo incluye todas aquellas cuentas que reflejan los valores de los que dispone la entidad. Todos los elementos del activo son susceptibles de traer dinero a la empresa en el futuro, bien sea mediante su uso, su venta o su cambio. Por el contrario, el pasivo: muestra todas las obligaciones ciertas del ente y las contingencias que deben registrarse. Estas obligaciones son, naturalmente, económicas: préstamos, compras con pago diferido, entre otros.

El patrimonio neto puede calcularse como el activo menos el pasivo y representa los aportes de los propietarios o accionistas más los resultados no distribuidos.



Del mismo modo, cuando se producen resultados negativos (pérdidas), harán disminuir el Patrimonio Neto. El patrimonio neto o capital contable muestra también la capacidad que tiene la empresa de autofinanciarse.

La ecuación básica de la contabilidad relaciona estos tres conceptos:

$$\text{Capital} = \text{Activo} - \text{Pasivo}$$

Cuadro de Estado de Situación Patrimonial de un Fideicomiso:

	31.12.2015	31.12.2014		31.12.2015	31.12.2014
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 4.1.)	1.067.096	1.336.593	Cuentas a Pagar (Nota 4.6.)	355.971	303.708
Inversiones (Anexo III)	2.850.429	2.451.047	Cargas Fiscales (Nota 4.7.)	28.449	34.114
Créditos (Nota 4.2.)	173.952	779.952	Otros Deudas (Nota 4.8.)	975.702	975.713
Créditos Fiscales (Nota 4.3.)	425.407	388.892			
Otros Créditos (Nota 4.4.)	586.336	327.631			
Total del Activo Corriente	5.103.420	5.284.115	Total del Pasivo Corriente	1.360.122	1.313.535
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Nota 4.5.)	341.262	1.110.823			
Total del Activo No Corriente	341.262	1.110.823	Total del Pasivo No Corriente		
			Total del Pasivo	1.360.122	1.313.535
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado respectivo)	4.084.560	5.101.403
Total del Activo	5.444.682	6.414.938	Total del Pasivo más Patrimonio Neto	5.444.682	6.414.938

Ejemplo de Estado de Situación Patrimonial de una empresa real.

Estado de Resultados:

Un estado de resultados (también conocido como estado de ganancias y pérdidas, cuenta de resultados o cuenta de ganancias y pérdidas) es un documento o informe financiero que muestra detalladamente los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que ha tenido o generado una empresa durante un periodo de tiempo determinado.

Ejemplos de ingresos son las ventas, los dividendos, los ingresos financieros, etc.; mientras que ejemplos de gastos son la compra de mercadería, los gastos de personal, los gastos financieros, los alquileres, los seguros, las depreciaciones, los impuestos, etc.

El beneficio o pérdida es el resultado de la diferencia entre los ingresos y los gastos.



Ingresos – Gastos = Beneficio o Pérdida

Hay beneficio cuando los ingresos son mayores que los gastos, y hay pérdida cuando los gastos son mayores que los ingresos.

Si el balance general es como una «fotografía» que muestra cuál es la situación financiera de una empresa en un momento determinado, el estado de resultados es como una «película» que muestra cómo le ha ido financieramente a una empresa durante un periodo de tiempo determinado.

Asimismo, a diferencia del flujo de caja que muestra los cobros y los pagos que ha tenido una empresa, el estado de resultados muestra los ingresos y los gastos que ha tenido una empresa en el momento en que se producen, independientemente del momento en que se hacen efectivos los cobros o los pagos (su elaboración se basa en el principio contable de devengado).

Por ejemplo, si una empresa vende un producto, el estado de resultados registra los ingresos por la venta en el momento en que esta se realiza, aun cuando la venta no se cobre inmediatamente; o si la empresa compra mercadería, el estado de resultados registra los gastos por la compra en el momento en que esta se produce, aun cuando la mitad de la compra se pague meses después.

En cuanto al periodo de tiempo que comprende un estado de resultados, este suele corresponder al tiempo que dura el ejercicio económico de una empresa, el cual suele de ser un año; aunque debido a que el estado de resultados se trata de un documento flexible, además de elaborarse estados de resultados anuales, también se suelen elaborar estados de resultados mensuales y trimestrales.

No existe una estructura o formato estándar de un estado de resultados que todas las empresas utilicen por igual; sin embargo, en general todos los estados de resultados tienen una estructura lo suficientemente similar como para que cualquiera persona pueda comparar el estado de resultados de una empresa con el de otra.

Una estructura común y ejemplo de un estado de resultados es el siguiente:



Ventas netas	160000
Costo de ventas	120000
UTILIDAD BRUTA	40000
Gastos administrativos	5000
Gatos de ventas	4000
Depreciación	1000
UTILIDAD OPERATIVA	30000
Gastos financieros	3000
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	27000
Impuestos	8100
UTILIDAD NETA	18900



A continuación, veamos la explicación de cada una de las cuentas que conforman esta estructura o ejemplo de estado de resultados:

- Las ventas netas son las ventas obtenidas por la empresa luego de haber descontado las devoluciones y los descuentos.
- El costo de ventas incluye los costos incurridos en la adquisición de mercadería (en caso de tratarse de una empresa comercializadora), los costos incurridos dentro del proceso de producción (en caso de tratarse de una empresa productora o industrial. En este caso la cuenta se denominaría costo de producción), o los costos incurridos en la prestación de servicios (en caso de tratarse de una empresa de servicios).
- La utilidad bruta, también llamada margen de contribución, es el resultado de la diferencia entre las ventas netas y el costo de ventas.
- Los gastos administrativos o gastos de administración comprenden los gastos relacionados con las actividades de gestión; por ejemplo, los gastos laborales (sueldos, gratificaciones, seguros) de los gerentes, administradores y auxiliares, los alquileres, los materiales y útiles de oficina, la electricidad, el agua, etc.
- Los gastos de ventas comprenden los gastos relacionados con las actividades de comercialización de los productos; por ejemplo, los gastos laborales (sueldos, gratificaciones, comisiones) del jefe de ventas y los vendedores, la publicidad, el impuesto a las ventas, los empaques, el transporte, el almacenamiento, etc.
- La depreciación es la disminución del valor en el tiempo de los activos con los que cuenta la empresa; por ejemplo, de las edificaciones, la maquinaria, los equipos, los muebles, los vehículos, etc.
- La utilidad operativa, también llamada utilidad antes de intereses e impuestos, es el resultado de la diferencia entre la utilidad bruta y los gastos operativos (gastos administrativos y gastos de ventas), y la depreciación.



- Los gastos financieros o intereses son los gastos relacionados con el pago de intereses por las deudas asumidas.
- La utilidad antes de impuestos es el resultado de la diferencia entre la utilidad operativa y los gastos financieros.
- Los impuestos, también llamados impuestos a las utilidades o impuesto a la renta, son los impuestos que debe tributar la empresa, y que se aplican a las utilidades.
- La utilidad neta, también llamada utilidad del ejercicio o ingresos netos, es el beneficio o ganancia, o pérdida obtenida por la empresa. Se obtiene a partir de la diferencia entre la utilidad antes de impuestos y los impuestos.

El Estado de Resultados Proyectado

El estado de resultados muestra los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que ha tenido o generado una empresa durante un periodo de tiempo determinado; sin embargo, también es posible que un estado de resultados muestre los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que una empresa espera tener o generar para un periodo de tiempo determinado.

En este caso, el estado de resultados se conoce como estado de resultados proyectado (o presupuesto operativo) ya que efectivamente muestra una proyección de los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que la empresa espera tener o generar para un periodo de tiempo determinado, y no los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que ya ha tenido o generado.

Junto con el flujo de caja y el balance general, el estado de resultados es uno de los tres principales estados financieros que se utilizan para analizar financieramente una empresa.

Siendo específicos, el estado de resultados nos permite analizar los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que ha tenido o generado una empresa y así, por ejemplo, saber si está generando suficientes ingresos, si está gastando demasiado, si está generando utilidades, o si está gastando más de lo que gana y, por tanto, teniendo pérdidas.



Cuadro de Estado de Resultado de un Fideicomiso

Rubros	31.03.2017	31.03.2016
Resultados financieros	44.382	70.617
Resultado por inversiones transitorias	148.781	135.469
Cargo por incobrabilidad y otras provisiones (Anexo II)	(242.014)	(287.863)
Desafectación Cargo por incobrabilidad y otras provisiones (Anexo II)	217.040	405.072
Gastos de Administración (Anexo I)	(194.300)	(194.381)
Comisiones	1.451	539
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	(24.660)	129.453
Impuesto a las Ganancias (Nota 3.3 c)	(110)	(4.286)
Resultado del período - (Pérdida) / Ganancia	(24.770)	125.167

Ejemplo de Estado de Resultados de una empresa real.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

El estado de evolución del patrimonio neto o estado de cambios en el patrimonio neto o estado de variaciones del capital contable, es otro de los estados contables básicos. Muestra las variaciones en las cuentas de patrimonio neto durante el ejercicio, indicando los saldos iniciales, las variaciones y los saldos finales.

Cada una de las cuentas patrimoniales normalmente se agrupa en dos tipos: transacciones con los socios y resultados del ejercicio.

La forma más utilizada de presentar este estado contable es en una tabla, indicando en columnas las distintas cuentas o conceptos y en filas los saldos iniciales, los aumentos, las disminuciones y los saldos finales de las cuentas:



Concepto	Certificados de participación	Resultados No Asignados	Total al 31.12.17	Total al 31.12.16
Saldos al inicio del ejercicio	1.000	(4.322.854)	(4.321.854)	(18.313.276)
Resultado neto del ejercicio-Garancia	-	14.513.304	14.513.304	13.791.422
Saldos al cierre del ejercicio	1.000	9.990.450	9.991.450	(4.321.854)

Ejemplo de Estado de Evolución de Patrimonio Neto de una empresa real.

Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo en particular es de gran ayuda para la planeación y elaboración de presupuestos, sin perder de vista el análisis y medición de indicadores que te permite tener una visión más exacta de lo que la empresa requiere para cumplir con los compromisos previamente adquiridos.

Métodos de elaboración de Flujo de Efectivo:

Existen dos formas o métodos para la presentación de las actividades de operación en el estado de flujo de efectivo:

Método directo:

En este formato se presentan las actividades o rubros de manera similar al estado de resultados, las empresas que elijan este método deben de brindar información de los movimientos relacionados con:

- 1) Cobranza en efectivo a los clientes
- 2) Efectivo que ha sido recibido por concepto de intereses, dividendos y rendimientos sobre inversiones.
- 3) Cobros derivados de la operación.
- 4) Pagos en efectivo a personal y proveedores.
- 5) Pagos en efectivo por concepto de intereses bancarios.
- 6) Pagos realizados en efectivo relacionados a impuestos.



En este método se dividen las actividades de operación por categorías principales de cobros y pagos en términos brutos. En esencia, el método directo organiza las operaciones de la empresa y las clasifica en categorías semejantes a lo que sería un estado de cuenta bancaria, por ejemplo, en las actividades de operación detalla el efectivo que se recibe de los clientes, una entrada de efectivo y enlista las salidas de efectivo como podrían ser el pago de la renta de las instalaciones como número negativo (restándolo) y así obtener el monto neto como diferencial entre entradas y salidas de dinero.

Método indirecto:

Si se elige el método indirecto para la elaboración del flujo de efectivo se prepara una conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo de las actividades de operación, la cual debe informar de manera separada todas las partidas conciliatorias. En este caso se toma como punto inicial o base la utilidad.

Entre las partidas mencionadas están:

- 1) Depreciación y amortización
- 2) Diferencias por fluctuaciones cambiarias.
- 3) Utilidad o pérdida en ventas de propiedades, equipo u otros activos de operación.
- 4) Cambios en las cuentas operacionales como: cuentas por cobrar, inventarios, cuentas por pagar, pasivos, etc.
- 5) Provisiones para protección de activos.
- 6) Utilidades o pérdidas en venta de propiedad, planta y equipo, inversiones u otros activos operacionales.
- 7) Corrección monetaria del periodo de las cuentas del balance.
- 8) Cambio en rubros operacionales, tales como: aumento o disminuciones en cuentas por cobrar, inventarios, cuentas por pagar, pasivos estimados y provisiones.

Esta técnica para realizar el flujo de efectivo puede resultar más compleja ya que incluye en el cálculo cuentas que no representan una salida o entrada de efectivo tangible como pueden ser las depreciaciones.



Diferencia entre método directo e indirecto:

La principal diferencia entre ambos es que el método directo presenta los movimientos del efectivo ordenado en relación a las categorías principales de pagos y cobros por lo cual tenemos actividades de:

- Operación.
- Inversión.
- Financiamiento.

Esta es la fórmula básica del método directo:

Actividades de operación + actividades de inversión+ actividades de financiamiento

	31.12.2015	31.12.2014
VARIACIONES DEL EFECTIVO (a)		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.787.640	3.257.933
Efectivo al cierre del ejercicio	3.917.525	3.787.640
Aumento neto del efectivo	129.885	529.707
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(1.016.843)	414.334
Menos: Intereses y comisiones devengados	(311.889)	(285.166)
(Menos) / Más: Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	(40.325)	46.766
Aumento de Provisiones	2.925.075	3.150.924
Desafectación de Provisiones	(1.982.599)	(3.478.408)
<i>Cambios en los activos y pasivos operativos:</i>		
(Aumento)/Disminución de Créditos fiscales	(36.515)	7.245
Aumento de Cuentas a pagar	52.263	87.964
(Disminución)/Aumento de Otras deudas	(11)	25.335
Disminución/(Aumento)de Otras Créditos	122	(122)
Aumento/(Disminución) de Cargas Fiscales (excepto Impuesto a las Ganancias)	34.660	(16.841)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(376.062)	(47.969)
Actividades de financiación		
Cobro de préstamos	446.567	539.080
Cobro de intereses y comisiones	59.380	38.596
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	505.947	577.676
Aumento neto del efectivo	129.885	529.707

Ejemplo de Estado de Flujo de Efectivo de una empresa real.



CAPITULO 6

El Fideicomiso en la práctica

En el presente capítulo, se ejemplificaron casos prácticos reales de contratos de fideicomisos. Se brindó información acerca de la constitución de dichos contratos, luego se analizó si el fideicomiso resultó o no beneficioso para el fin para el cual se constituyó, mediante la comparación de sus estados de resultados y estados de situación patrimonial.

Fideicomiso Financiero

Como se mencionó en capítulos anteriores, en el Fideicomiso Financiero, el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) para actuar como fiduciario, y el beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deudas garantizados con los bienes transmitidos.

A continuación, se expondrá un caso práctico, en el cual se constituyó un fideicomiso financiero, cuya finalidad es salvaguardar la emisión de valores de deuda fiduciaria a favor del tenedor original. Las partes intervinientes son, en carácter de fiduciario, "Trust Company" (agente de negociación y administrador de productos de inversión colectiva), en carácter de fiduciante, "Banco X" (compañía financiera) y como único tenedor original y beneficiario, "HJ" (compañía financiera).

La figura del fideicomiso en este caso, se constituye a través de dos compañías financieras y un agente de negociación, en el cual el fiduciante cede en propiedad fiduciaria créditos por un valor "x", con el fin de emitir valores de deuda fiduciaria a favor del tenedor original.

En el contrato, se detallaron los siguientes bienes fideicomitados:



- 1) Los créditos cedidos. Los mismos se componen por: cartera de créditos fideicomitados, cuenta puente cobranzas, cobranzas no identificadas y cobranzas-IVA (Impuesto al Valor Agregado).
- 2) Todos los derechos, acciones, accesorios y garantías sobre los créditos.
- 3) El derecho a cobrar y a percibir todas y cada una de las sumas de dinero y/o valores que, por cualquier concepto correspondan ser pagados por cualquier persona en virtud y/o emergentes de, relacionados con, y/o de cualquier manera vinculados a los créditos.
- 4) Los fondos depositados en la cuenta recaudadora, la cuenta de gastos y cualquier otra cuenta fiduciaria.
- 5) Los fondos derivados de la conversión voluntaria o involuntaria de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y cualquier otro ingreso o ganancia proveniente de los conceptos anteriores.
- 6) Los fondos derivados de la inversión de los fondos líquidos.
- 7) Todos los bienes adjudicados en pago o por cualquier otro concepto al fideicomiso luego de la fecha de corte.
- 8) En la medida que no se encontrará expresamente previsto en cualquiera de los puntos 1 y 7 precedentes, cualquier otro derecho, título o interés emergente de, y/o relacionado y/o vinculado de cualquier manera con, cualquiera de los bienes fideicomitados.
- 9) Cualquier derecho, título o interés, directa o indirectamente, relacionado con, y/o de cualquier manera vinculada a cualquiera de los derechos, títulos e intereses detallados precedentemente.

Las partes que integran el fideicomiso acordaron:

- 1) Todas las sumas de dinero y bienes recibidos en carácter de pago por el fiduciante, para la cancelación total o parcial de los créditos.
- 2) Todas las sumas consignadas judicialmente en los procesos judiciales en pago de los créditos con posterioridad a la fecha de corte.
- 3) Todos los bienes dados en pago o que se hubieran adjudicado al fiduciante con posterioridad a la fecha de corte.



Siguiendo con la forma en la que se constituye dicho fideicomiso, en el contrato se aclara que, el fiduciante no es el responsable en ningún caso por la solvencia económica o la capacidad de pago de cualesquiera de los deudores, ni por el éxito o la imposibilidad de cobro total o parcial de los créditos, tampoco por el cumplimiento o no, por parte de los deudores de las obligaciones asumidas por los mismos bajo los créditos.

Respecto de los valores fiduciarios, este debe llevar el control sobre la titularidad y transferencias que se realicen sobre dichos valores, por lo tanto, es el encargado de emitir las certificaciones que se le requieran respecto a su tenencia.

En el contrato estudiado, se estipularon las fechas de pago de los créditos en forma cuatrimestral. Los intereses fueron calculados a la tasa de interés del 20% anual sobre el monto del capital pendiente de pago.

En el caso de la falta de pago, se pactó que el tenedor deberá recibir intereses punitivos y hasta el pago de las sumas debidas en tal concepto, equivalente a una tasa nominal anual del 22%.

Administración del fideicomiso: el fiduciario, designó a un administrador, a fin de ejercer las funciones de cobro, custodia y administración de la conformidad con los términos de los contratos del fideicomiso. Una de las condiciones del tenedor es que el administrador del fideicomiso debe ser una agencia de gestión crediticia de reconocida experiencia en el mercado.

Garantía del fideicomiso: el patrimonio fideicomitado constituye la garantía y único mecanismo de pago. El fiduciario no es responsable con su propio patrimonio en ningún caso, incluso si el patrimonio fideicomitado resulta por cualquier causa inferior al valor de los valores fiduciarios.

Plazo de duración del fideicomiso: según lo mencionado en el capítulo N° 3 sobre el Artículo N° 4 de Ley de Fideicomisos (Ley N° 24.441), la duración del contrato se extiende hasta la fecha que tenga lugar una causal de extinción del mismo.

Propiedades y preferencias sobre los bienes fideicomitados: el total de los fondos ingresados al fideicomiso como consecuencia del cobro de los créditos, se acordó distribuir de acuerdo:



- a) Al pago de los gastos e impuestos del fideicomiso.
- b) A la constitución del fondo de reserva impositivo.
- c) A la reconstitución del saldo mínimo de la cuenta de gastos.
- d) Al pago por parte del fiduciario de los intereses bajo los valores representativos de deuda.
- e) Al pago por parte del fiduciario de las amortizaciones bajo los valores representativos de deuda.

Liquidación y extinción del fideicomiso: se expusieron las siguientes causas:

- 1) Cuando se hayan cancelado totalmente los valores fiduciarios.
- 2) Ante la extinción del patrimonio fideicomitado.
- 3) Cuando se hayan cedidos totalmente los créditos como consecuencia del rescate anticipado.
- 4) Cualquier otra causa prevista en el contrato.
- 5) El transcurso del plazo máximo legal contado desde la fecha de contrato.

A los efectos de la liquidación del presente contrato estudiado, se resolvió que dicha acción sea mediante la distribución líquida del patrimonio fideicomitado, o bien, con la distribución en especies del patrimonio fideicomitado entre los tenedores de conformidad con las prioridades y preferencias contenidas en el contrato.

El fiduciario realizó estimaciones y evaluaciones, basadas en información que posee, que pueden afectar el monto de los activos y pasivos corrientes y no corrientes, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Las estimaciones fueron realizadas para conocer el monto del valor recuperable de los activos, y efectuar provisiones para posibles contingencias.

A raíz del análisis de los últimos estados contables del año 2018, se pudo visualizar que el fideicomiso conformado ha tenido un resultado económico



positivo y un balance patrimonialmente²¹ favorable en comparación con el ejercicio anterior del año 2017.

En conclusión y en comparación, a los periodos 2017 y 2016, los resultados del fideicomiso se han ido incrementando notoriamente resultando favorable la constitución del mismo para las partes intervinientes, aumentando la confianza en esta figura.

En el cierre del año 2017, el resultado antes de impuesto a las ganancias es menor al del ejercicio cerrado al 31-12-2016. Como en impuesto a las ganancias del año 2017 se redujo en comparación al ejercicio anterior (2016), el resultado neto fue mayor.

A continuación, podremos observar lo expuesto anteriormente:

Estado de Resultados Fiduciario:

Concepto	31-12-2017	31-12-2016
Ingresos por Recupero de Cartera	2.438.516	3.169.361
Intereses Inversiones	22.504.996	23.182.263
Impuestos a los Ingresos Brutos	(1.727.334)	(1.904.789)
Otros Impuestos	(178.433)	(189.657)
Intereses y Multas Impositivas	(57.056)	(36.959)
Honorarios y Comisiones	(2.764.425)	(2.292.229)
Creditos Fiscales no recuperables	(613.078)	(487.233)
Gastos Generales de Administracion	(521.132)	(219.881)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	19.082.054	21.220.876
Impuesto a las Ganancias	(4.568.750)	(7.429.454)
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	14.513.304	13.791.422

²¹ Se adjunta último balance del fideicomiso analizado.



Concepto	31-12-2018	31-12-2017
Ingresos por Recupero de Cartera	3.413.922	2.438.516
Intereses Inversiones	31.506.994	22.504.996
Impuestos a los Ingresos Brutos	(2.418.267)	(1.727.334)
Otros Impuestos	(249.806)	(178.433)
Intereses y Multas Impositivas	(79.878)	(57.056)
Honorarios y Comisiones	(3.870.195)	(2.764.425)
Creditos Fiscales no recuperables	(245.231)	(613.078)
Gastos Generales de Administracion	(729.584)	(521.132)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	26.714.875	19.082.054
Impuesto a las Ganancias	(6.396.250)	(4.568.750)
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	20.318.625	14.513.304

Las partes intervinientes en el caso estudiado optaron por un fideicomiso financiero debido que esta figura, se constituye a partir de un patrimonio separado de la compañía que lo genera.

En base a lo expuesto en el párrafo anterior, la empresa puede poner en marcha un proyecto a través de un fideicomiso y sus acreedores presentes o futuros, no pueden reclamar derechos sobre los bienes fideicomitados. Esto constituye una gran ventaja para el inversor, ya que participa de un proyecto, sin asumir el riesgo de la empresa que lo genera.

En otras palabras, la ventaja que obtuvo "HJ" fue constituir un patrimonio de afectación que es distinto al patrimonio del fiduciante (Banco X) y del fiduciario (Trust Company), no pudiendo ser atacado por sus acreedores.

A raíz de los datos estudiados a través de la comparación de resultados económicos y patrimoniales de los últimos tres ejercicios, se concluye que fue beneficioso para las partes haber constituido el fideicomiso en cuestión.

Fideicomiso Inmobiliario

Cabe señalar que dicho fideicomiso es un contrato por el cual se transfiere un bien inmueble y recursos financieros a un tercero (en calidad de Fiduciario) para que este los administre con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, transfiriendo al final del proceso, los bienes inmuebles construidos a quienes resulten beneficiarios.



Se expondrá un caso real, el cual está conformado por beneficiarios titulares, beneficiarios inversores, fiduciantes titulares e inversores, fideicomisarios y el bien fideicomitado.

El presente fideicomiso se constituyó con el objetivo de realizar construcciones, reformas y reparaciones de edificios residenciales, a los efectos de que el fiduciario reciba el bien fideicomitado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Según el acuerdo de voluntades, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria del bien fideicomitado que deberá administrar. Los Fiduciantes titulares transferirán al fiduciario, a título de propiedad fiduciaria, el bien fideicomitado en las condiciones indicadas en el presente contrato. El fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria del bien fideicomitado que deberá administrar.

En lo referido al plazo, en el contrato se expuso la vigencia desde su suscripción y por el término de cinco años.

El bien fideicomitado será íntegramente transferido por el fiduciante al fiduciario dentro de los próximos treinta días de la firma de dicho contrato.

Función del Fiduciario en base a lo pactado:

Administrara comercialmente y llevara a cabo la venta de lotes, para lo cual:

- 1) Proveerá todo lo necesario para su conservación en buen estado, pagando impuestos, tasas y contribuciones que graven la comercialización de los mismos.
- 2) Podrá realizar pre-ventas de los lotes por el monto que apruebe el comité fiduciario de la siguiente manera: el 77% para la urbanización, mantenimiento y comercialización del bien fideicomitado y el 23% se distribuirá entre los beneficiarios titulares.
- 3) Deberá otorgar las escrituras traslativas de dominio, a favor de los adquirentes de los lotes: suscribir los instrumentos privados y públicos que fueren necesarios.
- 4) Podrá comercializar los lotes al contado y/o plazo, no debiendo este último exceder doce meses. Si esto ocurriera, tendrá que tener la aprobación del comité fiduciario.



- 5) Podrá adquirir otros bienes a los efectos de afectarlo al objeto del fideicomiso.

Por su parte, para los beneficiarios del fideicomiso, se acordaron los siguientes derechos:

- 1) Exigir al fiduciario la rendición comprobada de cuentas de los ingresos por ventas semestralmente.
- 2) El fiduciario cancelara a los beneficiarios el producido de las enajenaciones (ingresos por ventas), cada sesenta días corridos.
- 3) Los pagos que el fiduciario deberá ir efectuando a los beneficiarios, se harán en efectivo o mediante depósitos en cajas de ahorros o cuenta corriente.

Los derechos y obligación del fiduciario que se han acordado son:

- 1) Deberá llevar por separado el registro contable de las operaciones de venta de los lotes, que estará sujeto a la supervisión del comité fiduciario.
- 2) Liberara fondos a los beneficiarios en concepto de ingresos por ventas.
- 3) Mantendrá el patrimonio fiduciario separado de su propio patrimonio, del patrimonio de los fiduciantes, así como de los demás fideicomisos y emprendimientos que administra.
- 4) Cobrar del fideicomiso sus honorarios y cualquier otro gasto en el que incurra con motivo de la constitución, administración, liquidación y terminación del contrato.
- 5) Exigir a los fiduciantes la entrega de toda la documentación e información necesaria para la ejecución del contrato.

En el contrato en cuestión así, como para beneficiarios y fiduciarios, también se pactaron derechos y obligaciones de los fiduciantes, enumerados a continuación:

- 1) Transferir al fiduciario, en el término de treinta días, el bien fideicomitado.
- 2) Suscribir la totalidad de los documentos y/o instrumentos necesarios para perfeccionar dicha transferencia, como así también realizar todas las acciones que fueren necesarias en su calidad de propietario transmitente del bien fideicomitado.



- 3) Transferir a favor del fideicomiso las sumas necesarias a fin de ser afectada por el fiduciario al cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el contrato.
- 4) Recibir un informe semestral de rendición de cuentas respecto de los ingresos por ventas.
- 5) Efectuar a su costo, directamente o a través de auditores externos, cuentas visitas o controles considere necesario a los archivos o documentos que tengan relación con los ingresos por ventas.
- 6) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiera lugar.

Liquidación del Fideicomiso:

Según el instrumento, las causales podrán ser las siguientes:

- 1) Por el cumplimiento de su objeto.
- 2) Por haberse alcanzado el plazo establecido incluyendo la prórroga prevista.
- 3) Por el acuerdo entre partes, siempre que no se afecten los derechos de terceros involucrados.

Cabe aclarar que las formas de extinción de la figura, se acogen correctamente al Artículo N°25 de la Ley n°24.441.

Sustitución del Fiduciario:

En el caso estudiado, se procedió a esclarecer en caso de que ocurra, las causas que se pueden presentar a los efectos del traspaso de la administración para otro fiduciario. En el contrato se reflejaron las siguientes:

- 1) La quiebra y/o la resolución de disolución del fiduciario.
- 2) La renuncia del fiduciario, fallecimiento e incapacidad sobreviniente total o parcial.
- 3) Por mutuo acuerdo de las partes.
- 4) Por revocación por los fiduciantes debido a incumplimientos graves por parte del fiduciario.

Se procedió a analizar el Estado de Resultado cerrado en diciembre 2018 en comparación al finalizado en el mismo mes del 2017. Se puede observar en



ambos una pérdida económica debido que en estos periodos el fideicomiso no tuvo ingresos. Los mismos se darán cuando se produzcan las ventas de los edificios residenciales, cuya construcción y/o reparaciones comprende a la finalidad de la Constitución del fideicomiso en cuestión.

En comparación al 2017 se puede visualizar un incremento notorio de gastos de administración y de comercialización, esto significó un crecimiento en la actividad de construcción pactada en el acuerdo de voluntades, debido que en 2018 la inversión en el fideicomiso aumento.

El fideicomiso aplico el método de impuesto diferido para la registración del Impuesto a las Ganancias, contemplando el reconocimiento contable del efecto impositivo estimado a futuro, generado por las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de los activos y los pasivos. Considerando además el efecto del aprovechamiento futuros de los quebrantos impositivos acumulados en base a su probabilidad de utilización.

En el Estado de Situación patrimonial²² del año 2018 se observa un aumento del patrimonio neto en comparación a 2017, esto se dio por el incremento de capital que hubo por parte de los fiduciantes al fideicomiso. También se observa que los recursos a largo plazo de los que disponen el fideicomiso superan al total de deudas y obligaciones que contrajo la fiducia.

El aumento patrimonial como a su vez el de la inversión en construcción refleja la confianza depositada en el emprendimiento por parte de los contratantes. Además de los números mostrados las partes realizaron este acuerdo, sabiendo que una vez que se cumpla la finalidad, finaliza la relación contractual. Esta es una característica esencial de la figura del fideicomiso que, a diferencia de la confirmación de una sociedad, a esta última si finaliza, se debe proceder a la liquidación de la misma.

²² Se adjunta balance patrimonial del caso analizado.



Mientras que en una sociedad existen otras atribuciones que puedan generar conflictos, en el caso del fideicomiso cuando se diseña el contrato original de manera acertada, solo resta cumplir con el instrumento jurídico. Por ello muchos casos la clave para que la figura del fideicomiso tenga éxito se encuentra en la estructuración legal del instrumento que lo contiene.

Estado de Resultados:

Rubros	31/12/2018	31/12/2017
Ingreso por venta de Bienes y/o servicios	0,00	0,00
Costos de ventas	0,00	0,00
Resultado bruto	0,00	0,00
Gastos Administracion	-403.581,48	-93.765,23
Gastos comercializacion	-268.000,17	-39.198,91
Rdos financieros Generados por pasivos	-4.654,06	-13,00
Sub- Totales	-676.235,71	-132.977,14
Rdo del Ejercicio	-676.235,71	-132.977,14
Impuesto a las ganancias	541.925,61	46.542,05
Perdida del Ejercicio	-134.310,10	-86.435,09

Fideicomiso de Administración y Garantía

En este tipo de Fideicomiso se acuerda la administración y la garantía del pago de obligaciones y de activos y/o dinero con flujos en favor de determinados fideicomisarios.

A continuación, expondremos un caso práctico en donde se aplicó la figura de referencia.

El presente contrato se celebró en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de diciembre del 2013 las partes integrantes fueron: una persona física y la empresa BELLA S.A, ambas radicadas en CABA y caratuladas como



fiduciantes. Por otra parte, dos personas físicas también acreditando domicilio en CABA y consideradas a través de este contrato, fiduciarios.

La fiduciante persona física es titular del 100 % del capital accionario de PLURAL S.A, que no es la fiduciante. Cabe aclarar que esta sociedad de la cual su capital accionario en su totalidad corresponde a la fiduciante se encuentra con un concurso preventivo aperturado al día de la fecha de la firma del contrato en cuestión.

La fiduciante junto a terceros es titular del 100 % de la tenencia accionaria de BELLA S.A, y dicha empresa es titular de un inmueble.

BELLA S.A suscribió en 2013 con EMPRENDIMIENTOS S.A un boleto de compra venta por la cual, la primera le vende a la segunda su inmueble valuado en dólares estadounidenses. Asumiendo el compromiso de entregar la posesión del inmueble libre de ocupantes y bienes a diciembre de 2013.

Las partes fiduciantes tienen la intención de garantizarle a EMPRENDIMIENTOS S.A (la compradora) el uso y goce pacífico del inmueble.

En el presente contrato la fiduciante (persona física) estableció el deseo de aportar fiduciariamente los fondos que estima necesarios y suficientes para administrar en forma adecuada el pasivo de PLURAL S.A hasta, la total restructuración y cancelación mediante el cumplimiento íntegro del acuerdo que oportunamente se ofrezca al finalizar el concurso preventivo.

La fiduciante persona física también expresó el deseo de garantizar la operación de compra venta acordada en el boleto comentado anteriormente.

Otros de los objetos de la fiduciante es garantizar la cancelación de la totalidad de los pasivos privilegiados y quirografarios con el objetivo de efectuar la restructuración y pagos de la totalidad del pasivo de PLURAL S.A en el contrato analizado, la cesión fiduciaria por parte de la Fiduciante (persona física) es considerada en el contrato en cuestión, bienes fideicomitidos.

Se pudo observar luego de la lectura total del acuerdo de voluntades, el cumplimiento del Artículo N° 16 de la Ley N° 24.441, que establece que en ningún caso los bienes del fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en la



ejecución del fideicomiso, las que solo serán satisfechas por los bienes fideicomitidos.

En resumen, los beneficiarios son la totalidad de los acreedores de PLURAL S.A. verificados o declarados en el concurso preventivo. Los bienes fideicomitidos es la suma de dólares estadounidenses y el crédito con garantía hipotecaria, que resulta ser, el saldo del precio de la operación de compra venta del inmueble efectuada entre BELLA S.A. y EMPRENDIMIENTOS S.A. En el contrato se pactó que esto último será abonado en 18 cuotas iguales, mensuales y consecutivas a partir de febrero de 2014.

En el presente acuerdo, se citaron bienes fideicomitidos adicionales, que son aquellos bienes, créditos, o dinero en efectivo que la fiduciante (persona física) se comprometió a aportar en el futuro.

Como fideicomisarios, se designó a la persona física fiduciante.

El objeto de dicho contrato es: la administración de los bienes fideicomitidos para la reestructuración y cancelación de la totalidad de los pasivos de los beneficiarios y garantizar la libre disposición sin gravámenes ni restricciones de cualquier naturaleza del inmueble por parte de su adquirente y en su caso, proceder a su levantamiento definitivo. El plazo de duración se acordó en seis años computados desde la fecha de inicio del contrato.

En este caso el bien fideicomitado es la moneda extranjera que se originó por la compra - venta del inmueble, contrato efectuado entre la empresa fiduciante (BELLA SA) y emprendimientos SA.

El contrato estudiado comprende las siguientes cláusulas en referencia a la responsabilidad del fiduciario:

- Ejercerá la propiedad fiduciaria respecto de los bienes fideicomitidos.
- Aplicará los bienes fideicomitidos a la atención al pago de los gastos, a la cancelación de la totalidad de los créditos que se dictara en el concurso y a la cancelación del total de los créditos de los empleados de "Plural SA" que no hubieran sido cancelados, los gastos y honorarios causados en la negociación y los trámites tendientes a la cancelación del total de los créditos.



- El fiduciario tendrá a su cargo las responsabilidades de orden impositivo que la Ley le asigna. La totalidad de los tributos, ya sea impuestos, tasas y contribuciones, que deban tributarse en el presente o en el futuro, estarán a cargo de fideicomiso de administración y garantía, y deberán ser soportados por los bienes fideicomitidos. Estas erogaciones, no deben ser afrontadas por el fiduciario con sus bienes propios.
- El fiduciario deberá adoptar las medidas que considere pertinentes, con el fin de proteger los bienes fideicomitidos. Si estas medidas, implican el inicio de acciones legales, el fiduciante y el fiduciario, acordaran y designaran a los profesionales correspondientes, estando la totalidad de los costos involucrados a cargo del fiduciante.
- El fiduciario solo responderá a los derechos, facultades y obligaciones expuestas en el contrato, sin tener otras obligaciones o responsabilidades de forma tácita o implícita.
- El fiduciario no es responsable en ningún caso frente al fiduciante, los beneficiarios, los fideicomisarios y/o terceros con sus bienes propios.
- El fiduciario contratara a un responsable contable e impositivo, al cual se le pagara un honorario mensual, durante el plazo de duración del presente contrato.
- Asume la obligación de cumplir y observar los deberes asumidos en virtud del contrato y todas aquellas obligaciones que le impone la Ley N° 24.441. En ningún caso los bienes del fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en el contrato.

Respecto de la remuneración del fiduciario, el mismo adquiere a través de este contrato, el derecho a cobrar del fiduciante, como contraprestación por los servicios que realiza, una suma de dinero, en retribución de los gastos de estructuración de la presente operación y tareas de administración de los bienes fideicomitidos.

En cuanto a las obligaciones, garantías y deberes del fiduciante en la constitución del instrumento, la mencionada parte declaro y garantizo al fiduciario:



- La transmisión de la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos, la celebración, cumplimiento y ejecución del presente contrato y la realización de las demás operaciones contempladas en el mismo se ajusta a las disposiciones en vigencia, y no existe impedimento que implique la restricción, prohibición o limitación de alguna de sus disposiciones.
- Que el contrato y cada una de sus estipulaciones, constituyen obligaciones válidas.
- Que tiene plena capacidad y facultades suficientes y ha recibido todas las autorizaciones necesarias para realizar todos los actos, y otorgar todos los instrumentos necesarios, vinculados con la transmisión de la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos.
- Que los Bienes Fideicomitidos son provenientes de actividades lícitas, normales y habituales al giro comercial del Fiduciante.

A su vez la parte fiduciante se obliga en forma incondicional e irrevocable:

- A efectuar los actos que resulten necesarios para que lo Bienes estén en forma permanente disponibles para los Fiduciarios conforme a las pautas establecidas.
- A no tomar ninguna acción que pudiera tener un efecto substancialmente adverso sobre la capacidad del Fiduciante.

Impuestos y gastos:

El fiduciario se encuentra facultado para retener de los importes que perciba correspondientes a los Bienes Fideicomitidos, todas aquellas sumas que resulten necesarias a fin de satisfacer la totalidad de los tributos que graven el Fideicomiso de Administración y Garantía.

En caso de insuficiencia de los Bienes, se pactó que el fiduciante deberá pagar contra la sola solicitud del Fiduciario, la totalidad de los Impuestos del Fideicomiso que se originen.



Todas las transmisiones de fondos que confirme el fideicomiso se concretarán una vez deducidos los impuestos o retenciones que correspondan. Dentro de los diez días corridos posteriores a la fecha de cumplimiento con las obligaciones tributarias, o a la fecha de realización de deducciones impositivas, el Fiduciario pondrá a disposición el documento, o copia del mismo, que evidencie el pago de dichos impuestos, o la realización de las deducciones respectivas.

En el acuerdo de voluntades analizado en este caso, no se considera renuncia de derechos, la falta o demora en el ejercicio por el Fiduciario, el Fiduciante y/o Beneficiarios de cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud al presente contrato.

A los efectos de la liquidación o extinción, cumplimentando con lo regulado normativamente por la Ley N° 24.441, se estableció que el fideicomiso de administración y garantía se extinguirá en forma exclusiva y excluyente en los siguientes casos:

- Al cumplirse el plazo de duración establecido y en la medida que el mismo no hubiera sido prorrogado.
- Al cumplirse los objetivos previstos en el contrato.
- En la forma anticipada de acuerdo a las siguientes causas:
 - Por la extinción de los Bienes Fideicomitados.
 - Si en caso de renuncia del Fiduciario, el mismo no es reemplazado.

Cuando se proceda a la liquidación, el Fiduciario deberá transferir la totalidad de los Bienes Fideicomitados, previa deducción de gastos y honorarios a la Fiduciante.



Estado de Situación Patrimonial:

**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**
(Cifras expresadas en Pesos)

	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 2.1)	22.365.711,23	21.476.903,81	Deudas Comerciales	656.610,00	-
Otros Créditos (Nota 2.2)	464.485,79	583.781,52			
Total del Activo Corriente	22.830.197,02	22.060.285,33	Total del Pasivo Corriente	656.610,00	-
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
No existe	-	-	Otras Deudas	-	-
Total del Activo No Corriente	-	-	Total del Pasivo no Corriente	-	-
			Total del pasivo	656.610,00	-
			PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	22.173.587,02	22.060.285,33
Total del Activo	22.830.197,02	22.060.285,33	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	22.830.197,02	22.060.285,33

Estado de Evolución del Patrimonio Neto:

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**
(Cifras expresadas en Pesos)

Concepto	Aportes de los Fiduciantes	Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto al 31/12/2018	Total del Patrimonio Neto al 31/12/2017
Saldos al Inicio del Ejercicio	9.802.073,36	12.258.211,97	22.060.285,33	19.038.356,84
Retiro de los Fiduciantes	-1.455.153,86		-1.455.153,86	0,00
Resultado del Ejercicio		1.368.457,55	1.368.457,55	3.021.928,49
Saldos al Cierre del Ejercicio	8.346.917,50	13.826.669,53	22.173.587,02	22.060.285,33
	-	0,00	0,00	
Control con ESP			0,00	-
Control con ER			-	-

A continuación, expondremos los estados contables del año 2018 de un fideicomiso de administración y garantía en comparación con el año 2017.

Analizando los estados de resultados del año 2018 en comparación con el año 2017, se puede observar que este fideicomiso no posee ingresos por ventas por la finalidad que presenta, siendo la misma la administración y la garantía del pago de obligaciones y de activos.



Ahora bien, en lo que respecta a la situación patrimonial del año 2018, se examina que, a pesar de los retiros realizados por los fiduciarios, constatados en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el mismo tuvo una variación positiva de \$ 113.301,69 (ciento trece mil trescientos uno con 69/100).

La fiduciaria (persona física), realizó en 2018 un aporte de 33.518,46 dólares estadounidenses más que en 2017, lo que equivale, tomando el tipo de cambio de 18,54 del 31 de diciembre del 2018 del Banco Nación, a \$621.432,16 (seiscientos veintiún mil cuatrocientos treinta y dos con 16/100), haciendo que aumente el activo a través del rubro Caja en dólares. (poner pie de página nota de caja y bancos).

Además, el presente fideicomiso, tiene aperturada una cuenta corriente, lo que hace que se pueda tomar el impuesto al cheque (Ley N° 25.413), el cual presentó un mínimo aumento de \$4.598,34 (cuatro mil quinientos noventa y ocho con 34/100).

El objetivo de realizar un análisis de la conformación patrimonial y de resultados del último ejercicio cerrado fue conocer el estado del fideicomiso actual, el cual, a través de la información dada en el párrafo anterior, demuestra en primer lugar el cumplimiento del compromiso de la fiduciaria cuando en el acuerdo de voluntades establece que en caso de ser necesario hará aportes dinerarios, en este caso, hablamos de los dólares estadounidenses en cuestión, que se han incrementado.

Teniendo en cuenta, el concepto de patrimonio neto²³, son todos aquellos elementos que constituyen la financiación propia de la organización, compuesto principalmente de los fondos propios (el dinero que aportan los socios más las reservas guardadas por la empresa y los beneficios que haya generado), en el fideicomiso analizado se puede visualizar el aumento de reservas a través de los resultados no asignados, esto justifica el aumento patrimonial expuesto

²³<https://economipedia.com/definiciones/patrimonio-neto.html>.



anteriormente. En resumen, el fideicomiso de administración y garantía, desde 2013 (momento de su constitución) a diciembre de 2018 continuó funcionando y refinanciándose a través de aportes y reservas mientras continua en vigencia hasta la finalización del concurso preventivo.

Los contratantes de este tipo de fideicomiso contarán con la seguridad que les brinde un patrimonio separado y un tercero en la relación jurídica que garantice la equidad y la justa concreción del pacto de fiducia. La posición jurídica de las partes es perfectamente defendible ante la justicia recurriendo a la misma para utilizar remedios legales en caso de producirse anomalías en el desarrollo del negocio. El legislador al crear la norma que regula la figura, ha puesto en manos de los particulares una herramienta legal para satisfacer sus intereses rápida y eficazmente, lo que hace a la figura del fideicomiso de garantía una alternativa viable para cumplir los propósitos estipulados previamente en el momento de la constitución del acuerdo entre las partes.

Jurisprudencia en un Fideicomiso de Garantía

Según el Artículo citado²⁴, se creó un fideicomiso de garantía, creado por la compañía de seguros La Economía Comercial, la cual aportó activos propios para dar garantía de sus obligaciones a los asegurados, empleados y proveedores. El fiduciario era Bapro, quien deducía de los activos del fideicomiso, sus gastos y honorarios.

La fiduciante (Aseguradora) determinó un aumento en los honorarios del fiduciario (Bapro) antes de su quiebra.

Cuando se produjo dicha quiebra, sus liquidadores exigieron la devolución de los montos al juzgado de la quiebra, presentando como argumento que la fiduciante estaba judicialmente inhibida para disponer y decidir de sus activos. Más allá que

²⁴ <https://www.cronista.com/apertura-negocio/empresas/La-quiebra-del-fiduciante-y-los-activos-de-un-fideicomiso--20190718-0020.html>



esto era así, los liquidadores estaban errados al pensar que los bienes de la aseguradora en quiebra eran parte de los activos del fideicomiso.

Bapro apelo la medida que tomo equivocadamente el juez a favor de los liquidadores, teniendo como fundamento que la quiebra no afectaba al patrimonio del fideicomiso, que estaba por separado. Como no hubo razones para que el fideicomiso se extinguiera, el mismo seguía vigente incluyendo el aumento antes pactado.

Entonces, se dictamino que cuando se declare la quiebra del fiduciante, esto no provoca que el fideicomiso expire. Los acreedores no podían pretender nada sobre el aumento ni sobre los fondos del fideicomiso que habían dejado de formar parte del patrimonio de la aseguradora.

La Ley es precisa cuando hace referencia a que el fideicomiso constituye un patrimonio nuevo y diferente de los activos del fiduciario y del fiduciante.

Lo que demuestra este caso es que a pesar de estar en quiebra el fiduciante, el patrimonio del fideicomiso es inalterable y no depende de la situación de las partes por lo expuesto anteriormente. Y comprobando que el fideicomiso es una buena herramienta para la protección de activos.



CAPITULO 7

Análisis de riesgos

En el presente capítulo analizaremos los riesgos que actúan de manera directa en los tipos de fideicomisos estudiados. Para ello, en primer lugar, definiremos que son los riesgos y su valoración, para luego enfocarnos en los que influyen en el contrato que se trata aquí.

Un riesgo es una situación y/o factor sobre el rendimiento o manejo de una organización determinada, provocando un impacto negativo sobre la misma.

Tipos de Riesgos

Los distintos tipos de riesgos que podemos distinguir son:

- 1) Riesgo Estratégico: Son aquellos que resultan de forma directa en la operación de una industria en un momento específico. Haciendo hincapié, a posibles pérdidas que se derivan de una inversión estratégica con un alto grado de incertidumbre en cuanto a su éxito o rentabilidad.
- 2) Riesgo Financiero: Se refiere a la probabilidad de que ocurra un evento con consecuencias financieras negativas. Dicho riesgo, también se pueden entender como la posibilidad de que los beneficios obtenidos sean menores a los esperados o directamente que no exista un retorno.
- 3) Riesgo Operacional: Proviene del resultado de las fallas internas que se pueden generar en los procesos internos de una organización, como así también pueden ser el resultado de eventos externos no previstos, existiendo la posibilidad de que ocurran pérdidas financieras.
- 4) Riesgo Reputacional: Es posibilidad de pérdida en la que incurre una entidad por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, sea esta cierta o no, con respecto a la institución y sus prácticas de negocios, lo que implica que se genere una pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.



- 5) Otros riesgos: En esta categoría se incluyen los riesgos difíciles de categorizar, como por ejemplos los riesgos ambientales.²⁵

Para ampliar el concepto de valoración del riesgo, definiremos sus etapas:

- a) Identificación del riesgo.
- b) Análisis del riesgo
- c) Evaluación del riesgo

En primer lugar, identificaremos las áreas de riesgo, listando sus actividades para controlar si las mismas están o no bajo control, contemplando factores tanto internos (estructura de la organización, funciones y responsabilidades, políticas, objetivos y estrategias, capacidades y conocimientos, cultura de la organización, flujos de información, entre otros) como externos (ambiente social y cultural, político, legal, financiera, tecnológico, económico y competitivo y las relaciones con las partes involucradas externas)

Seguidamente, el análisis del riesgo se puede realizar con diversos grados de detalle dependiendo de:

- El riesgo.
- El propósito de análisis.
- La información, datos y recursos disponibles.

El análisis puede ser cualitativo, semi cuantitativo o cuantitativo o una combinación entre ellos. Las consecuencias se pueden determinar adecuando los resultados de un evento, mediante estudios experimentales o de los datos disponibles. Por otra parte, se pueden expresar en: términos de impactos

²⁵ Stevens R. (2017). "Riesgo: tipos, clases y ejemplos". 10 de junio de 2017, de <https://www.rankia.co/blog/analisis-colcap/3600744-riesgo-tipos-clases-ejemplos>



tangibles e intangibles y en algunos casos, un valor numérico o descriptor para especificar las consecuencias y su posibilidad.

Por último, el riesgo puede ser evaluado a nivel de la organización, un departamento, un proyecto, para una actividad puntual, etc. Se pueden utilizar diferentes técnicas de acuerdo al problema y su contexto.

Esta evaluación comprende un análisis del riesgo, sus causas, consecuencias y las probabilidades de ocurrencia. Esto permite resolver temas acerca de:

- Si una actividad debe ser llevada a cabo.
- Como maximizar las oportunidades.
- Si es necesario tratar un riesgo.
- Priorizar las opciones de tratamiento de riesgo.
- Elegir la mejor estrategia para mantener controlado los riesgos.²⁶

Ahora nos dedicaremos a los riesgos específicos del fideicomiso:

Dentro de ellos, se pueden mencionar riesgos de tipo contable, los cuales están relacionados con:

- La falta de registración de los bienes fideicomitados en los registros correspondientes, cuando no se produce el aviso al deudor cedido en los casos que ello sea necesario y los activos transmitidos por el fiduciante siguen estando contabilizados en sus balances. Es obligación llevar la contabilidad de un patrimonio fideicomitado. Además, el Código Civil y Comercial (Art. N° 1.669), impone la transferencia de un bien al patrimonio fideicomitado.
- Una inapropiada instrumentación del fideicomiso y de la cesión de los activos que se transmiten, por lo cual, es necesario que todas las empresas que decidan recurrir a un contrato de fideicomiso cuenten con recomendaciones que impidan que dicho contrato puede llegar a ser declarado como ineficaz ante un cierto reclamo.

²⁶ "Material clase de Administración de Riesgos de Administración IV", Oratoria Pelayo, Marcelo.



- No contar con todos los respaldos contables correspondientes a las operaciones de transferencias del contrato.

Riesgos operacionales más alarmantes a la hora de constituir un fideicomiso como:

- Riesgos transaccionales: son aquellos riesgos provenientes de errores en el procesamiento de las transacciones, generando pérdidas significativas.
- Riesgos de fraude: relacionados con pérdidas que pueden proceder de engaños intencionales ya sea de factores externos como internos.
- Riesgo legal y de cumplimiento: cuando alguna de las partes del contrato no tiene la autoridad legal o regulatoria para realizar alguna operación y/o transacción.
- Riesgos de gestión de fideicomisos: si existe la probabilidad de que el fiduciario incurra por mérito propio en eventualidades o pérdidas o bien, negligencia en la utilización, administración y manejo de los bienes fideicomitados. Para así, evitar una mala gestión y que la misma, afecte a la entidad fiduciaria.²⁷

La gestión de este tipo de riesgos deberá tener objetivos generales, como: desarrollar una precisa identificación, evaluación, control y seguimiento de los riesgos relacionados a la actividad en la cual se desarrolla la fiduciaria en el mercado específico que se trate.

Siendo así, desde el primer momento en que se constituye el fideicomiso, el fiduciario deberá identificar y corroborar los riesgos asociados al mismo, determinando quienes serán los encargos de tomar acciones para mitigar estos riesgos y quienes serán responsables de asumirlos a los efectos patrimoniales que puedan provocar estos riesgos si llegaran a concretarse. Estas

²⁷ Acevedo Herrera, J. (2013). "Riesgos en los fideicomisos". 13 de julio de 2013, de <https://acento.com.do/2013/opinion/210003-riesgos-en-los-fideicomisos/>.



determinaciones deberán estar en conocimiento de todas las partes intervinientes en el contrato, las cuales tendrán que estar de acuerdo y comprometerse, mediante sus firmas, a tomar las acciones que sean necesarias y aceptar sus responsabilidades. Se debe tener en cuenta que, la fiduciaria solo asume los riesgos que hayan sido previamente establecidos únicamente en el contrato.

En general, los fideicomisos pueden presentar un riesgo de demanda, el cual puede darse si se produce un retraso o no se finalice el contrato-proyecto pactado, un riesgo social relacionado a la no culminación del contrato, ya que, si esto ocurriera, se verán afectadas muchas personas o la sociedad en sí, riesgos relacionados a la economía cambiante de la actualidad como la tasa de interés, el tipo cambiario y la inflación y riesgos externos, como por ejemplo los riesgos ocurridos en el marco político o en el mercado financiero.

Según estadísticas del INDEC, la inflación anual durante el periodo 2017 ha sido de 24.8 %, incrementándose en 22.8 puntos en el año 2018. En lo que respecta a la fluctuación del tipo de cambio del dólar estadounidense, según datos oficiales del Banco de La Nación Argentina, en el año 2017 cerró en \$18,45 a diferencia del año 2018 que fue de \$37.5., dichos datos hacen que el contexto de operatividad en Argentina sea de la alta incertidumbre.²⁸

El fideicomiso inmobiliario se ha convertido en una fuente clave en el mercado de las urbanizaciones cerradas. Desde hace unos años es el marco más utilizado para la comercialización de nuevos emprendimientos, preferencia que se mantiene vigente y hoy sigue siendo una atractiva opción para invertir.

Dentro de los mismos se han adherido diversos formatos que aluden a la forma de pago como "al costo" que significa que el precio final de compra depende

²⁸ Diario popular, 15 de enero de 2019, <https://www.diariopopular.com.ar/politica/segun-el-indec-la-inflacion-2018-fue-476-n382287>.



directamente del costo de construcción del barrio. Si bien es un instrumento bastante conveniente para proteger los bienes afectados, los inversores no deben dejar de estudiar el negocio en su totalidad. Por dicho motivo es esencial que se analice la confianza que inspire el fiduciario, ya que en tiempos de escasa venta los plazos se alargan y pueden causar inquietud en los inversores.

Un riesgo significativo es la manera de obrar del administrador, ya que si no lo hace como corresponde, lo pueden remover de su cargo, lo reemplazan a través de unas asambleas de beneficiarios, en la cual se busca a otro administrador que tenga experiencia en el negocio.

Otro riesgo que podemos mencionar es el que asumen los compradores que no conocen ni manejan el negocio, muchas veces confunden la compra de un terreno y lo que realmente están adquiriendo es un proyecto.

También nos podemos referir a la falta de regulación por parte de las constructoras, ya que en muchos casos suele pasar que no cumplen con los tiempos estipulados, terminaciones y esto generaba el descontento por parte del comprador.

En este tipo de contrato, Uno de los riesgos más importantes es el índice de Riesgo País. Antes de cada lanzamiento, la firma elabora el presupuesto que surge del valor de la tierra, del costo de la obra y de los honorarios profesionales. Una vez suscripto el cien por ciento se empieza con el desarrollo, y los inversores comienzan con el cronograma de pagos compuesto por un anticipo y cuotas, que varían entre 36 y 48.

Al tratarse de un sistema al costo, los diferentes elementos del desarrollo ingresan al valor del costo de la construcción en ese momento, de esta manera se puede contemplar la desventaja principal, la inflación influye en el aumento de estos costos y por lo tanto en el incremento de las cuotas de los aportantes.

Por último, podemos mencionar el riesgo que puede provocar que las tasas de los préstamos hipotecarios caigan, facilitando de esta manera poder adquirirlos fácilmente y que la segmentación de mercado de amplié. A modo de ejemplo lo podemos explicar de la siguiente manera: cuando las personas vean que colocando el 30% (del valor total de inmueble) puede acceder a la unidad



terminada y mudarse pagando el saldo a 30 años, descartará la opción de un pozo en la cual deba afrontar la totalidad en solo 3 años (poniendo el mismo 30% al inicio para el terreno), con todas las incertidumbres propias de la venta a precio abierto y a un valor mucho más elevado que el usado.²⁹

Respecto de los fideicomisos financieros, en lo que va del año corriente crecieron un 93% (representando \$11.652.000) junto con las obligaciones negociables frente a la caída de los préstamos bancarios, generando un canal de financiamiento esencial para varias empresas³⁰

El Riesgo de los fideicomisos como fuente de posibles blanqueos. Recomendaciones del GAFI. En el último mes de julio de 2019, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) alertó del riesgo que tienen los proveedores de servicios fiduciarios con motivo de que los fideicomisos en general sean utilizados para ocultar o disfrazar la propiedad de activos ilícitos por medio de este instrumento legal.

Con el objeto de mitigar los riesgos en este tipo de instrumento legal, por los cuales se pueden transmitir bienes, recursos monetarios y derechos, entre otras acciones. El GAFI desarrollo una serie de recomendaciones.

En el documento emitido al respecto por el Grupo de Acción Financiera Internacional, se destaca que "Los delincuentes pueden solicitar los servicios de proveedores fiduciarios para ayudarlos a retener el control de los ingresos de sus delitos, mientras disfrazan el origen y la propiedad de estos activos. A través de la creación de compañías ficticias o fideicomisos, pueden ocultar su propiedad y crear una apariencia de legitimidad".

²⁹ Carbello L. (2017), " Los pro y contras del fideicomiso inmobiliario". 03 de abril de 2017, de https://www.clarin.com/arq/inmobiliario/pros-contras-fideicomiso-inmobiliario_0_HkSRexx6l.html

³⁰ [Http://www.iprofesional.com/notas/34379-El-fideicomiso-crece-cada-vez-ms-lejos-de-la-produccion](http://www.iprofesional.com/notas/34379-El-fideicomiso-crece-cada-vez-ms-lejos-de-la-produccion).



La recomendación basada en la administración de riesgo a la que se refiere el GAFI, es en base a las acciones que gobiernos, autoridades y sujetos obligados, entre ellos los proveedores de servicios fiduciarios, deben tomar para identificar, evaluar y comprender el riesgo de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo al que están expuestos, con el fin de mitigarlo y gestionarlo de manera eficiente. En la guía del GAFI, también se puede destacar que “Para los proveedores de servicios fiduciarios, identificar y mantener una comprensión del riesgo de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo que enfrenta el sector (...) requerirá la inversión de recursos y capacitación. Para los supervisores, esto también requerirá mantener una comprensión de los riesgos específicos de su área de supervisión”.

Según sugiere el organismo, todos los proveedores de servicios deben tomar medidas para reconocer y evaluar el riesgo en relación a sus clientes. Esto se llevará a cabo con el apoyo de las evaluaciones nacionales de riesgo de cada país, los informes sectoriales, como por ejemplo artículos de prensa.

Como se menciona en la guía del GAFI, es aconsejable conocer y lograr una buena relación profesional sobre a quién se le brindara el servicio para así, garantizar un conocimiento transaccional adecuado. Ya que, los sistemas de monitoreo de las instituciones no siempre son los más adecuados.³¹

³¹ <https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Fideicomisos-corren-riesgo-de-ser-utilizados-para-blanqueo-GAFI-20190729-0099.html>.



CONSIDERACIONES FINALES

En el presente trabajo comenzamos abordando la problemática del funcionamiento y su conveniencia o no de la figura del fideicomiso, mencionando los riesgos más relevantes que se desarrollan en un entorno inestable e impreciso, como el de Argentina.

A través del método de estudio cualitativo, pudimos recabar información certera y precisa de los tipos de fideicomisos analizados mediante el estudio de los contratos y su contabilidad.

A raíz de esto, observamos que la figura del Fideicomiso ha ido avanzando a lo largo de los años, posicionándose como un sistema legal apto para el desarrollo, en el mercado argentino, de los distintos modelos de negocios.

La inflación que se presenta en la actualidad provoca una mayor variación del tipo de cambio y en consecuencia los bancos están obligados a elevar las tasas de interés, haciendo más atractivo para las personas incurrir al contrato de fideicomiso.

Más allá de los riesgos estudiados, esta estructura presenta una serie de ventajas en comparación a una sociedad anónima, como, por ejemplo:

- Una mayor flexibilidad, ya que se establecen relaciones contractuales y no una vinculación societaria.
- El tratamiento fiscal e impositivo, tal como se demostró es beneficioso en comparación a otros negocios jurídicos.
- Su temporalidad, debido a que la relación entre las partes intervinientes culmina una vez concluido el contrato.
- Los activos y el patrimonio del fideicomiso integran un activo y patrimonio separado, respecto al del fiduciante y del fiduciario. Por lo tanto, la quiebra de alguna de las partes, no necesariamente supone la quiebra del fideicomiso.

En base a todo lo expuesto, creemos conveniente enumerar una serie de recomendaciones a tener cuenta a la hora de crear dicho contrato:



- Más allá que no estén obligados a contratar un abogado y un contador, es fundamental que ambos profesionales trabajen en forma conjunta e interdisciplinaria para fomentar una negociación y redacción del contrato que le dé al mismo, seguridad jurídica, brindando tranquilidad para los contratantes. Así como también, se garantizará y logrará una eficiencia en el ámbito contable y tributario, anticipándose a cualquier hecho problemático que pueda surgir en las operaciones del contrato.
- Realizar un seguimiento en la gestión del fiduciario, para evitar negligencias en el empleo, administración y manejo de los bienes fideicomitidos.

Concluimos de esta manera, que apostar a la figura del fideicomiso resulta beneficioso como forma de financiación de un negocio, ya que, si bien los tiene, en la coyuntura actual, es el instrumento que mitiga los riesgos presentes en la incertidumbre en la que se vive en Argentina. A raíz de las ventajas expuestas, y el análisis realizado, se pudo visualizar que es un método de financiación recomendable a partir de un tratamiento lícito regulado por una norma, operaciones predecibles, pautas concisas y por sobre todo la protección patrimonial del fiduciante y fiduciario ante alguna eventualidad.



BIBLIOGRAFIA

- Bueres, A. "Código Civil y Comercial de La Nación - Analizado, Comparado y Concordado - 2 Tomos". Hammurabi. Buenos Aires, Argentina. Año 2014.
- Bilbao, Aranda, F. "El contrato de fideicomiso inmobiliario en la Argentina". La Ley. Buenos Aires, Argentina. Año 2012.
- Bono, G. "Fideicomiso de garantía". Astrea. Buenos Aires, Argentina. Año 2018.
- Carregal, M. "Fideicomiso: Teoría y aplicación a los negocios". Heliasta. Buenos Aires, Argentina. Año 2008.
- Cataprano, R. "Fideicomiso Testamentario", Mendoza, Argentina. Año 1999.
- Gomez de la Lastra, M. "Fideicomiso 2019 - 2º edición". La Ley. Buenos Aires, Argentina. Año 2019.
- Kiper-Lisoprawski. "Teoría y práctica del fideicomiso". Depalma. Buenos Aires, Argentina. Año 1999.
- Lascala, J. "Práctica del Fideicomiso". Astrea. Buenos Aires, Argentina. Año 2008.
- Améndola, M. "Ley de fideicomiso comentada". Errepar. Buenos Aires, Argentina. Año 2011.
- Papa, R. "Fideicomiso para abogados y contadores". Errepar. Buenos Aires, Argentina. Año 2014.
- Lisoprawski, S., Kiper, C. "Tratado De Fideicomiso Cuarta Edición Actualizada y Ampliada". La Ley. Buenos Aires, Argentina. Año 2016.
- Ley N° 24.441, "Financiamiento de la vivienda y la construcción". Buenos Aires, Argentina. Año 1994. Recuperado de <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/812/texact.htm>.
- Ley N° 26.994, "Código Civil y Comercial de la Nación". Año de promulgación 7 de Octubre de 2014.
- Burbridge, M. (2006). " En fideicomisos inmobiliarios, es clave como se diseña el contrato". 15 de diciembre de 2006, de



<https://www.iprofesional.com/finanzas/37419-En-fideicomisos-inmobiliarios-es-clave-como-se-disena-el-contrato>

- Poncio, D. (2016). “Las ventajas del fideicomiso”. 15 de enero de 2016, de <http://www.clavesdigital.com.ar/columnistanotainterior.php?id=36>
- Stevens, R. (2017). “Riesgo: tipos, clases y ejemplos”. 10 de junio de 2017, de <https://www.rankia.co/blog/analisis-colcap/3600744-riesgo-tipos-clases-ejemplos>
- Olivera Doll, I. (2006), “El fideicomiso crece cada vez más lejos de la producción”. 16 de octubre de 2006, de <https://www.iprofesional.com/notas/34379-El-fideicomiso-crece-cada-vez-ms-lejos-de-la-produccion>
- Gutierrez, F. (2019), “Fideicomisos corren riesgo de ser utilizados para blanqueo: GAFI”. 29 de julio de 2019, de <https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Fideicomisos-corren-riesgo-de-ser-utilizados-para-blanqueo-GAFI-20190729-0099.html>
- Carbello L. (2017),” Los pro y contras del fideicomiso inmobiliario”. 03 de abril de 2017, de https://www.clarin.com/arg/inmobiliario/pros-contras-fideicomiso-inmobiliario_0_HkSRexx6l.html
- Acevedo Herrera, J. (2013). “Riesgos en los fideicomisos”. 13 de julio de 2013, de <https://acento.com.do/2013/opinion/210003-riesgos-en-los-fideicomisos/>
- Tabakman, D. (2017). “Hipotecas uvas vs fideicomisos al costo”. 21 de junio de 2017, de <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3347-hipotecas-uvas-vs-fideicomisos-al-costo.html>
- Acosta Guemes, JC. (2019). “La quiebra del fiduciante y los activos de un fideicomiso”. 18 de julio de 2019, de <https://www.cronista.com/apertura-negocio/empresas/La-quiebra-del-fiduciante-y-los-activos-de-un-fideicomiso--20190718-0020.html>
- Garcia, L., Lorente, L. y Zinny, M. (2005). “Fideicomiso de administración y desarrollo inmobiliario”. 30 de noviembre de 2005, de <https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=21018&print=2>
- Trillo, H. (2005), “Fideicomiso financiero”, 2 de noviembre de 2005, de <https://www.econlink.com.ar/ecotributaria/fideicomiso-financiero>



- Administración Federal de Ingresos Públicos – AFIP (2017) , “¿Qué documentación debo presentar para inscribir un fideicomiso?”, 16 de enero de 2017, de https://www.afip.gob.ar/genericos/guiavirtual/consultas_detalle.aspx?id=390173
- Administración Federal de Ingresos Públicos – AFIP (2017), “Ganancia Mínima Presunta”, 24 de julio de 2017, de <https://www.afip.gob.ar/Aplicativos/gananciaMininaPresunta/>
- Decreto 280/97, Impuestos, “Apruébase el texto ordenado de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, sustituido por el artículo 1° de la Ley N° 23.349 y sus modificaciones.” 26 de marzo de 1997, <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/40000-44999/42701/texact.htm>
- Peyrano, G. (2017), “El contrato de fideicomiso. Breve reseña del fideicomiso en distintas etapas”, El derecho, diario de doctrina y jurisprudencia, 17 de abril de 2017, de <http://www.elderecho.com.ar/includes/pdf/diarios/2017/04/17042017.pdf>
- Carregal, S., Talamo, S. y Etchegaray, M. (2014), “El fideicomiso en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”, 28 de noviembre de 2014, de <https://www.marval.com/publicacion/el-fideicomiso-en-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion-11882&lang=es>
- Laza, S. (2006). Contrato de Fideicomiso, 6 de diciembre de 2006, de <https://www.econlink.com.ar/articulos/fideicomiso-garantia>
- Vicente, A, Alou, SM. (2006). “Algunas consideraciones sobre el fideicomiso de garantía”, de [http://www.saij.gob.ar/doctrina/dasc060101- vicente-algunas_consideraciones_sobre_fideicomiso.htm](http://www.saij.gob.ar/doctrina/dasc060101-vicente-algunas_consideraciones_sobre_fideicomiso.htm)
- Rocca, L. (2015), de <http://www.iimv.org/iimv-wp-1-0/resources/uploads/2015/01/Panel2.LilianRocca.pdf>
- “Material clase de Administración de Riesgos de Administración IV”, Oratoria Pelayo, M.
- Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), www.bcba.sba.com.ar
- Comisión Nacional de Valores (CNV), www.cnv.gov.ar



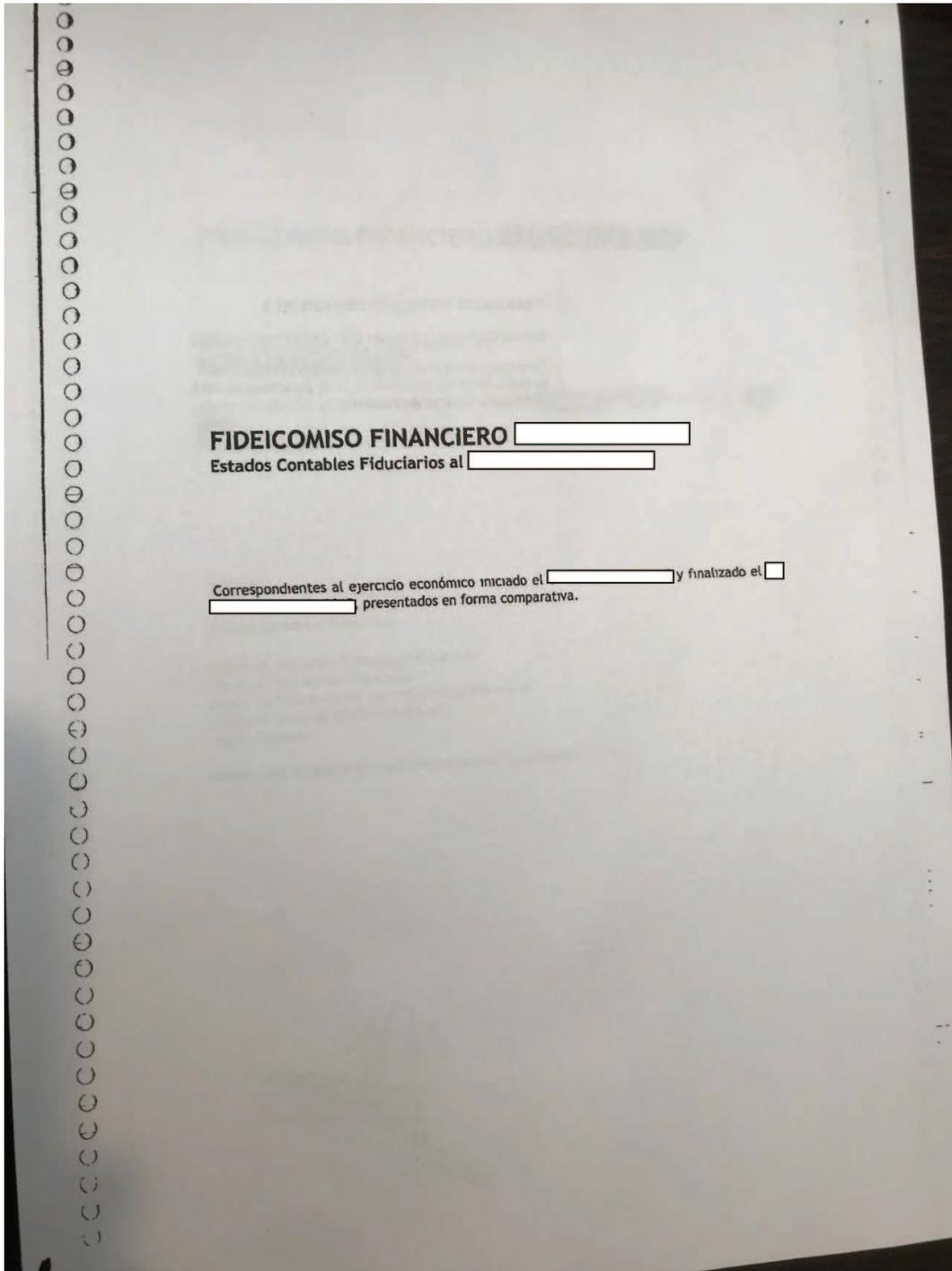
- Diario popular, 15 de enero de 2019,
<https://www.diariopopular.com.ar/politica/segun-el-indec-la-inflacion-2018-fue-476-n382287>



ANEXOS



Contrato del Fideicomiso Financiero





6

Fideicomiso Financiero [Redacted]

Notas a los Estados Contables Fiduciarios correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° [Redacted], presentadas en forma comparativa. (Cifras Expresadas en Pesos)

NOTA1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO [Redacted]

1.1 Constitución del Fideicomiso

[Redacted], en carácter de fiduciario, Banco [Redacted] S.A. en carácter de fiduciante, y [Redacted] como único tenedor original de los valores de deuda fiduciaria emitida, celebraron el día [Redacted] la constitución de un fideicomiso financiero privado denominado "Fideicomiso Financiero [Redacted]" (en adelante, el "Fideicomiso"). Mediante dicho contrato, el fiduciante cede en propiedad fiduciaria créditos por un valor de [Redacted] con fin de emitir Valores de Deuda Fiduciaria a favor del Tenedor Original

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

Queda expresamente establecido que, mediante la aceptación de la Oferta, el Fiduciario [Redacted] consiente la totalidad de los términos y condiciones del Contrato de fideicomiso, y se obliga a desempeñarse como Fiduciario del fideicomiso de conformidad con los derechos y obligaciones allí establecidos.

Los bienes fideicomitados, que integran el Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso, se constituyen con los bienes que se detallan a continuación:

- (i) los Créditos cedidos;
- (ii) todos los derechos, acciones, accesorios y Garantías sobre los Créditos;
- (iii) el derecho a cobrar y a percibir todas y cada una de las sumas de dinero y/o valores que, por cualquier concepto correspondan ser pagados desde el [Redacted], (Fecha de Corte) por cualquier persona en virtud y/o emergentes de, relacionados con, y/o de cualquier manera vinculados a los Créditos;
- (iv) los fondos depositados en la Cuenta Recaudadora, la Cuenta de Gastos y cualquier otra Cuenta Fiduciaria;
- (v) los fondos derivados de la conversión voluntaria o involuntaria de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y cualquier otro ingreso o ganancia proveniente de los conceptos anteriores;
- (vi) los fondos derivados de la inversión de los Fondos Líquidos;

[Redacted]

[Redacted]



Fideicomiso Financiero

Notas a los Estados Contables (Continuación)
(Cifras Expresadas en Pesos)

NOTA1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

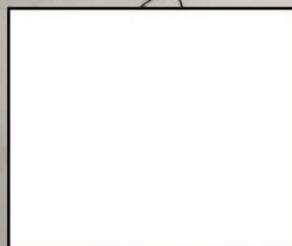
1.1 Constitución del Fideicomiso (Cont.)

- (vii) todos los bienes adjudicados en pago o por cualquier otro concepto al Fideicomiso luego de la Fecha de Corte, de conformidad con lo dispuesto en la sección Quinta del presente Contrato,
- (viii) en la medida que no se encontrare expresamente previsto en cualquiera de los puntos (i) a (vii) precedentes, cualquier otro derecho, título o interés emergente de, y/o relacionado y/o vinculado de cualquier manera con, cualquiera de los Bienes Fideicomitados (incluyendo, sin limitación, los fondos provenientes de cualquier clase de acción judicial tendiente al cobro de sumas de dinero no pagadas voluntariamente por cualquier persona obligada a realizar pagos al Fideicomiso en virtud de cualquiera de los Bienes Fideicomitados); y
- (ix) cualquier derecho, título o interés, directa o indirectamente, relacionado con, y/o de cualquier manera vinculado a cualquiera de los derechos, títulos e intereses detallados precedentemente

Queda expresamente acordado entre las Partes que corresponderán al Fideicomiso.

- (i) todas las sumas de dinero u otros bienes recibidos en carácter de pago o compensación por el Fiduciante con posterioridad a la Fecha de Corte para la cancelación total o parcial de los Créditos, así como por cualquier otro concepto relacionado con los Créditos, incluyendo indemnizaciones o penalidades por incumplimiento de los Créditos;
- ii) todas las sumas consignadas judicialmente en los procesos judiciales en pago de los Créditos con posterioridad a la Fecha de Corte estipulada el día [redacted]; y
- iii) todos los bienes dados en pago o que se hubieran adjudicado al Fiduciante con posterioridad a la Fecha de Corte

El precio de cesión de cada Crédito surge de la estimación independiente efectuada por el Tenedor Original, luego de haber efectuado el Due Diligence, y teniendo en cuenta la estimación de incobrabilidad del tipo de cartera de créditos en situación irregular. Dicho precio es fijado por el Tenedor Original a la Cartera cedida, y aceptado por el Fiduciante de plena conformidad, cuyo importe asciende a [redacted].





Fideicomiso Financiero []

Notas a los Estados Contables [] (continuación)
(Cifras Expresadas en Pesos)

NOTA1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO []

1.1 Constitución del Fideicomiso (Cont.)

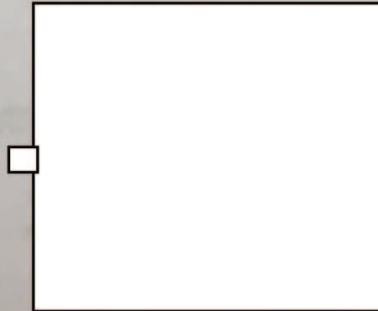
De acuerdo a lo estipulado en la adenda al contrato de fideicomiso de fecha [] [] el Tenedor Original instruye en forma irrevocable al Fiduciario a emitir Valores Fiduciarios a favor del Tenedor Original, por un valor nominal de [] y Certificados de Participación por un Valor nominal total de [] bajo forma escritural. El importe total emitido surge de deducirle al Valor de los créditos transferidos, las sumas recibidas hasta el día [] una vez descontados los gastos adeudados al fiduciante por un importe cuyo valor asciende a []

Cabe aclarar que el Fiduciante no es responsable en ningún caso por la solvencia económica o la capacidad de pago de cualesquiera de los Deudores, ni por el éxito o imposibilidad de cobro total o parcial de los Créditos, ni por el cumplimiento por parte de los Deudores de las obligaciones asumidas por los mismos bajo los Créditos.

Asimismo, como parte del perfeccionamiento de la cesión crediticia, el Fiduciante entrega al Fiduciario o al Administrador los Instrumentos y los Legajos de conformidad con lo previsto en la sección cuarta del contrato a los efectos de dar cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 1434 y 1457 del Código Civil de la Republica Argentina y demás normas aplicables.

El Fiduciante declara que los Instrumentos de los Créditos en gestión judicial se encuentran en los juzgados, en los respectivos expedientes o en las oficinas de los Abogados, y que los Instrumentos de ciertos Créditos en gestión extrajudicial en los que intervienen Abogados, se encuentran en las oficinas de dichos Abogados. Respecto de los Instrumentos y Legajos mencionados se efectuará una "entrega simbólica".

El Fiduciario asume y mantiene la continuidad de los Abogados en la gestión judicial o extrajudicial de los Créditos, en las mismas condiciones que han acordado los Abogados con el Fiduciante.





Fideicomiso Financiero []

Notas a los Estados Contables [] (Continuación)
(Cifras Expresadas en Pesos)

NOTA1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO [] (Cont.)

1.2 Valores Fiduciarios

El Fiduciario, en su rol de Agente de Registro y Agente de Pago, debe llevar el control sobre la titularidad y transferencias que se realicen sobre los Valores Fiduciarios, en este orden de cosas es el encargado de emitir las certificaciones que se le requieran respecto a su tenencia.

Las fechas de pago de los Servicios correspondientes a los Valores Fiduciarios serán el []

Los intereses serán calculados a la tasa de interés del 20% anual sobre el monto de capital, se devengará diariamente sobre la base de un año de 365 días y será calculado sobre el capital pendiente de pago.

La falta de pago de los Valores Fiduciarios en caso de insuficiencia de fondos fideicomitados no constituye un evento de incumplimiento. Sin perjuicio de ello, en caso de falta de pago de intereses en la fecha de pago, los Tenedores tienen derecho a percibir en concepto de intereses punitivos y hasta el pago de las sumas debidas en tal concepto, un importe equivalente al que resulte de aplicar sobre los saldos pendientes una tasa nominal anual del 22% sobre los mismos.

[]

[]

Y la fecha de cancelación de los Certificados de participación estaba programada para el día [] en la cual tampoco se procedió a la amortización de los títulos.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran depositados en las cuentas de inversiones, fondos que representan el 80% del capital a pagar por los valores de deuda emitidos.

[]

[]



Fideicomiso Financiero []

Notas a los Estados Contables [] (continuación)
(Cifras Expresadas en Pesos)

NOTA1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO [] (Cont.)

1.3 Administración del Fideicomiso.

Las Partes acuerdan que el Fiduciario designe a un administrador, previa instrucción de los Tenedores Mayoritarios, a fin de ejercer las funciones de cobro, custodia y administración de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso. El Administrador debe ser una agencia de gestión crediticia de reconocida experiencia en el mercado a entera satisfacción del Fiduciario. Para lo cual se designó a la []

1.4 Garantía del Fideicomiso

El patrimonio fideicomitido, incluidos los bienes fideicomitados, constituyen garantía y único mecanismo de pago, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley de Fideicomiso y normas complementarias.

El fiduciario no es responsable con su propio patrimonio en ningún supuesto, incluso si el Patrimonio Fideicomitado resulta por cualquier causa inferior al valor de los Valores Fiduciarios.

Los pagos sobre Valores Fiduciarios son realizados solo y hasta el límite de los Bienes Fideicomitados, de acuerdo con lo que se establece en el contrato.

1.5 Plazo de duración del fideicomiso

La duración del Fideicomiso, se extiende hasta la fecha que tenga lugar una causal de extinción del Fideicomiso, según lo establecido en el contrato. En ningún caso excederá el plazo establecido en el inciso c) del artículo 4 de la Ley de Fideicomiso.

1.6 Prioridades y preferencias sobre los bienes fideicomitados.

El total de los fondos ingresados al Fideicomiso como consecuencia del cobro de los Créditos, se distribuirá de acuerdo con la siguiente forma y orden:

- a) Al pago de los Gastos del Fideicomiso y los Impuestos del fideicomiso.
- b) A la constitución del Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder.
- c) A la reconstitución del saldo mínimo de la Cuenta de Gastos según lo establecido contrato.



Fideicomiso Financiero []

Notas a los Estados Contables [] (continuación)
(Cifras Expresadas en Pesos)

NOTA1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO [] (Cont.)

1.6 Prioridades y preferencias sobre los bienes fideicomitados. (Cont.)

d) Al pago por parte del Fiduciario de los intereses bajo los Valores representativos de Deuda, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas por cada Tenedor de Valores Representativos de Deuda todos los fondos que se encuentren acreditados en la cuenta recaudadora, por hasta el importe que sea necesario para realizar el pago de los intereses correspondientes a cada Fecha de Pago de Servicios.

e) Al pago por parte del Fiduciario de las amortizaciones bajo los Valores representativos de Deuda, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas por cada Tenedor de Valores Representativos de Deuda, todos los fondos que se encuentren acreditados en la cuenta recaudadora

f) Una vez cancelados totalmente los valores representativos de deuda y los conceptos mencionados en los párrafos A); B) y C) anteriores, a efectuar los pagos de distribuciones bajo los Certificados de Participación, para lo cual el Fiduciario transferirá a las cuentas indicadas oportunamente por cada Tenedor todos los fondos existentes en la cuenta recaudadora.

1.7 Liquidación y extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso son las siguientes:

- a) Cuando se hayan cancelado totalmente los Valores Fiduciarios.
- b) Ante la extinción del patrimonio fideicomitado.
- c) Cuando se hayan cedido totalmente los créditos como consecuencia del rescate anticipado previsto en la sección decimo tercera del contrato.
- d) Cualquier otra causa prevista en el contrato; y
- e) El transcurso del plazo máximo legal contado desde la fecha de contrato

El procedimiento de liquidación del Fideicomiso se llevará a cabo mediante la distribución del producido de la liquidación del Patrimonio Fideicomitado, o en su caso, con la distribución en especie del Patrimonio Fideicomitado entre los Tenedores de conformidad con las prioridades y preferencia contenidas en el contrato de fideicomiso.
El fideicomiso se extinguirá ante la culminación de la liquidación del Fideicomiso.





Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Fideicomiso Financiero) - Cifras expresadas en Pesos.

	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO FIDUCIARIO			PASIVO FIDUCIARIO		
ACTIVO FIDUCIARIO CORRIENTE			PASIVO FIDUCIARIO CORRIENTE		
Inversiones	153.237.849	109.445.607	Valores de Deuda Fiduciaria	123.776.055	88.411.468
Creditos	-	-	Otras Deudas	312.482	223.202
Creditos Fiscales	3.144.274	2.245.910	Deudas fiscales	1.533.919	1.095.657
Otros Creditos	549.088	392.206	Total del Pasivo Fiduciario Corriente	125.622.456	89.730.327
Disponibilidades	458.830	327.736	PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Total del Activo Fiduciario Corriente	157.390.041	112.411.459	Deudas fiscales	17.765.554	12.689.682
ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO			Total del Pasivo No Corriente Fiduciario	17.765.554	12.689.682
Total del Activo No Corriente Fiduciario	-	-	Total del Pasivo Fiduciario	143.388.010	102.420.009
Total del Activo Fiduciario	157.390.041	112.411.459	PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO	14.002.031	9.991.450
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciarios	157.390.041	112.411.459

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Fideicomiso Financiero) - Cifras expresadas en Pesos.

	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO FIDUCIARIO			PASIVO FIDUCIARIO		
ACTIVO FIDUCIARIO CORRIENTE			PASIVO FIDUCIARIO CORRIENTE		
Inversiones	109.445.607	91.059.400	Valores de Deuda Fiduciaria	88.411.468	88.411.468
Creditos	-	-	Otras Deudas	223.202	255.811
Creditos Fiscales	2.245.910	3.680.972	Deudas fiscales	1.095.657	2.472.885
Otros Creditos	392.206	392.206	Total del Pasivo Fiduciario Corriente	89.730.327	91.140.164
Disponibilidades	327.736	407.130	PASIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO		
Total del Activo Fiduciario Corriente	112.411.459	95.539.708	Deudas fiscales	12.689.682	8.921.398
ACTIVO NO CORRIENTE FIDUCIARIO			Total del Pasivo No Corriente Fiduciario	12.689.682	8.921.398
Total del Activo No Corriente Fiduciario	-	-	Total del Pasivo Fiduciario	102.420.009	100.061.562
Total del Activo Fiduciario	112.411.459	95.539.708	PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO	9.991.450	-4.521.854
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciarios	112.411.459	95.539.708



nozo identificado bajo el número [redacted] de [redacted] cuyos derechos también se
mantienen como parte del BIEN FIDEICOMITIDO. El BIEN FIDEICOMITIDO y
otras cosas que conformen el Patrimonio Fiduciario, constituyen un patrimonio
separado del patrimonio del FIDUCIARIO, del FIDEICOMISARIO, de los
BENEFICIARIOS y de los FIDUCIANTES.

1.5. COMITÉ FIDUCIARIO: Es el órgano encargado de controlar, decidir y
ejecutar las instrucciones al FIDUCIARIO, en los términos y con el alcance establecido
en el presente CONTRATO.

1.6. CONTRATO: El presente contrato de fideicomiso, el cual -en lo que respecta
a la relación entre las PARTES- prevalece por sobre el cualquier otro documento
suscrito entre las PARTES, como así también por sobre cualquier otro documento
y o instrumento que pudiere existir relacionado con el objeto del fideicomiso, salvo
que fuere de fecha posterior al presente CONTRATO y siempre que estuviere
debidamente suscrito por todas las PARTES.

1.7. FIDEICOMISO: El constituido por el CONTRATO.

1.8. FIDUCIANTES TITULARES: El Sr. [redacted]
[redacted] y la Sra. [redacted] en las
condiciones que resultan del presente CONTRATO.

1.9. FIDUCIANTE INVERSOR: [redacted]
[redacted] las condiciones que resultan del presente CONTRATO.

1.10. FIDUCIANTES: el FIDUCIANTES TITULARES y el FIDUCIANTE
INVERSOR conjuntamente.

1.11. FIDUCIARIO: El Sr. [redacted]
habiendo sido designados en tal cargo conforme sus antecedentes comerciales, las
cualidades personales y la confianza que en él tiene depositada el FIDUCIANTE, a
los efectos de que ejecute los actos encomendados con la prudencia y diligencia de
un buen hombre de negocios, y quien ejercerá la propiedad fideicomitida en
beneficio de los BENEFICIARIOS.

1.12. FIDEICOMISARIOS: El Sr. [redacted]
y la Sra. [redacted] a quienes en caso de
extinción del CONTRATO, el FIDUCIARIO estará obligado a entregar el BIEN
FIDEICOMITIDO o su remanente, en la proporción y términos establecidos en el
CONTRATO.

1.13. PARTES: son el FIDUCIANTES TITULARES y el FIDUCIANTE
INVERSOR conjuntamente.

ARTICULO 2 Denominación - Domicilio - Objeto del FIDEICOMISO.

El FIDEICOMISO se denominará [redacted] y tendrá domicilio
fiscal y especial -para todos los fines públicos y privados que pudieren



... en calle J. [redacted] Ciudad, provincia de [redacted]

2.2. En los términos de la Ley 24.441, el FIDUCIARIO adquirirá la propiedad fiduciaria del BIEN FIDEICOMITIDO, que deberá administrar con el objeto y de la forma indicada en el apartado 2.4 siguiente y en el resto del presente CONTRATO. A tal fin, los FIDUCIANTES TITULARES transferirán al FIDUCIARIO la titularidad de propiedad fiduciaria del BIEN FIDEICOMITIDO en las condiciones que se indican en el CONTRATO.

2.3. La transferencia del BIEN FIDEICOMITIDO es el único y exclusivo aporte que se compromete y obliga a efectuar los FIDUCIANTES TITULARES durante toda la vida del FIDEICOMISO, a fin de dar cumplimiento a su objeto, de manera tal que corresponde y es obligación del FIDUCIARIO procurarse la totalidad de los recursos adicionales que fueren necesarios para la consecución del objeto del presente CONTRATO, los que -de resultar insuficientes- deberán ser aportados por el FIDUCIANTE INVERSOR.

2.4. El BIEN FIDEICOMITIDO será íntegramente transferido por el FIDUCIANTE TITULAR al FIDUCIARIO dentro de los próximos treinta (30) días a partir de la firma del presente CONTRATO, libre de ocupantes y de todo tipo de gravámenes, entregándose en este mismo acto la tenencia del mismo, a fin de dar inicio a las tareas relacionadas con el objeto del presente CONTRATO, dejándose expresamente aclarado que la afectación del inmueble se hará de manera progresiva como se especifica en el ARTICULO 20º del presente.

2.5. Las PARTES constituyen el presente FIDEICOMISO con el objeto que el FIDUCIARIO reciba el BIEN FIDEICOMITIDO para el desarrollo de un proyecto inmobiliario (Barrio "Cerrado - Privado", conforme las pautas que a continuación se detallan y sin perjuicio de las dispuestas en el resto del CONTRATO. Con el objeto final de su comercialización y venta, se conviene que sobre el BIEN FIDEICOMITIDO se ejecutarán tareas de fraccionamiento (loteo), urbanización y venta. A tal fin, el FIDUCIARIO deberá:

2.5.1. Adquirir y tomar posesión del BIEN FIDEICOMITIDO.

2.5.2. **FASE I:** Realizar en el BIEN FIDEICOMITIDO, por sí y o por terceros, todas las obras y trabajos que sean necesarios para su fraccionamiento (loteo), conforme se determina en el presente instrumento, las especificaciones que se acompañan como [redacted] y los planos que se acompañan como [redacted] [redacted] formando ambos documentos parte del presente CONTRATO.

CONSTE

2.5.3. **FASE II:** Asimismo, corresponde al FIDUCIARIO la administración, comercialización y venta de los lotes, para lo cual:

A. Proveerá todo lo necesario para su conservación en buen estado pagando los impuestos, tasas y contribuciones que gravan la comercialización de los mismos.



B. El FIDUCIARIO podrá realizar pre-ventas de los lotes por el monto que requiera el COMITÉ FIDUCIARIO. Todo importe que se cobre por pre-ventas y/o ventas deberá ser aplicado por el FIDUCIARIO de la siguiente manera:

- a) El setenta y siete por ciento (77%) para la urbanización, mantenimiento y comercialización del BIEN FIDEICOMITIDO, conforme los términos del CONTRATO;
- b) El veintitrés por ciento (23%) se distribuirá entre los BENEFICIARIOS TITULARES en relación a su participación y conforme los términos del CONTRATO.

C. Corresponde al FIDUCIARIO y/o quien él designe bajo su exclusiva responsabilidad, negociar todas las condiciones de comercialización y venta, firmar señas y/o reservas, boletos de compra-venta, otorgar las escrituras traslativas de dominio, a favor de los adquirentes de los lotes; suscribir los instrumentos privados y públicos que fueren necesarios, dar recibos y cartas de pago; suscribir declaraciones juradas o cualquier otra documentación, que se le exigiere a los efectos de la escrituración, abonar tasas, impuestos, sellados, dar posesión y obligarse por evicción y saneamiento con arreglo a derecho.

D. Los actos de disposición nunca podrán ser a título gratuito, a excepción de las superficies destinadas para calles y espacios verdes que se deban otorgar por exigencias municipales y/o provinciales, para la aprobación del loteo. En ese orden de ideas, se faculta también al FIDUCIARIO para constituir las servidumbres reales que fueren necesarias y/o exigieren las reparticiones públicas.

E. El FIDUCIARIO podrá comercializar los lotes al contado y/o a plazo. En este último caso la financiación del valor del lote no podrá exceder de doce (12) meses, y si por alguna circunstancia ese plazo debiese extenderse se deberá contar con la aprobación previa y expresa del COMITÉ FIDUCIARIO. La totalidad del precio percibido por la enajenación de los lotes revestirá el carácter de bien fiduciario y quedará afectado al cumplimiento de este CONTRATO.

2.6. La totalidad de los costos, costas, tasas, impuestos, gastos, honorarios y/o cualquier otro concepto que pudiere corresponder para el cumplimiento del CONTRATO, deberán ser solventados con el setenta y siete por ciento (77%) del precio de comercialización de los lotes. En su defecto, estará exclusivamente a cargo del FIDUCIARIO INVERSOR conseguir y/o aportar los fondos necesarios para el cumplimiento y la comercialización de los lotes, quedando eximidos los BENEFICIARIOS TITULARES de hacer aportes adicionales al efectuado mediante el BIEN FIDEICOMITIDO.



3.7. Sin perjuicio de los términos del presente CONTRATO, el FIDUCIARIO podrá adquirir otros bienes a los efectos de afectarlos al objeto del FIDEICOMISO. La cual deberá contar con expresa autorización del COMITÉ FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 3º: Constitución del FIDEICOMISO - Patrimonio Fiduciario.

3.1. El patrimonio fiduciario estará conformado por:

3.1.1. El BIEN FIDEICOMITIDO:

3.1.2. Todos los aportes que el FIDUCIANTE INVERSOR haga al FIDEICOMISO con el objeto de la explotación del BIEN FIDEICOMITIDO conforme los términos del presente CONTRATO:

3.1.3. Los beneficios económicos, rendimientos y/o utilidades que pueda generar el FIDEICOMISO.

3.1.4. Los demás bienes, pasivos y/o contingentes que se integren como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del CONTRATO.

3.2. La entrega o tradición de bienes al patrimonio del FIDEICOMISO, posterior a la fecha, no implicará reforma al CONTRATO, pero deberá someterse a las formalidades legales requeridas según la clase de bien a transferirse, con lo cual deberá especificarse -en cada caso- el carácter, los términos y condiciones de incorporación del bien al patrimonio del FIDEICOMISO.

ARTÍCULO 4º: BENEFICIARIOS.

4.1. Los BENEFICIARIOS TITULARES percibirán del FIDEICOMISO:

4.1.1. El veintitrés por ciento (23%) neto del producido de los ingresos por Ventas de los lotes resultantes del BIEN FIDEICOMITIDO no adjudicados a los BENEFICIARIOS, importe que será distribuido entre los BENEFICIARIOS TITULARES, de la siguiente forma:

[Redacted]	50%
[Redacted]	50%

4.1.2. El cincuenta por ciento (50%) indiviso de la faena destinada a la construcción del espacio comercial, según se identifica y detalla en el croquis que se adjunta al presente contrato, la cual deberá ser transferida por el FIDUCIARIO a los BENEFICIARIOS TITULARES y/o a quienes estos indiquen, en la oportunidad que se oportunizará.

ACT...
CONSTE

4.2. Los BENEFICIARIOS INVERSORFS percibirán del FIDEICOMISO:

4.2.1. Siempre que estuviere íntegramente cumplido el objeto de FIDEICOMISO en cuanto al desarrollo del emprendimiento inmobiliario y se contare con los recursos necesarios para la comercialización total del mismo, el setenta y siete por ciento (77%) neto del producido de los ingresos por Ventas de los lotes resultantes.

[Redacted]

[Redacted]



El FIDEICOMISARIO no adjudicados a los BENEFICIARIOS, importe que será distribuido entre los BENEFICIARIOS INVERSORES, de la siguiente forma:

- ✓ 50%.-
- ✓ 50%.-

4.1.2. El cincuenta por ciento (50%) indiviso de la faena destinada a la construcción del espacio comercial, según se identifica y detalla en el croquis que se adjunta al presente contrato, la cual deberá ser transferida por el FIDUCIARIO a los BENEFICIARIOS INVERSORES y o a quienes éstos indiquen, en la oportunidad que lo requieran.-

4.3. Los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO aceptan expresamente su designación como tales en la proporción y condiciones determinadas, declarando conocer y aceptar íntegramente la totalidad de las cláusulas y condiciones del CONTRATO. Es obligación de los BENEFICIARIOS recibir los beneficios a los que tienen derecho, renunciando expresa e irrevocablemente a los porcentajes restantes de los Ingresos por Ventas, según corresponda, cuya disponibilidad y afectación la marca el FIDUCIARIO de acuerdo con los términos del CONTRATO.

4.4. Sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley y los estipulados en este CONTRATO, son derechos de los BENEFICIARIOS:

4.4.1. Exigir al FIDUCIARIO el cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de FIDEICOMISO.

4.4.2. Exigir al FIDUCIARIO la rendición comprobada de cuentas de los Ingresos por Ventas con periodicidad semestral, limitando sus exigencias al porcentaje reconocido en el CONTRATO.

4.4.3. Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra del FIDUCIARIO por dolo o culpa grave en el desempeño de su gestión.

4.5. El FIDUCIARIO cancelará a los BENEFICIARIOS el producido de las operaciones (Ingresos por Ventas) cada sesenta (60) días corridos, en las proporciones y condiciones que se determinan en el presente CONTRATO y siempre que los importes correspondientes hubieren sido efectivamente cobrados.

4.6. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado que antecede, el FIDUCIARIO deberá entregar a los BENEFICIARIOS antes del plazo mencionado, los frutos de la enajenación, siempre que los importes hayan sido efectivamente cobrados.

4.7. Los pagos que el FIDUCIARIO deba ir efectuando a los BENEFICIARIOS, se harán en efectivo o mediante depósitos en cajas de ahorro o cuentas corrientes que los mismos deben informar y mantener abiertas a tal fin. La boleta de depósito será elprobante suficiente del cumplimiento de la obligación de pago.



4.8. Los BENEFICIARIOS no podrán transmitir su derecho a terceros, salvo acuerdo expreso del COMITÉ FIDUCIARIO.

4.9. Con acuerdo expreso del COMITÉ FIDUCIARIO, podrán incorporarse futuros BENEFICIARIOS con el objeto de financiar las inversiones necesarias y/o convenientes para el cumplimiento del presente CONTRATO, en cuyo caso solo se podrá afectar el porcentaje que corresponde a los BENEFICIARIOS INVERSORES, es decir el setenta y siete por ciento (77%) de los Ingresos por Ventas resultantes de la explotación del BIEN FIDEICOMITIDO.

4.10. Los BENEFICIARIOS declaran que conocen que el FIDEICOMISO y sus instrucciones impartidas al FIDUCIARIO en este CONTRATO tienen el carácter de irrevocables, salvo lo previsto en el []

ARTICULO 5º: Plazo.

El presente CONTRATO tendrá vigencia a partir de su suscripción y por el término de cinco (5) años. De ser necesario, dicho plazo será prorrogado por el COMITÉ FIDUCIARIO por un plazo máximo de cinco (5) años más.

ARTICULO 6º: Derechos y obligaciones del FIDUCIARIO.

6.1. [] en su carácter de FIDUCIARIO, deberá y estará facultado para cumplir con todas las obligaciones que en virtud del presente CONTRATO se le imponen y las que resulten las directivas del COMITÉ FIDUCIARIO y, subsidiariamente, de la Ley N° 24.441 y del Código Civil, para lo cual asume el compromiso de cumplir tales obligaciones con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

6.2. En particular, el FIDUCIARIO:

6.2.1. Adquirirá, registrará y mantendrá a su nombre, con el carácter de propiedad fiduciaria en los términos del Título VII del libro III del Código Civil y de la Ley N° 24.441, el BIEN FIDEICOMITIDO, el que constituirá un patrimonio separado del patrimonio de los FIDUCIANTES, los BENEFICIARIOS y del FIDUCIARIO.

6.2.2. Deberá llevar por separado el registro contable de las operaciones de [] de los lotes, cuyo funcionamiento estará sujeto a la supervisión del COMITÉ FIDUCIARIO.

6.2.3. Liberará, en la medida de su existencia, fondos a los BENEFICIARIOS en concepto de Ingresos por Ventas, conforme lo establecido en el CONTRATO y las instrucciones del COMITÉ FIDUCIARIO.

6.2.4. Intervenirá y ejercerá todos los derechos y atribuciones que le correspondan como sujeto procesal, bien sea de manera activa o pasiva, ante las autoridades competentes en toda clase de procesos, tramite y/o actuaciones []



Administrativas condicionales que deban realizarse para el logro de las finalidades del FIDEICOMISO.

6.2.5. Realizará todos los actos y contratos que fueren necesarios para el cumplimiento del objeto e instrucciones resultantes de este CONTRATO, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

6.2.6. Administrará y dispondrá del BIEN FIDEICOMITIDO en la forma y términos establecidos en este CONTRATO.

6.2.7. Mantendrá el Patrimonio Fiduciario que se configura por la constitución de este FIDEICOMISO, separado de su propio patrimonio, del patrimonio de los FIDUCIANTES, así como de los demás fideicomisos y emprendimientos que administra.

6.2.8. Rendirá cuentas comprobadas de los ingresos por Ventas al COMITÉ FIDUCIARIO o a los BENEFICIARIOS, justificando, argumentando y demostrando su cumplimiento en la labor encomendada en este CONTRATO.

6.3. Sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley y los estipulados en este CONTRATO, el FIDUCIARIO tiene derecho a:

6.3.1. Cobrar del FIDEICOMISO sus honorarios y cualquier otro gasto en el que incurra con motivo de la constitución, administración, liquidación y terminación del presente FIDEICOMISO.

6.3.2. Exigir a los FIDUCIANTES TITULARES la entrega de toda la documentación e información necesaria para la celebración y ejecución de este CONTRATO, como así también su colaboración cuando fuere necesaria.

6.3.3. Administrar y disponer libremente y sin condicionamientos de ningún tipo el producido de los Ingresos por Ventas que no correspondiere a los BENEFICIARIOS.

6.3.4. Retirar de las cuentas o caja del FIDEICOMISO, los importes necesarios para el cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMISO y o el reembolso de los gastos que se le ocasionen.

6.3.5. Celebrar todos los contratos que impliquen el cumplimiento del presente FIDEICOMISO, percibiendo toda suma, valor o especie que corresponda en ejecución de los mismos.

6.3.6. Designar a los profesionales, asesores, personal en relación de dependencia y demás factores de comercio que crea convenientes y necesarios para la consecución de los fines de este CONTRATO, a cuyo efecto podrá otorgar poderes especiales y/o generales para el inicio, prosecución y finalización de todo tipo de trámites que exigieren las reparticiones públicas y/o privadas, en general. La totalidad de los honorarios, remuneraciones y/o cualquier otro gasto relacionado con



8.1. Sin perjuicio de otras que pudieren resultar del CONTRATO, son obligaciones de los FIDUCIANTES TITULARES:

8.1.1. Transferir al FIDUCIARIO en el término de treinta (30) días, en propiedad fiduciaria conforme los términos del CONTRATO, el BIEN FIDEICOMITIDO.

8.1.2. Suscribir la totalidad de los documentos y/o instrumentos necesarios para perfeccionar dicha transferencia, como así también realizar todas y cada una de las acciones y/o gestiones que fueren necesarias en su calidad de propietarios transmitentes del BIEN FIDEICOMITIDO, a los efectos de mejor y adecuado cumplimiento del objeto del presente CONTRATO.

8.1.3. Colaborar con el FIDUCIARIO en el desarrollo del CONTRATO, entregando toda la información, documentación y autorizaciones que se requieran para su celebración y ejecución de su objeto.

8.1.4. Cumplir con la totalidad de los compromisos y obligaciones que estuvieren a su cargo con relación al COMITÉ FIDUCIARIO.

8.2. Sin perjuicio de otras que pudieren resultar del CONTRATO, son obligaciones del FIDUCIANTE INVERSOR:

8.2.1. Transferir a favor del FIDEICOMISO las sumas necesarias a fin de ser afectada por el FIDUCIARIO al cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el CONTRATO si resultaren insuficientes los recursos provenientes del setenta y siete por ciento (77%) de los Ingresos por Ventas.

8.2.2. Entregar al FIDUCIARIO los recursos dinerarios que fueren necesarios para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO, siempre que el producido resultante de la explotación del BIEN FIDEICOMITIDO fuere insuficiente.

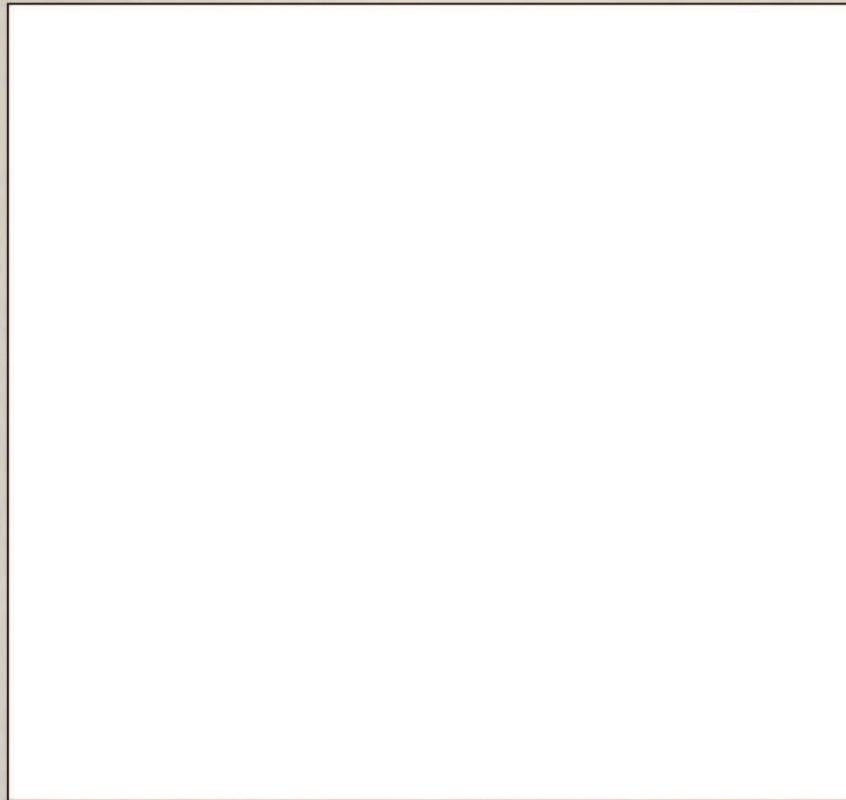
8.2.3. Colaborar con el FIDUCIARIO en el desarrollo del CONTRATO, entregando toda la información, documentación y autorizaciones que se requieran para su celebración y ejecución de su objeto.

8.3. Sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley y los estipulados en este CONTRATO, son derechos de los FIDUCIANTES los siguientes:

8.3.1. Recibir un informe semestral de rendición de cuentas respecto de los Ingresos por Ventas.

8.3.2. Efectuar a su costo, directamente o a través de auditores externos, cuantas visitas o controles considere necesarios a los archivos y documentos que tengan relación con los Ingresos por Ventas, que le permitan establecer si el FIDUCIARIO está ejecutando adecuadamente las instrucciones impartidas a este CONTRATO.

CONSTE



ARTICULO 10: Terminación del FIDEICOMISO.

10.1. Este FIDEICOMISO terminará por una de las siguientes causales:

- 10.1.1. Por cumplimiento de su objeto.
- 10.1.2. Por haberse alcanzado el plazo establecido en el CONTRATO, incluyendo la prórroga prevista.
- 10.1.3. Por acuerdo entre las PARTES, siempre que no se afecten derechos de terceros involucrados.

10.2. En los casos de terminación del CONTRATO por cualquiera de las causales determinadas en el numeral anterior, la liquidación del FIDEICOMISO se someterá a las siguientes reglas:

V^o [Handwritten signature]



10.2.1. En primer lugar, el FIDUCIARIO, con los recursos dinerarios del Patrimonio Fiduciario, cancelará o extinguirá todos los pasivos del FIDEICOMISO, sean estos generados por honorarios, multas, tributos o cualquier otro tipo de obligación.

10.2.2. En caso de no existir recursos dinerarios en el Patrimonio Fiduciario para cancelar, -parcial o totalmente- las obligaciones antes determinadas, dichos recursos serán aportados por el FIDUCIANTE INVERSOR.

10.2.3. Extinguidos todos los pasivos, el FIDUCIARIO procederá a entregar a los BENEFICIARIOS TITULARES el veintitrés por ciento (23%) del neto de los ingresos por Ventas, mientras que el setenta y siete por ciento (77%) restante y/o cualquier saldo que pudiere quedar será entregado al BENEFICIARIO INVERSOR. En ningún caso los FIDUCIANTES TITULARES y/o los BENEFICIARIOS TITULARES harán aportes a los efectos de cancelar los pasivos y/o podrán ver afectado su porcentaje, veintitrés por ciento (23%) por los mismos.

10.2.4. Posteriormente, el FIDUCIARIO rendirá cuentas de su gestión al COMITÉ FIDUCIARIO en lo que respecta a los Ingresos por Ventas. Dicha rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al envío. Con la aprobación expresa o tácita, se levantará un Acta, la cual, para todos los efectos legales, se tendrá como la liquidación final del Patrimonio Fiduciario y terminación de FIDEICOMISO.

10.2.5. Si se objetare la rendición final de cuentas dentro del plazo antes señalado, en la referida Acta deberán dejarse por escrito todas las observaciones que pudieren corresponder, sin que ello obste la liquidación y terminación del FIDEICOMISO, pudiendo los interesados recurrir a las instancias determinadas en este CONTRATO para la solución de conflictos.

10.3. Las PARTES autorizan expresamente al FIDUCIARIO para que -por sí sólo- realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes, sean públicos o privados, a fin de perfeccionar las restituciones y la liquidación del FIDEICOMISO.

ARTICULO 11º: Honorarios del FIDUCIARIO - Forma de pago.

CONSTE

11.1. Por su labor en el marco del presente CONTRATO, el FIDUCIARIO percibirá como mínimo, una retribución mensual de PESOS UN MIL QUINIENTOS (\$1.500), importe que será percibido por el FIDUCIARIO el último día de cada mes.

11.2. Ni los FIDUCIANTES ni los BENEFICIARIOS tienen responsabilidad alguna respecto de la retribución del FIDUCIARIO, quien renuncia expresa e irrevocablemente a reclamarle importe alguno por tal concepto.





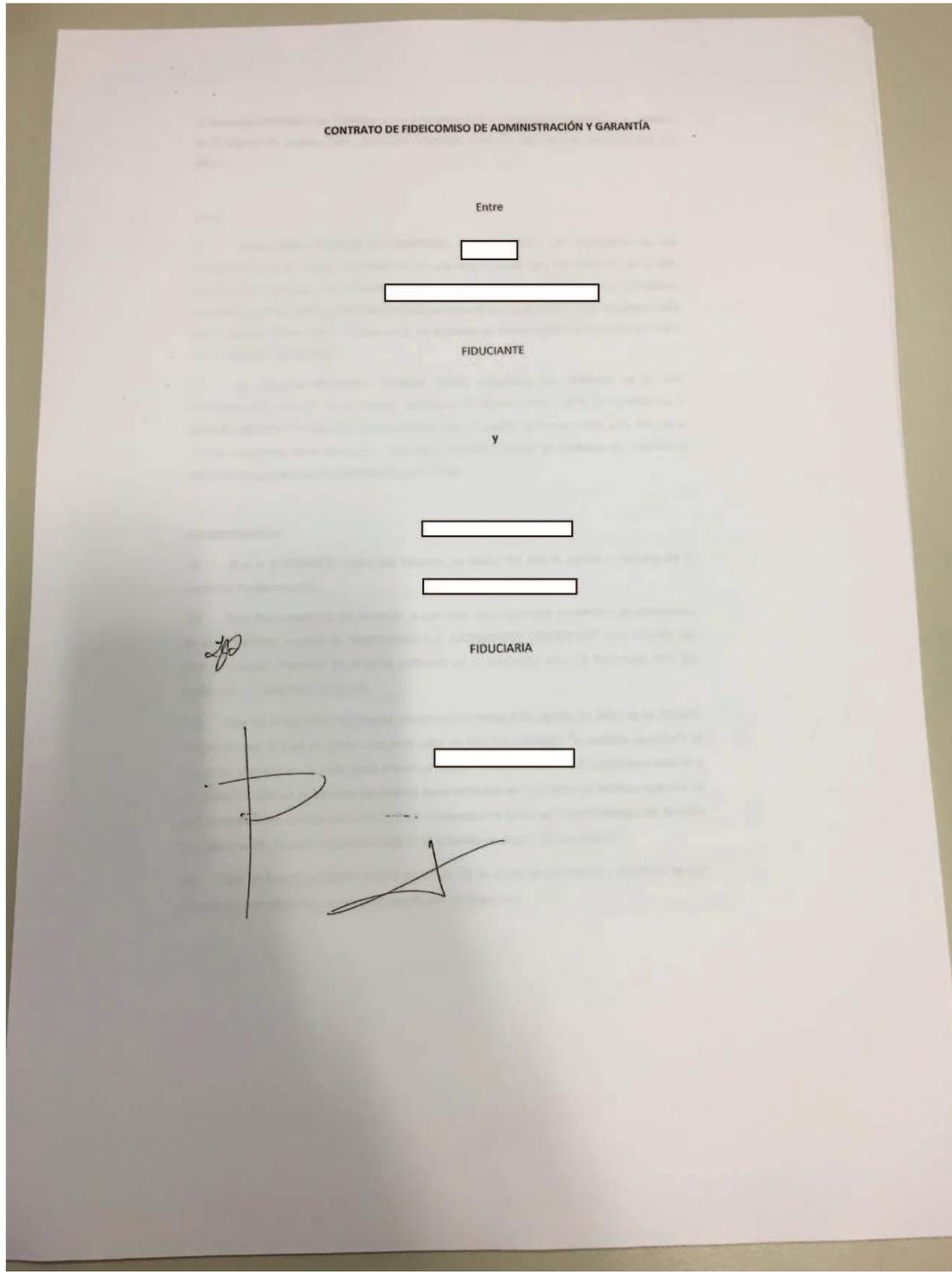
Estado de Situación Patrimonial (Fideicomiso Inmobiliario)

Correspondiente al Ejercicio Finalizado al 31/12/2018, comparativo con el Ejercicio Anterior.

	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Activo			Pasivo		
Rubros					
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Caja y bancos	516,57	51.260,40	Deudas comerciales	714.438,20	2.576.555,63
Creditos Fiscales	9.539,54	538.749,86	Deudas Laborales	22.093,22	41.220,43
Otros Creditos	438.040,39	1.010.216,96	Deudas Fiscales	14.911,94	76.182,27
			Deudas Financieras	44.370,74	0,00
			Otras deudas	7.800,00	2.115.959,40
			Previsiones	17.550,00	0,00
Total activo Corriente	448.096,50	1.600.227,22	Total Pasivo Corriente	821.164,10	4.809.917,73
Activo No Corriente			Pasivo No Corriente		
Creditos Fiscales	46.542,05	588.467,67	Otras deudas	2.511.757,80	11.615.255,86
Bienes de cambio	5.943.348,15	16.696.543,48			
Total Activo No Cte	5.989.890,20	17.285.011,15	Total Pasivo No Corriente	2.511.757,80	11.615.255,86
			Total Pasivo	3.332.921,90	16.425.173,59
			Patrimonio	3.105.064,80	2.460.064,78
Total Activo	6.437.986,70	18.885.238,37	Total Pasivo + PN	6.437.986,70	18.885.238,37



Contrato del Fideicomiso de Administración y Garantía





El presente CONTRATO de Fideicomiso de Administración y Garantía (el CONTRATO) se celebra en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a los []

[]

Entre:

(i) [] con domicilio en la calle Posadas [] de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y [], con domicilio en la calle Posadas [], Ciudad de Buenos Aires, representada en este acto por su presidente Sra. [] personería que se acredita con la documentación que se agrega y forma parte del presente, en adelante en forma individual [] en conjunto la FIDUCIANTE; y

(ii) Los Señores [] argentino, con domicilio en la calle Corrientes [], de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CUIT [], y [] argentino, con domicilio en la calle [], de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CUIT [] ambos en adelante en conjunto el FIDUCIARIO; y junto con el FIDUCIANTE, las PARTES;

CONSIDERANDO:

- (i) Que la FIDUCIANTE, junto con terceros, es titular del 100 % capital accionario de la sociedad []
- (ii) Que [] ha obtenido la apertura de su concurso preventivo de acreedores en el expediente caratulado [] que tramita por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial [] expte. nro. []
- (iii) Que en el referido expediente concursal con fecha [] se ha dictado resolución por la cual se afecta con anotación de litis (en adelante "la medida cautelar") el inmueble ubicado en la calle [] número cuatro mil seiscientos treinta y cinco (4635), [] edificado en tres lotes de terreno que cita su título antecedente con los números 7, 8 y 9 nomenclatura catastral Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 95, Parcela 3 (denominado en este Contrato como "El Inmueble").
- (iv) Que en la oportunidad prevista en el art. 32 de la ley de Concursos y Quiebras se han presentado a verificar los acreedores detallados en el anexo I.



- (v) Que en la oportunidad prevista en el art. 35 del referido plexo normativo la sindicatura interviniente en el proceso concursal ha aconsejado al Juez interviniente la verificación y la declaración de inadmisibilidad de los créditos insinuados, conforme detalle de dicho informe que se acompaña como anexo I.
- (vi) Que el Juzgado ha dictado la resolución prevista en el art. 36 de la ley de Concursos y Quiebras, la que se agrega como Anexo II.
- (vii) Que en la resolución de apertura del proceso concursal de [redacted] se ha fijado el [redacted] como vencimiento del período de exclusividad (art. 43 Ley 24.522).
- (viii) Que al día de la fecha se han cancelado pasivos laborales de acuerdo al detalle del Anexo III.
- (ix) Que al día de la fecha aún no se han cancelado los pasivos laborales establecidos en el Anexo IV.
- (x) Que Yave es titular del Inmueble.
- (xi) Que la FIDUCIANTE junto con terceros es titular del 100% del paquete accionario de [redacted]
- (xii) Que [redacted] ha suscripto con [redacted] (en adelante "La Compradora") un boleto de compra venta con [redacted] por el cual vende y la Compradora compra el Inmueble por la suma de [redacted]. Asimismo [redacted] ha asumido el compromiso de entregar la posesión del el Inmueble libre de ocupantes y bienes hasta el [redacted].
- (xiii) Que del precio pactado ya se ha abonado la suma de PESOS [redacted] [redacted], equivalentes a la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES [redacted] calculados al tipo de cambio del día de la firma del Boleto de Compra Venta [redacted].
- (xiv) Que el dominio de El Inmueble ha sido afectado por la anotación de la MEDIDA CAUTELAR (Anotación de Litis dispuesta en el expediente del Concurso Preventivo de [redacted]).
- (xv) Teniendo en cuenta que [redacted] tienen la intención de garantizar a la Compradora el uso y goce pacífico del Inmueble y que Babinski es representante legal y accionista mayoritaria de la misma (habiendo asumido [redacted] antes de ahora un compromiso de indemnidad respecto de la Compradora), es que la FIDUCIANTE desea aportar fiduciariamente los fondos que estima serán necesarios y suficientes para administrar en



forma adecuada y conforme se establece en el presente, el pasivo de hasta su total reestructuración y cancelación mediante el cumplimiento íntegro del acuerdo que oportunamente se ofrezca, vote y homologue en los autos antes referidos y la cancelación total de aquellos pasivos y créditos no incluidos en el acuerdo preventivo;

(xvi) Que es intención de la FIDUCIANTE, en base a los antecedentes descriptos, garantizar – por los motivos expuestos – que la operación de compra venta acordada en el Boleto de Compra Venta se realice en forma pacífica.

(xvii) Atento la existencia de los autos del concurso antes referidos, es intención de la FIDUCIANTE garantizar la cancelación de la totalidad de los pasivos privilegiados y quirografarios de en las condiciones que se establecen en el presente, para lo cual deberá asegurarse la obtención de la homologación del Acuerdo Preventivo de el pago de los pasivos de en las condiciones que se establecen en el presente, así como la obtención del levantamiento de la medida cautelar asegurando la libre disposición del Inmueble por parte de la Compradora y asegurando el uso pacífico de éste por parte de aquella.

(xviii) EL FIDUCIANTE tiene la intención de utilizar los BIENES FIDEICOMITIDOS, y los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES que se definen en el presente, a los fines del cumplimiento de lo previsto en este contrato y de la garantía referida en los puntos xv y xvi.

(xix) Que al día de la fecha el Inmueble ha sido transferido a la Compradora, libre de ocupantes.

(xx) Que es intención de la FIDUCIANTE realizar todos los actos necesarios para que cumpla con las obligaciones de venta del Inmueble.

(xxi) Que para atender a la reestructuración y pagos de la totalidad del pasivo de , la FIDUCIANTE cederá fiduciariamente ciertas sumas de dinero (en adelante los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES);

(xxii) Que de acuerdo con lo dispuesto por la Ley N° 24.441, y de acuerdo con lo que dispondrá el Contrato, el FIDUCIARIO se constituirá en titular del dominio FIDUCIARIO sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y, eventualmente en titular del dominio FIDUCIARIO de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES. Dichos BIENES FIDEICOMITIDOS, eventualmente junto con los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, constituirán un patrimonio separado de los bienes del FIDUCIANTE y del FIDUCIARIO conforme lo dispuesto por el artículo 16 de la ley N° 24.441;



(xxiii) Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 16 de la Ley N° 24.441, en ningún caso los bienes del FIDUCIARIO responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del FIDEICOMISO, las que sólo serán satisfechas por los BIENES FIDEICOMITIDOS y los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES; y

(xxiv) Que en atención a todo lo expuesto, las PARTES han decidido la celebración del FIDEICOMISO, el que queda sujeto a las siguientes cláusulas, términos y condiciones:

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN

Artículo 1.1. Definiciones.

Los términos en mayúscula tendrán el significado asignado por este Artículo. Los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural.

BENEFICIARIOS: Son la totalidad de los acreedores de [] verificados o declarados admisibles en el expediente del Concurso Preventivo, taxativamente individualizados en el Anexo II con más aquellos que obtengan sentencia de verificación en el referido expediente judicial durante el proceso concursal descripto en el presente

BIENES FIDEICOMITIDOS: Es la suma de dólares estadounidenses [] [] que se entregan en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y el crédito con garantía hipotecaria y su producido por la suma de [] [] que resulta ser el saldo de precio de la operación de Compra Venta del Inmueble efectuada entre [] que será abonada por ésta en [] iguales mensuales y consecutivas de [] La primera cuota será abonada el día [], en las condiciones pactadas en los instrumentos respectivos.

BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES: Serán todos aquellos bienes, sean en créditos o en dinero en efectivo que la FIDUCIANTE aporte en el futuro mediante cualquier mecanismo a los fines de cumplir el objeto determinado en el presente.

FIDEICOMISARIO: Será [] o quien esta indique y en el supuesto de darse las circunstancias estipuladas en el presente será fideicomisario, []

CONTRATO: Es el presente CONTRATO de Fideicomiso.

CUENTA DEL FIDEICOMISO: será la cuenta corriente y/o caja de ahorro y/o cualquier acuerdo



SECCIÓN SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

Artículo 2.1. Objeto del presente CONTRATO.

2.1.1. Por este acto el FIDUCIANTE y el FIDUCIARIO establecen los términos del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA que se integrará con los BIENES FIDEICOMITIDOS, y en su caso con los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES. El presente FIDEICOMISO se denominará [] y tiene su domicilio en la [], Ciudad de Buenos Aires, otorgándole al presente el carácter de Irrevocable.

Los PROFESIONALES se constituyen en FIDUCIARIO, por lo que se entenderá que no actúan en nombre ni en interés propio sino únicamente como FIDUCIARIO, respecto a todo derecho, título e interés con respecto a los BIENES FIDEICOMITIDOS. Las PARTES manifiestan expresamente que el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA no revestirá la calidad de sujeto al que puedan atribuirse hechos imponibles derivados de actividades económicas.

2.1.2. Los PROFESIONALES aceptan por medio del presente su designación como FIDUCIARIO, y se obligan a ejercer los derechos y facultades emergentes de la propiedad fiduciaria transferida de acuerdo a los términos y condiciones del presente CONTRATO.

2.1.3. El plazo de duración del presente contrato de Fideicomiso se pacta en 6 años computados desde el día de la fecha. El mismo se considerará ampliado en la medida que vencido el mismo aún existan pasivos de [] pendientes de cancelación.

2.1.4. El objeto del presente contrato es:

- la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS y BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES (en su caso) para la reestructuración y cancelación de la totalidad de los pasivos de [] en la forma y método establecido en el presente. La garantía que se instituye abarca la totalidad de los pasivos insinuados o por insinuarse hasta el vencimiento del plazo de prescripción (art. 56 LCQ), tasa de justicia, gastos y costas judiciales, todo del Concurso Preventivo de [], para lo cual resulta requisito inexcusable y necesario la aprobación de la propuesta de acuerdo preventivo por parte de los acreedores verificados y/o declarados admisibles en la resolución prevista en el art. 36 de la ley de Concursos y Quiebras y la firmeza de la homologación del Acuerdo Preventivo dictado por el Juez interviniente, así como su oportuno cumplimiento.
- Garantizar la libre disposición sin gravámenes ni restricciones de cualquier naturaleza del INMUEBLE por parte de su adquirente y en su caso proceder a su levantamiento definitivo.



- Otorgar indemnidad a [] del INMUEBLE respecto de cualquier consecuencia derivada de la situación de insolvencia actual o futura de [] y/o [] y de cualquier circunstancia que pudiera turbar el derecho del dominio adquirido.

Artículo 2.2. BIENES FIDEICOMITIDOS. Transmisión de la propiedad fiduciaria al FIDUCIARIO.

El FIDUCIANTE cede y transfiere en forma irrevocable en este acto al FIDUCIARIO, de conformidad con lo dispuesto en el Título I de la Ley N° 24.441, la propiedad fiduciaria de los BIENES FIDEICOMITIDOS y en su caso de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, durante todo el plazo previsto en la Sección NOVENA del presente CONTRATO. [] [], quien suscribe el presente, se notifica en los términos de lo dispuesto por el art. 1467 del Código Civil de la cesión fiduciaria del crédito y su producido, razón por la cual el saldo de precio deberá ser entregado al FIDUCIARIO quien extenderá el correspondiente recibo.

Artículo 2.3. Propiedad de los BIENES FIDEICOMITIDOS. Vigencia. Notificaciones.

2.3.1. La propiedad fiduciaria sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, y en su caso sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, es exclusiva del FIDUCIARIO, quien deberá ejercerla de conformidad con los términos previstos en el CONTRATO.

2.3.2. La constitución del presente Fideicomiso y, por ende, la cesión fiduciaria de los BIENES FIDEICOMITIDOS operada por el presente CONTRATO es efectuada en este acto.

SECCIÓN TERCERA. DERECHOS Y DEBERES DEL FIDUCIARIO.

AD
Artículo 3.1. Obligaciones Específicas a cargo del FIDUCIARIO. Ejercicio de la Propiedad Fiduciaria.

3.1.1. El FIDUCIARIO cumplirá fielmente el encargo que se le confía conforme a lo que se establece en el presente contrato.

[Signature]
De conformidad con el objeto y fines del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTIA, el FIDUCIARIO ejercerá la propiedad fiduciaria respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS, y eventual y oportunamente la propiedad fiduciaria respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, con sujeción a las siguientes premisas generales:

[Signature]



3.1.1.1. La voluntad del FIDUCIARIO se formará con la decisión unánime de los PROFESIONALES, hasta la oportunidad prevista en la cláusula 3.1.1.3.(ii).

3.1.1.2. Aplicará los BIENES FIDEICOMITIDOS y en su caso los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES a:

- atender el pago de los GASTOS DEDUCIBLES.

- atender al pago de la multa establecida en el contrato de depósito de bienes muebles suscripto en el día de la fecha entre [REDACTED], en caso de corresponder

- a la cancelación de la totalidad de los créditos que hubieran obtenido reconocimiento en la sentencia de verificación (auto general verificadorio – art. 36 LCQ-) que se dictara en el Concurso y/o en cualquiera de los incidentes que en él tramiten actualmente o en el futuro hasta obtener la conclusión de dicho proceso concursal por cumplimiento, en la modalidad, plazos y condiciones que se establecen en el presente. Con el objetivo de cumplir tal premisa y a los fines de la adquisición de los créditos referidos, las partes acuerdan que se constituirá una sociedad de responsabilidad limitada con los socios que indicará el [REDACTED] [REDACTED] quien detentará el cargo de único gerente de la misma. Esta sociedad resultará la cesionaria o titular definitiva de dichos créditos, comprometiéndose las partes a suscribir la manda o contrato correspondiente con el otorgamiento de las indemnidades que se acuerden.

- a la cancelación de:

(i) El total de los créditos de empleados o ex empleados de [REDACTED], que no hubieran sido cancelados hasta el día de la fecha, de acuerdo al detalle del Anexo IV.

(ii) Los gastos y honorarios causados en la negociación y los trámites tendientes a la cancelación del total de los créditos referidos en los párrafos precedentes.

(iii) La tasa de justicia y honorarios bajo cualquier concepto o condición de la sindicatura del concurso o cualquier otro derivado del concurso.

(iv) Cualquier gasto razonable y necesario para mantener indemne a quien resulta titular del inmueble, [REDACTED], ante cualquier circunstancia que restrinja o impida la libre disposición jurídica y fáctica del inmueble, o pudiera afectar de cualquier forma el derecho de dominio sobre el mismo

Los BIENES FIDEICOMIDOS y, en su caso, los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES serán



depositados por los FIDUCIARIOS a los fines del cumplimiento de la manda establecida en este contrato en la casa matriz de una entidad bancaria de primera línea ubicada en el microcentro de la Ciudad de Buenos Aires.

3.1.1.3. Facultades de los FIDUCIARIOS. Plazos.

(i) Hasta el [] la negociación para la obtención de las conformidades y cancelaciones de créditos será realizada por el FIDUCIARIO [] quien deberá notificar fehacientemente en todos los casos al FIDUCIARIO [], quien podrá oponerse solamente bajo causa fundada. Esta notificación deberá ser efectuada por escrito contando el FIDUCIARIO [] con un plazo de 3 días desde notificado para efectuar, en caso de así considerarlo, oposición fundada al pago del crédito o de los términos de las cancelaciones.

En el supuesto que no existiera oposición fundada, los FIDUCIARIOS deberán consensuar la forma de instrumentación, debiendo suscribirse la documentación necesaria a ambos efectos.

En el supuesto que existiera oposición fundada a la cancelación del crédito en la forma planteada por el FIDUCIARIO [] no se realizará.

Los montos necesarios para cancelar serán detraídos de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, en su caso;

La cesión de los créditos será instrumentada en la forma establecida en el segundo párrafo del art. 3.1.1.2.;

El FIDUCIARIO [] (en su carácter de apoderado judicial de la concursada), asume el compromiso de poner en consideración del FIDUCIARIO [] antes de su exteriorización en el expediente judicial la propuesta de Acuerdo Preventivo que ofrecerá [], a los fines de evitar que pudiera considerarse abusiva en los términos de lo dispuesto por el art. 52, inc.4 de la ley 24.522 (comprometiéndose a aceptar todas las modificaciones que resulten razonables), la que será tempestivamente ofrecida en "el concurso", no más allá del [],

(ii) Para el supuesto que al día [] no hubiera presentado la propuesta de acuerdo preventivo en el Concurso de la referida en los términos de lo dispuesto por el art. 43 de la ley 24.522, con más la cantidad de voluntades suficientes de los acreedores en cantidad de personas y de capital para obtener las mayorías necesarias para poder considerar aprobada la propuesta del Acuerdo Preventivo en el expediente concursal en los términos de lo dispuesto por el art. 45 del referido cuerpo normativo, el FIDUCIARIO



[redacted] quedará inmediatamente facultado para realizar la totalidad de las gestiones necesarias para efectuar a su solo arbitrio la presentación de propuesta de acuerdo preventivo en el referido expediente concursal y obtener las conformidades para obtener la aprobación de la propuesta de acuerdo preventivo y la posterior homologación del mismo, disponiendo a tal fin de los BIENES FIDEICOMITIDOS y LOS BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, en su caso.

En tal sentido, y a partir de tal fecha el control y decisión en cuanto a su utilización respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS y BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, en su caso, será exclusivamente del FIDUCIARIO [redacted], quien deberá efectuar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el presente Contrato, sin necesidad de contar para ello con la conformidad del FIDUCIARIO [redacted]

A tal fin:

- 1) La FIDUCIANTE hace entrega al FIDUCIARIO [redacted] un poder especial judicial irrevocable, otorgado por [redacted] el cual será solamente podrá ser utilizado en caso que se cumplan las circunstancias establecidas en el acápite (ii) de la presente cláusula y solo para el cumplimiento del objeto del presente. Con dicho mandato el FIDUCIARIO [redacted] podrá presentarse en el expediente del concurso preventivo de [redacted] y realizar todas las gestiones necesarias para obtener la homologación del acuerdo preventivo y cancelar la totalidad del pasivo..

Dicho poder sólo podrá ser utilizado si se da la condición descrita en la presente cláusula y resulta condición del negocio en su conjunto. A los fines del cumplimiento del presente, la FIDUCIANTE se compromete a entregar el referido mandato en depósito a la [redacted] quien deberá entregarlo al FIDUCIARIO [redacted] [redacted] en caso de cumplirse la condición establecida en la presente cláusula.

- 2) El FIDUCIARIO [redacted] deberá otorgar los actos necesarios frente a la institución bancaria donde se encuentren depositadas las sumas que constituyen los BIENES FIDEICOMITIDOS y, eventualmente, los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES (en cualquier tipo de cuenta o caja de seguridad), para que a partir dicha fecha el único autorizado al retiro de los fondos existentes sea el FIDUCIARIO [redacted]. En caso de incumplimiento por parte de este con la obligación referida se devengará, a cargo del FIDUCIARIO [redacted], una multa de dólares estadounidenses [redacted] por cada día de demora.

3.2. Garantía. Liberación de fondos.



- (d) Que los BIENES FIDEICOMITIDOS se encuentran a la fecha del presente CONTRATO, libres de todo y cualquier gravamen.
- (e) Que los BIENES FIDEICOMITIDOS son provenientes de actividades lícitas, normales y habituales al giro comercial del FIDUCIANTE, y que declara tener conocimiento de la ley 25.246 y del Régimen Penal Cambiario vigente.

Artículo 4.2. Deber de colaboración genérico del FIDUCIANTE.

A los efectos del mejor cumplimiento por parte del FIDUCIARIO de las obligaciones asumidas bajo el presente, y del ejercicio de los derechos que el Fideicomiso le confiere, el FIDUCIANTE se compromete a otorgar en tiempo oportuno cuantos actos públicos y privados le sean razonablemente requeridos por el FIDUCIARIO a tal fin.

Artículo 4.3. Obligaciones y Compromisos específicos del FIDUCIANTE.

Mientras el presente CONTRATO de Fideicomiso permanezca vigente, el FIDUCIANTE se obliga en forma incondicional e irrevocable:

- 4.3.1. A efectuar los actos que resulten necesarios para que los BIENES FIDEICOMITIDOS y en su caso los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES estén en forma permanente disponibles para los FIDUCIARIOS conforme las pautas establecidas en el presente contrato.
- 4.3.2. A informar al FIDUCIARIO cualquier circunstancia que sea de interés para la conservación y custodia de los BIENES FIDEICOMITIDOS y BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES y/o cualquier hecho que pusiera en riesgo el estatus del inmueble.
- 4.3.3. A no tomar ninguna acción que de alguna manera pudiera tener un efecto substancialmente adverso sobre la capacidad del FIDUCIANTE para cumplir sus obligaciones bajo este CONTRATO.

Artículo 4.4. Declaraciones y Garantías del FIDUCIARIO.

El FIDUCIARIO declara y garantiza lo siguiente:

- 4.4.1. Que los derechos y obligaciones que surgen del presente Fideicomiso son derechos y obligaciones válidos, vinculantes para el FIDUCIARIO en los términos y condiciones pactados en el presente Fideicomiso y que no contravienen ninguna disposición legal, reglamentaria o



5.3.1. Si [] dejara de actuar como FIDUCIARIO sea por renuncia, remoción o cualquier otro motivo, lo sustituirá el [] para actuar en sustitución del mencionado [], con todas las facultades de éste en el presente.

5.3.2 Si [] dejara de actuar como FIDUCIARIO sea por renuncia, remoción o cualquier otro motivo, [] designará al profesional que actuará en sustitución del mencionado [].

Artículo 5.4. Asunción del cargo por el FIDUCIARIO SUSTITUTO.

El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el FIDUCIARIO SUSTITUTO será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y en su caso de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES. De ser requerido cualquier documento complementario, podrá ser otorgado por el FIDUCIARIO.

SECCIÓN SEXTA. IMPUESTOS Y GASTOS.

Artículo 6.1. Impuestos. Responsabilidad.

6.1.1., Los IMPUESTOS DEL FIDEICOMISO serán soportados en forma exclusiva por el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA y, para el caso de insuficiencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS y los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, por el FIDUCIANTE. El FIDUCIARIO se encuentra expresamente facultado para retener de los importes que perciba correspondientes a los BIENES FIDEICOMITIDOS y los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, todas aquellas sumas que resulten necesarias a fin de satisfacer la totalidad de los tributos que gravan el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA, alguna o todas de las actividades y funciones del FIDUCIARIO, o que deban tributarse en virtud de la celebración, ejecución y extinción del presente CONTRATO.

6.1.2. En caso de insuficiencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES el FIDUCIANTE deberá pagar contra la sola solicitud del FIDUCIARIO, la totalidad de los IMPUESTOS DEL FIDEICOMISO que se originen de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 6.1.1., debiendo proceder a acreditar las sumas correspondientes dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de que le fuera requerido por el FIDUCIARIO, en la CUENTA DEL FIDEICOMISO.



6.1.3. Todas las transmisiones de fondos que conforme a este FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA se deban realizar, se concretarán una vez deducidos los impuestos o retenciones que correspondan. Dentro de los diez (10) días corridos posteriores a la fecha del pago de impuestos, o a la fecha de la realización de deducciones impositivas, el FIDUCIARIO pondrá a disposición el documento, o copia del mismo, que evidencie el pago de dichos impuestos, o la realización de las deducciones respectivas.

Artículo 6.2. Insuficiencia de fondos para la cancelación de Gastos deducibles

Dentro de las 48 hs. de requerido por el FIDUCIARIO, el FIDUCIANTE deberá pagar contra la sola solicitud del FIDUCIARIO, la totalidad de los GASTOS DEDUCIBLES y los honorarios de la FIDUCIARIA previstos en este contrato cuando no existieran en la CUENTA DEL FIDEICOMISO BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES que pudieran ser aplicados a tal efecto.

SECCIÓN SEPTIMA. OBLIGACIONES Y FACULTADES GENERICAS DEL FIDUCIARIO.

Artículo 7.1. Conservación del Patrimonio Fideicomitado.

El FIDUCIARIO cumplirá las obligaciones impuestas por la ley y este FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. Tomará todas las medidas necesarias para conservar el derecho de propiedad que como FIDUCIARIO tiene sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, desarrollando su actividad en forma adecuada y eficiente.

Artículo 7.2. Gravámenes.

El FIDUCIARIO no constituirá ningún gravamen sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES.

SECCIÓN OCTAVA. INTERPRETACIÓN DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS.

Artículo 8.1.



La falta o demora en el ejercicio por el FIDUCIARIO, el FIDUCIANTE y/o los BENEFICIARIOS de cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud del presente CONTRATO no se considerará una renuncia al mismo, ni tampoco el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad o privilegio impedirá todo otro ejercicio del mismo, o el ejercicio de todo otro derecho, facultad o privilegio en virtud del presente CONTRATO. Los derechos y remedios aquí expuestos son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho o remedio dispuesto por la ley.

Artículo 8.2.

En el supuesto que no abonara una de las cuotas en tiempo y forma pactada del crédito hipotecario que integra los BIENES FIDEICOMITIDOS y previa intimación por medio fehaciente por el término de 15 días para su cumplimiento, no verificándose este, se entenderá suspendido el objeto del presente contrato hasta tanto esa situación se solucione a satisfacción de . Transcurridos 60 días sin haberse solucionado la situación de incumplimiento se considerará extinguido el objeto del fideicomiso debiendo la Fiduciaria proceder conforme se establece 9.2.1.

SECCIÓN NOVENA. EXTINCIÓN Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO.

9.1. El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA que se establece por el presente terminará, en forma exclusiva y excluyente:

9.1.1. Al cumplirse el plazo de duración establecido y en la medida que el mismo no hubiera sido prorrogado.

9.1.2. Al cumplirse los objetivos previstos en el presente contrato.

9.1.3. En forma anticipada de acuerdo a las siguientes causas o circunstancias:

a) En el supuesto que habiendo la totalidad de los PROFESIONALES cesado en el cargo de FIDUCIARIO por cualquier motivo no fueran efectivamente sustituidos por alguno de los designados FIDUCIARIO SUSTITUTO de conformidad con lo previsto en el Artículo 5.4., luego de transcurrido un plazo máximo de diez (10) días computados desde el cese de su función de los dos FIDUCIARIOS. Esta causal no será de aplicación si alguna de los profesionales sustitutos reemplazarán a uno solo de LOS PROFESIONALES cesantes.

b) Por extinción de los BIENES FIDEICOMITIDOS y de los BIENES FIDEICOMITIDOS ADICIONALES, en su caso.



Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, comparativo con el ejercicio anterior (Fideicomiso de Adm. Y Garantía) - Cifras expresadas en pesos.

	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos por Ventas de Unidades:	-	-
Costo de Ventas	0,00	-
Utilidad Bruta	0,00	-
Gastos de Administración (Anexo I)	(763.898,11)	(15.473,70)
Gastos de Comercialización (Anexo I)	0,00	-
Resultados Financieros y por Tenencia (Nota 3.1)	3.177.009,72	4.511.001,51
Otros Ingresos y Egresos	0,00	153.502,95
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	2.413.011,61	4.649.120,76
Impuesto a las Ganancias (Nota ...)	-844.554,06	(1.627.192,26)
Resultado del Ejercicio - Pérdida	1.568.457,55	3.021.928,49



Decreto 286/95: “Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial” publicado en Infoleg.

InfoLEG Información Legislativa

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Presidencia de la Nación

FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL

Decreto 286/95

Constitución. Integración. Banco de la Nación Argentina. Agente financiero

Bs. As.: 27/02/95

VISTO el PACTO FEDERAL PARA EL EMPLEO, LA PRODUCCION Y EL CRECIMIENTO, y

CONSIDERANDO:

Que en el PACTO FEDERAL PARA EL EMPLEO, LA PRODUCCION Y EL CRECIMIENTO las provincias asumieron el compromiso de avanzar en la reforma de sus administraciones, propendiendo a la privatización de la banca de provincia y de sus empresas de servicios públicos.

Que ello resulta indispensable para estimular el mejoramiento de las cuentas públicas provinciales a través de medidas coordinadas con el gobierno nacional.

Que dicha tarea implica un esfuerzo de organización y financiero, que en muchos casos puede exceder las posibilidades de las propias provincias, por sus limitaciones para acceder a los mercados voluntarios de crédito en las actuales circunstancias.

Que mientras ese proceso se demora las pérdidas en que incurren muchas organizaciones bancarias y empresarias de propiedad total o parcialmente provincial, agravan un cuadro de por sí delicado de las finanzas locales.

Que por su parte, las circunstancias de público y notorio ocurridas a partir de las decisiones de política económica adoptadas por los ESTADOS UNIDOS MEXICANOS a partir del 20 de diciembre de 1.994, agravaron las dificultades financieras por las que atravesaban algunos bancos de provincia.

Que por su parte, las circunstancias de público y notorio ocurridas a partir de las decisiones de política económica adoptadas por los ESTADOS UNIDOS MEXICANOS a partir del 20 de diciembre de 1.994, agravaron las dificultades financieras por las que atravesaban algunos bancos de provincia.

Que ello podría perjudicar al funcionamiento del conjunto de la economía, pues precisamente en un momento en el que se advierte cierta retracción del crédito externo, es cuando mayor tranquilidad debe brindarse a los inversores, accionistas y depositantes.

Que en ese sentido debe advertirse sobre la importante función que cumplen los bancos de provincia en el interior del país, siendo en muchas localidades las únicas instituciones que brindan servicios financieros.

Que tratándose de provincias que en todos los casos cuentan con activos y recursos fiscales suficientes para asumir compromisos con la Nación, con quien las une una relación indisoluble y permanente. Y estando ésta en condiciones de comprometer ciertos bienes, de indudable valor, para canalizar recursos financieros en favor de la reforma fiscal de las provincias, la Nación tiene el deber de agotar sus esfuerzos en tal sentido, sin relevar a las provincias de sus responsabilidades ni de sus atribuciones constitucionales, lo que le está vedado.

Que ello permitirá aliviar la situación financiera del interior, contribuyendo a que las unidades productivas y de servicios, verdaderos destinatarios del esfuerzo de ahorro de la población, puedan desarrollar normalmente sus actividades. Asimismo permitirá a los propios bancos de provincia normalizar sus relaciones con el resto de las instituciones financieras, restituyendo al BANCO DE LA NACION ARGENTINA los fondos que les hubiere adelantado.

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 99, inciso 1 de la Constitución Nacional.

Por ello,

EL PRESIDENTE

DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:



Artículo 1° — Constitúyese un FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL con el objeto de asistir a los bancos de provincia sujetos a privatización y fomentar la privatización de empresas provinciales, en las condiciones previstas en el presente decreto y en el contrato de fideicomiso a suscribirse entre el Estado Nacional y el BANCO DE LA NACION ARGENTINA.

Art. 2° — EL FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL se integrará con los bienes definidos en el contrato de fideicomiso, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, y será administrado siguiendo las instrucciones que le imparta el MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, a través de la SECRETARIA DE FINANZAS, BANCOS Y SEGUROS.

Art. 3° — Los asesores en materia económica, financiera, legal o técnica del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA, del BANCO DE LA NACION ARGENTINA o de otras dependencias del Estado dictaminarán o asesoran a solicitud del fideicomisario en las materias que este requiera.

Art. 4° — EL BANCO DE LA NACION ARGENTINA actuará como agente financiero del FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL, pudiendo adelantarle hasta el SETENTA POR CIENTO (70%) del valor de mercado de los bienes dados en fideicomiso, así como facilitarle los recursos humanos y de apoyo para su funcionamiento; no percibirá comisión alguna por su actividad, pero recuperará todos los gastos en que incurriere.

Art. 5° — EL BANCO DE LA NACION ARGENTINA llevará por separado el registro contable de las operaciones del FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL, cuyo funcionamiento estará sujeto a la supervisión de la SUPERINTENDENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.

Art. 6° — Una vez cumplido su objeto o en el plazo de DOS (2) años, lo que ocurra primero, se disolverá el FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL, quedando su liquidación y el cumplimiento de los convenios existentes a cargo de los funcionarios que designe el MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

Art. 7° — Apruébase el proyecto de convenio de fideicomiso entre el Estado Nacional y el BANCO DE LA NACION ARGENTINA, que como Anexo I forma parte del presente, autorizando al Sr. Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos a suscribirlo en representación de la Nación.

Art. 8° — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — MENEM. — Domingo F. CAVALLO.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Entre el ESTADO NACIONAL, representado en este acto por el Sr. Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos y el BANCO DE LA NACION ARGENTINA, representado por el Presidente del Directorio, se conviene en celebrar el presente contrato de fideicomiso, que se regirá por las siguientes cláusulas, y supletoriamente, por el Título I de la Ley N. 24.441.

PRIMERA: EL ESTADO NACIONAL en adelante el "fiduciante", transmite la propiedad fiduciaria de los bienes que se describen en el Anexo I al BANCO DE LA NACION ARGENTINA, en adelante el "fiduciario", con el objeto de constituir un "FONDO FIDUCIARIO PARA EL DESARROLLO PROVINCIAL" en beneficio de las provincias, o los Bancos total o parcialmente de propiedad de las Provincias o Municipios que resulten elegibles, en adelante los "beneficiarios".

SEGUNDA: Con los bienes fideicomitados el "fiduciario" cumplirá las siguientes funciones:

- a) prestar fondos a los "beneficiarios" para atender situaciones de iliquidez transitoria o derivada de la excesiva inmovilización de carteras, requiriendo del "beneficiario" o de la Provincia, las garantías adecuadas.
- b) pagar los activos que adquiriese de los bancos con el fin de dotarlos de liquidez, descontando el valor que se presupueste por su realización posterior.
- c) adelantar recursos a las provincias elegibles que les encomienden la privatización de sus empresas u otros activos, hasta un 70% de su valor probable de realización, requiriendo las garantías adecuadas.
- d) financiar programas de recursos humanos o fortalecimiento institucional de los beneficiarios.
- e) emitir títulos circulatorios, obligaciones negociables o contraer préstamos sindicados, con o sin garantías especiales.
- f) contratar consultores o asesores con el fin de preparar la documentación necesaria para la privatización de las entidades
- g) asumir directamente, por convenio con las provincias, la tarea de privatizar los bancos que resulten elegibles.



h) contratar con entidades financieras oficiales o privadas la administración, co-administración o el asesoramiento para la administración de los "beneficiarios" hasta que se transfieran a sus adquirentes.

i) realizar cuantos más actos fueren necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

TERCERA: el "fiduciario" realizará ordenadamente los bienes que hubiere adquirido de los "beneficiarios", en base a procedimientos basados en criterios de transparencia, igualdad de oportunidades y eficiencia, cuidando de no afectar los precios de plaza. Para la administración y liquidación de los activos adquiridos, el "fiduciario" podrá valerse de firmas competentes y especialmente de las entidades financieras radicadas en la zona en que dichos activos deban realizarse, pagando la comisión o remuneración a convenirse según la índole de la encomienda.

CUARTA: El "fiduciario" podrá concertar préstamos hipotecarios con el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, sobre los inmuebles adquiridos de los "beneficiarios" o recibidos en pago de créditos, con el fin de facilitar su venta a terceros, o a convenir con aquél la realización de las hipotecas que constituyere cuando otorgare financiamiento a los adquirentes de los inmuebles.

QUINTA: El "fiduciario" llevará un registro por cada beneficiario, del que deberá rendir cuentas al "fiduciante" y al "beneficiario" o la Provincia respectiva, cuyo saldo podrá ser acreedor o deudor para ésta, y se considerará de plazo vencido. El "fiduciario" podrá convenir con la Provincia respectiva el plazo, tasa de interés, garantías y demás condiciones que correspondan para la cancelación de dichos saldos.

SEXTA: Podrán ser "beneficiarios" del fideicomiso los bancos de propiedad total o parcial de las Provincias o Municipios, siempre que se hayan cumplido las siguientes condiciones

a) Que las autoridades constitucionalmente habilitadas para ello otorguen la autorización para su privatización total, o la transferencia al sector privado de la mayoría del capital y el control de las decisiones de administración y gobierno de dichas entidades.

b) Que se transfiera al "fiduciario", o a una entidad aceptable para éste, las facultades para realizar los actos necesarios para privatizar el banco, o bien que se acuerde un cronograma para dicha privatización.

c) Que se convenga con el "fiduciario" las condiciones en que se desarrollen las operaciones del "beneficiario", hasta que se complete su privatización.

d) Que la Provincia o Municipio respectivo comprometa el producido de la privatización del Banco a la cancelación del saldo deudor de la cuenta con el "fiduciario".

e) Que la Provincia o Municipio respectivo garantice a satisfacción del "fiduciario" la devolución de los eventuales saldos deudores que pudieren subsistir luego de la afectación dispuesta en el punto anterior, afectando para ello otros activos o empresas de propiedad provincial y los recursos provenientes del REGIMEN DE COPARTICIPACION FEDERAL DE IMPUESTOS que resulten necesarios.

SEPTIMA: En la administración del paquete accionario de la Clase "A" de YPF S.A., el fiduciario deberá atenerse a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 8 de la Ley N° 24.145

En Buenos Aires, a los ___ días del mes de _____ de 1995.

Inventario de bienes fideicomitados

1. SETENTA MILLONES QUINIENTAS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y NUEVE (70.599.999) acciones clase "A" de YPF S.A. excluidos los dividendos correspondientes al año 1.995.

2. Los recursos que en el futuro provengan de préstamos otorgados por el BANCO INTERNACIONAL DE RECONSTRUCCION Y FOMENTO, el BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, u otras instituciones multilaterales o nacionales de crédito, destinados a similares objetivos a los previstos en el fideicomiso.

3. Los recursos que en el futuro le asigne el presupuesto nacional o los presupuestos provinciales.

4. El producido de sus operaciones o la renta de sus activos.



Formulario 420/J, publicado en el portal de AFIP (Administración Federal de Ingresos Públicos) para la inscripción de un Fideicomiso.

 RÉGIMEN DE INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES F. 420/J	Sello fechador de recepción	Firma	Clave Única de Identificación Tributaria		
			Número Verificador		
			Secuencia	Fecha Instr. Const.	Fecha Presentación
			Carácter		
Datos de la Entidad					
Denominación Social y Otros					
Denominación Social Tipo Societario Sigla Tipo Societario Jurisdicción Jurisdicción Localidad Fecha de Instrumento Constitutivo Duración de la Sociedad (Años) Desde Fecha Reg. / Desde Fecha Ins. Constitutivo Motivo del Trámite Artículo 118 / Artículo 123 Con Sindicatura / Sin Sindicatura Soc. Art. 299 LSC Incisos Jurisdicción País de Origen Jurisdicción Provincia de Origen Número de Trámite IGJ/RPC Desistimiento del Trámite					
Domicilio Legal					
Calle			Número		
Sector			Torre		
Piso			Dpto / Of / Loc.		
Manzana			Barrio		
Tipo Barrio			Municipio		
Localidad			Partido / Dpto.		
Provincia			Código Postal		
E-mail			E-mail Tipo		
Domicilio Fiscal					
Calle			Número		
Sector			Torre		
Piso			Dpto / Of / Loc.		
Manzana			Barrio		
Tipo Barrio			Municipio		
Localidad			Partido / Dpto.		
Provincia			Código Postal		
E-mail			E-mail Tipo		
Datos de Interés Fiscal					
Mes de Cierre del Ejercicio			Capital Social		
Aportes Dinerarios			Aportes No Dinerarios		
Cantidad de Partes Acciones o Cuotas			Valor de Acciones o Cuotas		

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.