



FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCIÓN

6 TEMAS QUE LOS PROFESIONALES EN CIENCIAS ECONOMICAS TENEMOS PRESENTES

y deben ser conocidos por el público inversor, por los profesionales actuantes y por los desarrolladores del negocio inmobiliario

El presente escrito es realizado con el objeto de hacer llegar a la comunidad de negocios en general un pequeño punteo de 6 temas que, como profesional en ciencias económicas convocan mi pensamiento cada vez que analizo un nuevo emprendimiento o bien me encuentro estudiando la evolución de uno en marcha. El punteo que aquí realizo no pretende ser abarcativo de todos aquellos puntos que son de interés en momentos de reflexión pero representan los principales que, como Contador Público, entiendo interesante sean de conocimiento de la comunidad empresarial en general.

I.- ACTIVIDAD DEL CONTADOR

Como Contadores Públicos, concedores de una “técnica contable” debemos registrar hechos económicos, muchos de ellos con nacimiento en contratos/obligaciones entre partes teniendo en cuenta su correspondiente encuadre legal.

Sin embargo, pese a haber colocado en mi redacción primeramente al “hecho económico” y en forma secundaria al “hecho jurídico”, creo más bien que la contabilidad debe reflejar un “hecho legal con sustancia económica” y soportado en esta (véase que es cierto toda vez que reconoce, por ejemplo, un crédito, sustentando en determinado documento, con determinado deudor, a determinada fecha.. etc), para luego, valorar dicho hecho económico utilizando nuestro conocimiento en cuanto a Técnicas de valuación permitidas por las RT, la técnica financiera (a los efectos de disgregar conceptos financieros implícitos o explícitos, por ejemplo) y, por último, utilizar una técnica de registro ordenada y sistemática para lograr exponer de forma resumida dichos datos en un Estado Patrimonial.

Por lo expuesto, entiendo que primeramente debemos adentrarnos en estudiar cual es la sustancia legal del acto, en este caso, del contrato de Fideicomiso, de los Bienes Fideicomitados, de los contratos vinculantes entre las partes del negocio y de todo otro documento que tenga impacto económico en el patrimonio de afectación objeto de nuestro trabajo.

Para ello será indispensable que toda acción de carácter económico (ya sea disposición o integración al patrimonio fiduciario) se encuentre correctamente respaldado por documentos que permitan asegurar la veracidad del acto y la participación de cada una de las partes del mismo.

II.- DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso consiste en la separación o entrega de parte o totalidad del patrimonio de una persona, física o jurídica, denominado FIDUCIANTE en este ordenamiento, para ser utilizado con un FIN ESPECIFICO, por un TIEMPO DETERMINADO y para ser entregado, CUMPLIMENTADO EL FIN O EL TIEMPO estipulado, a una tercera persona denominada: FIDEICOMISARIO.

Si el objeto del FIDEICOMISO es el uso del bien o su explotación, aparecerán beneficios, los cuales pueden tener varios destinos como ser:



a.- Ser liquidados a una Cuarta Persona a cada tiempo determinado: denominado en este ordenamiento BENEFICIARIO

b.- Ser capitalizados dentro del Fondo Fiduciario para realizar nuevas inversiones.

En esta descripción se ha mencionado a:

Primeras personas: Fiduciantes

Terceras personas: Fideicomisario

Cuartas personas: Beneficiarios

La “Segundas Personas” intervinientes en el contrato son los Administradores del Fideicomiso: en este ordenamiento se llama FIDUCIARIO.

Distribuidos los roles de los intervinientes en este “contrato” resta agregar que, entonces, el FIDEICOMISO no es más que una disposición de bienes con un objeto determinado y un destino especificado, donde se determina quién va a ser el Administrador de estos bienes, que deberá actuar como un Buen Hombre de Negocios.

Por todo ello, se puede ver que los bienes que recibe el FIDEICOMISO, en ningún momento le pertenecen sino que, ya desde su fundación, tienen determinado quien será el DESTINATARIO de los mismos, que puede ser incluso diferente del destinatario de los BENEFICIOS que generen esos bienes.

Es en esta característica que encuentro la principal diferencia con las sociedades regulares que si tienen CAPITAL y un PATRIMONIO NETO. En las sociedades los aportes realizados pasan a ser parte de un PATRIMONIO que le pertenece A LA SOCIEDAD, la titularidad es un DOMINIO PERFECTO DE LA SOCIEDAD y esta puede hacer y deshacer conforme el criterio comercial de su representante. Claramente hablamos de un DOMINIO PERFECTO

En los contratos asociativos del tipo del FIDEICOMISO, el bien entregado NO ES DEL FIDEICOMISO, sino que es DEL FIDEICOMISARIO, quien no puede obtenerlo o usufructuarlo hasta que SE DEN LAS CONDICIONES DEL PLAZO o DEL OBJETO DEL CONTRATO; mientras tanto quien detenta la tenencia del bien lo hace bajo un DOMINIO IMPERFECTO quedando este en cabeza del Fiduciario; solo habilitado para la realización de los actos de administración conforme el límite establecido en el contrato constitutivo.

Por ello, reviste ser de gran importancia contar con copias certificadas del contrato de fideicomiso, sus addendas y un compromiso firmado por EL FIDUCIARIO quién deberá informar inmediatamente ante cualquier acto que implique una modificación sustancial a las relaciones establecidas por el contrato original o sobre el objeto del mismo.

III.- PATRIMONIO NETO DEL FIDEICOMISO

Por lo expuesto y siendo el FIDEICOMISO no es más que un PATRIMONIO DE EXPLOTACION (desde el punto de vista fiscal), interpretado como un PATRIMONIO CON DOMINIO EN SUSPENSO (desde el punto legal), siendo los bienes entregados EN FIDEICOMISO (y no AL FIDEICOMISO, que en si NO ES UN ENTE), es un dominio IMPERFECTO los aportes de los Fiduciantes representarán entonces un PASIVO del PATRIMONIO FIDUCIARIO para con los FIDEICOMITENTES definidos o a definirse en el contrato.

Es común pretender exponer los mencionados aportes fiduciarios dentro del PATRIMONIO NETO al igual que se lo hace con los entes societarios al fondear un capital de riesgo. Esta práctica corre con el riesgo de NO EXPONER claramente la



realidad de que dicho patrimonio, debe ser entregados a FIDEICOMISARIOS que en sí, son acreedores a largo plazo del FIDEICOMISO representando sus acreencias un bien determinado o determinable el que, en la mayoría de los contratos, se encuentra perfectamente especificado en sus características y es el encargo al FIDUCIARIO que proceda a su cuidado y administración hasta que se dé la condición de obligatoria entrega a los FIDEICOMISARIOS.

IV.- UN FIDEICOMISO PUEDE TENER PATRIMONIO NETO

Entiendo que son pocas las situaciones pero pueden darse en la práctica

1.- Las viejas Reservas por Revaluó Técnico (claramente hoy es imposible esto)

2.- Por acumulación de Resultados dado que por contrato el FIDEICOMISO bien puede haber dispuesto acumular una proporción de resultados por “x” cantidad de años, hasta asegurar que no serán utilizados para cubrir pérdidas futuras, por citar un ejemplo

Mientras en Fideicomiso mantenga la situación de reservas para resultados líquidos y realizados acumulados en ejercicios anteriores y no se encuentre obligado a su distribución inmediata, estos formarán parte del PATRIMONIO NETO del CONTRATO DE FIDEICOMISO hasta su aplicación contra futuras pérdidas o bien distribución a quienes fueran designados beneficiarios en sus utilidades.

La situación aquí descripta obliga a estudiar detenidamente el contrato de fideicomiso dado que en negocios con ciclos económicos muy pronunciados y alta incertidumbre, es prudente pautar un porcentaje de reserva obligatorio de las utilidades obtenidas para hacer frente a futuras contingencias de modo tal que el FIDUCIARIO no se vea obligado a solicitar fondos a los fiduciantes para hacer frente a un déficit presupuestario temporario. Los contratos que contienen cláusulas de este estilo suelen también estimar un porcentaje máximo de reservas patrimoniales las que, alcanzadas dicho valor, serán puestas a disposición en próximas asambleas.

De esta manera, se asegura tanto la salud financiera del negocio fiduciario, como propone un límite a la capacidad de reservas fiduciarias protegiendo a los inversores que no poseen la capacidad de formar voluntad en reunión de beneficiarios.

V.- LA CONTABILIDAD FISCAL NO ES LA UNICA CONTABILIDAD

Entiendo que, dado que AFIP pretende y seguirá pretendiendo emular los Fideicomisos incluidos en el Art. 69 de la Ley 20.628 en cuanto a su tratamiento tributario a tipos societarios regulares y siendo que NO EXISTEN NORMAS CONTABLES APLICABLES A ESTE FORMATO DE NEGOCIO, tal como sucedía antiguamente cuando no existía la RT 22 en cuanto a Actividades Agropecuarias, cuando requerimos confeccionar estados contables (si es que se quisiera llamarlos así) estos suelen realizarse conforme las valuaciones, resoluciones, normas e interpretaciones fiscales, a los fines de determinar los impuestos que alcanzan al mismo.

Creo que, como práctica contable está bien, es útil y hasta, mas ininteligible para el “lector”, pero sin embargo propongo no olvidar que, a mi criterio, debemos basar nuestra práctica profesional en lo que expongo en punto **I.- ACTIVIDAD DEL CONTADOR** ; esto es: recordar que representamos un hecho legal de la forma que más fielmente entendemos pueda conducir y ayudar al lector a tomar decisiones sobre dichos estados para lo cual la técnica contable, las mediciones y la exposición de los datos que utilicemos debería ser la reglamentada por las RESOLUCIONES TENICAS emitidas por la F.A.C.P.C.E. aprobadas por el Consejo Profesional de la Jurisdicción de Actuación del Profesional Contador Público, con sendas notas al juego de estados contable.



La información confeccionada de esta forma asegurará a cualquier lector el marco normativo bajo el cual se encuentra confeccionada y, bajo su conocimiento, permitirá realizar los ajustes que se requiera a los fines tributarios o bien cualquier otro objeto de análisis económico o financiero.

Antes de pasar al siguiente punto entiendo útil resaltar que en cuanto a INFORMES DEL FIDUCIARIO, y si queremos compararlos con lo actuado en sociedades regulares, estos son similares a las MEMORIAS DE LOS ADMINISTRADORES SOCIETARIOS, es recomendable incluir, al final del informe, el estado de situación patrimonial, estado de evolución de patrimonio neto, estado de resultados y estado de flujo de efectivo con notas y anexos de manera tal que, la literalidad de la memoria y su referencia numérica pueda ser comprobada en un juego armónico, sintético y coherente de información expresada de manera uniforme y bajo un “lenguaje común”

VI.- A LA ESPERA DE UNA RESOLUCION TÉCNICA

En lo particular entiendo que los Fideicomisos hoy viven una situación similar a la que presentaban antaño las empresas agropecuarias o bien las cooperativas, entes sociales que desde no hace mucho cuentan con una Resolución Técnica que entienda la particularidad de la explotación y del ente a los fines del una fiel exposición de su situación patrimonial y financiera.

Es cierto que cada contrato de fideicomiso encierra un “negocio” y que conforme se entienda este “negocio” encontraremos una Resolución Técnica que se ajuste al requerimiento del patrimonio bajo expresión. Pero no es menos cierto que las particularidades de estos contratos obligan a los profesionales en ciencias económicas a enfrentarnos a situaciones “híbridas” obligándonos a tomar una decisión con parámetros no siempre definidos.

Para expresar el punto solamente debemos repasar en bajo qué resolución técnica representaríamos la situación patrimonial y financiera de un Fideicomiso de Garantía el que, por definición, no tiene fines de lucro. Y si a esta reflexión agregamos que, en disposición de este patrimonio y para hacer a su mejor administración, el fiduciario está habilitado para explotarlo en orden de hacerse de fondos para su mantenimiento y custodia. Cambia el objeto del Contrato?; pasamos a trabajar con un patrimonio que tiene fines de lucro? Hasta donde llega el concepto de Capital o Pasivo en los Fideicomisos? Todo aporte fiduciario reviste el carácter de pasivo o existen aportes que, por contrato, puede ser prenda de acreedores privados por lo que, económicamente, es el capital del PATRIMONIO FIDUCIARIO y este debe ser expuesto en similar carácter?

Entiendo que estas son las cuestiones que una RESOLUCION TECNICA debe tratar a los fines de brindar un soporte homogéneo para valoración y exposición de la situación financiera de estos contratos de especial tratamiento contable y tributario.

Dr. Sergio Carbone
Contador Público (UBA)
www.sergiocarbone.com.ar
carbonesergio@gmail.com
Tel: 4362-9602
Cel: 15-6660-9889

MIS BLOGS:

<http://fideicomisoconstructivo.blogspot.com.ar/>
<http://asesoramientoimpositivoprofesional.blogspot.com.ar/>

CANAL YOUTUBE:

<https://www.youtube.com/c/SergioCarbonetributacionycontabilidad>



DR. SERGIO CARBONE

Contador Público (UBA)