TRATAMIENTO CONTABLE DEL FIDEICOMISO NO FINANCIERO

Material preparado por:

Electra Abbate
Ana María Berri
Gisela Bertolino
Luisa De Simone
Teresa Díaz
Mabel Miletti
Nélida Pozzi
Diana Suardi
Ma. Elena Vacchina
Claudia Vázquez
Carmen Verón

Miembros del Instituto de Teoría y Técnica Contable del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Pcia. de Santa Fe (Cámara II)

EJEMPLO NRO. 1

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA

La empresa “La Tranquera” S.A. presenta la siguiente situación:

a) Con fecha 01/04/20X1 obtuvo un crédito del Banco Provincial por valor de $ 250.000,00, con las siguientes pautas:
   - El Banco descontó por intereses la suma de $ 31.250,00 acreditando el neto en la cuenta corriente de la empresa;
   - La cancelación del mismo será en 5 semestres, venciendo el primero de ellos el 01/10/20X1 y el último el 01/10/ 20X3.

b) A fin de garantizar dicho préstamo la empresa constituyó un fideicomiso con fecha 20/04/20X1, con “Provincial Fiduciaria”, quien revestirá el carácter de **“fiduciario”.**

c) Los bienes a fideicomitir son “Bonos Consolidación Deuda Pública”, constituído por 30 títulos de VN $ 10.000,00 c/u., que a la fecha tienen un valor residual total de $ 250.000,00, que presentan las siguientes características:
   - La cancelación es en 6 semestres, de los cuales ya transcurrió uno, y el próximo a vencer es el 01/10/20X1.
   - Devengan un interés del 4 % semestral, que son pagados junto con el rescate semestral.

d) El cobro semestral de rescate e intereses será percibido por el fiduciario, quien deberá transferir a favor del fiduciante el importe del rescate, quedando en poder del fiduciario lo correspondiente a intereses a fin de cubrir el pago de la comisión correspondiente al mismo y todo otro gastos que origine el fideicomiso. Si quedara un remanente al término del contrato de fideicomiso, el mismo será transferido al fiduciante.

e) Si el fiduciante no abonase en término las cuotas de amortización del préstamo, el fiduciario aplicará el importe del rescate a la cancelación de las mismas.

f) La comisión del fiduciario se establece en $ 500,00 mensuales a cancelar por semestre vencido.

EJEMPLO NRO. 2

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION

Fiduciante: Fidus S.R.L.

Fiduciario: Confianza, Agustín

Beneficiarios: Agraciada, Mónica y Laura

Fideicomisario: Fidus S.R.L.

Bienes fideicomitidos: Inmueble situado en la ciudad de Rosario, en calle Albricias nº 3333, compuesto de cinco locales comerciales.

Plazo de duración del contrato de fideicomiso: 10 años

Valor contable del inmueble: $ 210.000,00

Objeto del fideicomiso: arrendamiento de los bienes fideicomitidos.

Retribución al fiduciario: $ 12.000,00 mensuales a partir de la fecha del contrato y por mes vencido.

Fecha del contrato de fideicomiso: 02 / abril / 20X1

Otros datos:

a) Fecha de compra del inmueble fideicomitido: 31 / julio / 20X0

b) Al momento de constituirse el fideicomiso, los locales ya estaban arrendados con un alquiler de $ 10.000,00 c/u. que se abonan por mes adelantado del día 5 al 10.

c) Los impuestos, tasas, y servicios están a cargo de los locatarios.

d) Los gastos de mantenimiento y conservación son por cuenta del fideicomiso.

e) Los alquileres deben ser depositados en la cuenta corriente del Banco Patagonia abierta a nombre del fideicomiso.

f) Cada tres meses el fiduciario deberá entregar a los beneficiarios, en partes iguales, el 80 % remanente de lo percibido en el período precedente, en razón de permitir un saldo permanente en banco a fin de hacer frente a posibles gastos que demande el mantenimiento del bien fideicomitido.

g) Fecha de cierre de ejercicio de Fidus S.R.L.: 30 de junio de cada año.

h) Duración asignada al inmueble: 50 años.

i) Según avalúo inmobiliario el valor del terreno representa el 30 % del valor total del inmueble.

EJEMPLO NRO. 3

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO

I. Descripción de la operatoria

a) El nacimiento del fideicomiso se da con la suscripción del contrato entre el ***administrador fiduciario*** y el o los ***fiduciantes***.

- ❖ En dicho contrato se perfecciona la trasmisión del dominio del ***terreno*** sobre el cual se desarrollará el emprendimiento cuyo gerenciamiento le es encomendado al fiduciario, quien pasa a ejercer el dominio fiduciario del inmueble que da nacimiento a un ***patrimonio fiduciario*** absolutamente separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.

- ❖ Como contrapartida el fiduciante recibe un derecho sobre el resultado que se genere en el fondo fiduciario producto de la actividad de construcción y venta que se desarrollará.

- ❖ En este supuesto, el fiduciante participa del riesgo del proyecto tal cual lo hará un accionista de una sociedad, con la ventaja de que su riesgo se limita al proyecto concreto que ha sido aislado como patrimonio autónomo, mientras que el accionista participa del riesgo empresa de la sociedad.

b) Con fondo fiduciario conformado, y en cumplimiento de su mandato, el ***fiduciario*** selecciona y suscribe, por cuenta del fideicomiso, el respectivo ***contrato de locación de obra*** con el o los constructores y demás sujetos que intervendrán directa o indirectamente en la construcción del emprendimiento (arquitectos, ingenieros, gestores, asesores, etc.).

- ❖ En virtud de este contrato, el constructor factura periódicamente al fondo los avances de obra previamente pactados en el respectivo plan de certificaciones, los cuales son cancelados previo dictamen favorable de una ó más empresas especializadas en auditoría de obra.

- ❖ El dinero necesario para afrontar el avance de obra proviene de la suscripción de compromisos de venta con clientes, quienes aportan al fideicomiso durante la etapa de la construcción parte del precio de venta final de la unidad a construir. Estos pagos revisten el carácter de anticipo de precio y constituyen un pasivo para el fideicomiso.

c) Una vez finalizada la construcción las unidades terminadas son entregadas a los clientes, quienes cancelan el saldo de precio.

d) El fideicomiso, por su parte, con el saldo de precio cancelado por los clientes, cancela sus propios pasivos (por ejemplo: retribuciones pactadas según contratos, comisiones por administración y venta, entre otros) y distribuye el remanente entre los beneficiarios, quienes pueden ser o fiduciantes o no, según esté pactado en el contrato de fideicomiso.

II. Datos del Ejemplo de Aplicación

FIDUCIANTE: "Inversora S.A."

FIDUCIARIO: "Inmobiliaria BCL S.R.L."

BENEFICIARIO: "Inversora S.A."

OBJETO DEL FIDEICOMISO:

Construcción y Venta de un edificio

BIENES FIDEICOMITIDOS:

Terreno situado en la ciudad de Rosario, en calle Paraguay nro. 2000

PLAZO DEL CONTRATO:

El necesario para el cumplimiento del objeto del contrato (se estima en 18 meses el plazo de la obra)

RETRIBUCION AL FIDUCIARIO:

$ 1.000.- por mes durante la duración del contrato

FECHA DE SUSCRIPCION DEL CONTRATO: 02/01/X4

OTROS DATOS:

- Valor del terrero s/libros del fiduciante: $ 40.000.-
- Valor de mercado del terreno: $ 130.000.-
- Especificaciones del edificio:

5 pisos, 2 departamentos de 2 dormitorios por piso (60 m2 cada uno).

- Precio de Venta de c/ unidad: $ 120.000.-
- Forma de pago de las unidades: 30% al suscribir el contrato (01/X4) y saldo en 15 cuotas iguales, venciendo la primera el 05/04/X4. Los anticipos deberán ser depositados en la cuenta bancaria que el fideicomiso posee a tal efecto en Bco. Bisel.
- Los gastos e impuestos de escrituración están a cargo de los compradores de las unidades.
- La construcción del edificio se contrata con la empresa constructora “Edificando S.A.”, quien irá facturando mensualmente los avances de la obra al fideicomiso.
- Costo estimado de construcción por unidad: $ 90.000.-
- Fecha de cierre de ejercicio de Inversora S.A.: 31/12 de cada año.
- Se supone un contexto de estabilidad monetaria durante el plazo de duración del contrato.
- A los efectos del tratamiento contable se ha omitido considerar los efectos del IVA.

Contrato de Fideicomiso: *aspectos contables*

Fideicomisos No Financieros