

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

Esc. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ

APTO CRÉDITO

▶ TITULO DE PROPIEDAD ORIGINAL:

-ESCRITURA INSCRIPTA.

-TESTIMONIOS JUDICIALES
INSCRIPTOS: Declaratorias Herederos,
Testamentos Adj por Disolución Soc. Cony,

-ESCRITURA + REGLAMENTO PH
INSCRIPTOS

-ESCRITURA + PLANO SUBDIVISIÒN
APROBADO Y REGISTRADO

Posteraro Sándor

APTO CRÉDITO

▶ TITULO DE PROPIEDAD ORIGINAL:

-SUCESIONES:

Finalizadas:

- a) DH o Auto Aprobatorio Testamento +
- b) Pago Tasa y Sobretasa +
- c) Honorarios y Aportes Letrado +
- d) ORDEN DE INSCRIPCION DH o AAT.

APTO CRÉDITO

▶ **PODERES: Original**

-Especial Venta

-Generales con facultades
de disposición: No es
necesario bien
determinado

APTO CRÉDITO

▶ PODERES: Original

-Asentimiento conyugal: Prohibido poder entre cónyuges para darlo respecto de venta de vivienda familiar.

Solución: Poder a un tercero:
Sobre bien determinado y precio mínimo

Posteraro Sánchez

APTO CRÉDITO

▶ BIENES A NOMBRE DE SOCIEDADES, ASOCIACIONES CIVILES

- Estatutos inscriptos. +
- Designación actualizada de representantes sociales:
Actas de Asambleas en libros rubricados.
- Resolución del órgano de administración de proceder a la venta: Acta especial de Directorio y de Socios o Asociados (en Asoc Civiles) en libros respectivos.
- Poderes generales de Adm y Dispos: Acta especial que autorice la venta

APTO CRÉDITO

▶ DONACIONES.

Otorgadas luego del 1-8-2015:
Todas observables (reforma media sanción)

Otorgadas antes del 1-8-2015:

-Padres a/favor hijos: No observables

-A terceros: Observables

APTO CRÉDITO

- ▶ PLANOS APROBADOS
- ▶ INMUEBLE Y PERSONAS
SIN MEDIDAS
CAUTELARES:

Informe Dominio/Inhibiciones

Posterioro Sánchez

EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO

CONCEPTO:

- ▶ Todo desarrollo de negocio cuyo principal objeto es la planificación, gestión, coordinación profesional enfocado a la venta y/o explotación comercial de inmuebles.
- ▶ Iniciativa de un grupo de personas que asumen un riesgo económico y que invierten recursos con el objetivo de aprovechar una oportunidad que brinda el mercado inmobiliario.

TIPOS DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

- CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS, OFICINAS, LOCALES, COCHERAS.
- CONSTRUCCIÓN DE MICROEMPREDIMIENTOS INMOBILIARIOS: dúplex, triplex,
- CENTROS COMERCIALES.
- CREACIÓN DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS, COMO BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CAMPOS, DE CHACRAS, PARQUES INDUSTRIALES, CEMENTERIOS PRIVADOS.

Posteraro Sánchez

TIPOS DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

-Loteos con fines de urbanización

-Loteos con fines industriales.

-Parques industriales públicos, privados y mixtos.

Posteraro Sánchez

TIPOS DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

- Explotaciones agropecuarias.
- Explotaciones forestales
(Derecho de Superficie).
- Minería.
- Explotaciones energéticas
(Derecho de Superficie)

Posteraro Sánchez

EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO

1) IDEA.

2) ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

3) TRABAJO EN EQUIPO
INTERDISCIPLINARIO:

Martilleros y Corredores, Abogados, Escribanos,
Contadores, Agrimensores, Ingenieros Civiles,
Agrónomos, Arquitectos, Lic. Marketing,

4) DESPERTAR INTERÉS EN CONSUMIDOR.

5) COMERCIALIZACIÓN

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

1.- IDEA DEL PROYECTO:

Identificar un inmueble con ciertas características para cubrir/generar una demanda o necesidad en una zona determinada.

Comprende:

- Pre-estructura legal y financiera del proyecto,
- Estudios de factibilidad, análisis de riesgos.
- Evaluación de la viabilidad del desarrollo.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

2.- ENCUADRE LEGAL:

Normativa aplicable: comunal, provincial y nacional, marco jurídico y fiscal de operaciones inmobiliarias

Viabilidad de obtención de los permisos necesarios de acuerdo a la legislación vigente.

Posteraro Sánchez

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

3.- PLAN DE FINANCIAMIENTO, INVERSIÓN Y NEGOCIOS:

Analizar Viabilidad y factibilidad del proyecto inmobiliario.

Desarrollar la propuesta, enfoque, su objetivo, analizando diversos factores como: el marketing, riesgos, contingencias y oportunidades, fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas, los recursos a emplear (financieros, jurídicos, legales, humanos, tecnológicos, etc.), alcances, costos y utilidades.

Posteraro Sánchez

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

3.- PROGRAMA DE INVERSIÓN, FINANCIAMIENTO Y NEGOCIOS:

Estudiar las fuentes de financiamiento para el desarrollo del proyecto inmobiliario (Privados/Entidades Financieras:Préstamos UVAS)

Recursos propios del emprendedor.

Aportes de capital de inversionistas, créditos puente y créditos directos, tasas de interés, garantías, etc.

Posteraro Sánchez

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

4.- ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD.

A Título de dominio, condominio, propiedad fiduciaria

Evalúo de la propiedad, que se encuentre libre de gravamen, el financiamiento, la escrituración y la gestión de trámites.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

5.- DISEÑO Y ORGANIZACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO.

Diseño arquitectónico, paisajístico (en Conjuntos Inmobiliarios), ingenierías, consultores, contratistas.

Servicios legales y contables, estudios, presupuestos, programas, manuales, políticas y procedimientos.

Plan de obras, procesos constructivos y adquisición de recursos.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

6.- Obtención de Permisos.

Realizar y gestionar los estudios, permisos y documentación que requieran las autoridades de control la realización del emprendimiento inmobiliario: municipios, provincias, organismos especiales (Catastro, PH, Geodesia, Conjuntos Inmobiliarios)

Aprobación de planos.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

7.- Materialización del
Emprendimiento.

Construir el desarrollo
inmobiliario de acuerdo al
proyecto.

Posterioro Sánchez

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

8.- MARKETING DEL PROYECTO

(Durante todas las etapas)

Desarrollar estrategias de comercialización y difusión.

Tener en cuenta necesidades o deseos existentes en el mercado inmobiliario, objetivos, pronósticos y presupuesto. Publicidad, relaciones públicas y promociones en sitio.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

ETAPAS

9.- COMERCIALIZACIÓN O RENTA Y ADMINISTRACION.

Efectuar la promoción y venta del desarrollo inmobiliario, o renta y administración del mismo si su objetivo no es la venta.

Posteraro Sánchez

FORMAS DE ORGANIZACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS

- ▶ CONDOMINIOS
- ▶ SOCIEDADES CIVILES O COMERCIALES
- ▶ CONTRATOS ASOCIATIVOS /
- ▶ CONTRATOS DE PARTICIPACIÓN
- ▶ FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS
- ▶ FINANCIAMIENTO COLECTIVO O “CROWDFUNDING”

Posteraro Sánchez

CONDOMINIOS o CONSORCIOS DE INVERSIÓN

CONTRACTUAL O MORTIS CAUSAE (Ars 1983 a 2036 CCyC)

A) CONTRACTUAL:

- Adquisición originaria de un inmueble por más de 1 persona
- Venta de ptes. indivisas a futuros adquirentes de UF o Lote (PH durante etapa constructiva)

CONDOMINIOS o CONSORCIOS DE INVERSIÓN

-Venta de ptes indivisas a futuros adquirentes de UF o Lote.

-Construcción del emprendimiento (dúplex, edificio, etc) + Adjudicación por División de Condominio.

CONDOMINIOS o CONSORCIOS DE INVERSIÓN

APLICACIÓN PRÁCTICA:

VENTAJAS

-Solo práctico para
pequeños emprendimientos.

-Impositiva: Adjudicación
exenta de Ganancias.

CONDOMINIOS o CONSORCIOS DE INVERSIÓN

DESVENTAJAS:

- Embargos y otras medidas cautelares contra cualquier condómino. (Impide Partición y Adjudicación)
- Juicios en virtud del emprendimiento pueden afectar incluso otros bienes de los condóminos: laborales, daños y perjuicios, incumplimientos contractuales
- Fallecimiento de cualquier condómino o cónyuge (bienes gananciales).

SOCIEDADES CIVILES

DEROGADAS POR NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

-Sociedades Civiles para construcción: Casi en Desuso

-Vigentes constituidas con anterior Código.

-Derechos y obligaciones de socios según contrato.

DESVENTAJA PRINCIPAL:

Responsabilidad solidaria de los socios:

Juicios laborales, daños y perjuicios, medidas cautelares contra socios afectan a la sociedad y viceversa

Posteraro Sánchez

SOCIEDADES COMERCIALES

- ▶ CONFORME TIPOS LEGALES: SA, SRL, SCA, SC
- ▶ SA, SCA: POR ESCRITURA PÚBLICA
- ▶ SOCIEDAD CON OBJETO INMOBILIARIO: Construcción, administración o intermediación de inmuebles, Sociedades fiduciarias.
- ▶ COMERCIALIZACIÓN: PAGA IMPUESTO A LAS GANANCIAS

NUEVOS CONTRATOS ASOCIATIVOS **(Arts 1442-1478 Cod. C y C.)**

-CONTRATOS DE COLABORACIÓN

-CONTRATOS DE ORGANIZACIÓN

-CONTRATOS PARTICIPATIVOS

NUEVOS CONTRATOS ASOCIATIVOS (Arts 1442-1478 Cod. C y C.)

- No se les aplican las normas sobre la sociedad.
- No son personas jurídicas
- No son sujeto de derecho.
- Rigen los derechos y obligaciones entre partes.

NUEVOS CONTRATOS ASOCIATIVOS (Arts 1442-1478 Cod. C y C.)

Son contratos por los cuales dos o más personas se asocian con un objetivo común (por ej. Emprendimiento inmobiliario)

NUEVOS CONTRATOS ASOCIATIVOS (Arts 1442-1478 Cod. C y C.)

-Contratación con terceros:
para obligar a todas las partes
del Contrato Asociativo, debe
cumplirse con Reglas de la

-Representación:

Poderes generales o
especiales (puede ser en
mismo contrato)

NUEVOS CONTRATOS ASOCIATIVOS **(Arts 1442-1478 Cod. C y C.)**

-LIBERTAD DE FORMAS:
Instrumentos Público o Privado (art 1444)

-LIBERTAD DE CONTENIDO:
(art 1446)

-Efectos entre partes: obligan según se disponga en cada contrato

NUEVOS CONTRATOS ASOCIATIVOS (Arts 1442-1478 Cod. C y C.)

NEGOCIO EN PARTICIPACIÓN (art 1448-1452).

Objeto: Realización de una o más operaciones determinadas, mediante aportaciones comunes y a nombre personal del gestor.

Fin Común.

No son sociedades.

No tiene denominación, no está sometido a requisitos de forma, ni se inscribe en el Registro Público. (art 1448)

RECOMENDACIÓN: Escritura pública.

NEGOCIO EN PARTICIPACIÓN

PARTE:

- 1) Partícipes, Aportantes o inversores
- 2) Gestor o Administrador

NEGOCIO EN PARTICIPACIÓN

Gestor:

- Contrata con terceros

- Responsabilidad ilimitada

- Más de un gestor:

responsabilidad solidaria

NEGOCIO EN PARTICIPACIÓN

Partícipes:

-Aportantes

No actúan frente a terceros

Derecho de información y rendición
cuentas del gestor.

Derecho de obtener utilidad pactada

Limitación de las pérdidas:

Pérdidas del partícipe no pueden
superar su aporte (art 1452)

NEGOCIO EN PARTICIPACIÓN APLICACIÓN PRÁCTICA EN E.I.

- Partícipes Aportan Capital (\$\$\$, inmuebles, etc) al Gestor.
- Gestor Administra \$\$ para el Desarrollo Inmobiliario.
- Abona utilidades según lo convenido.
- Gestor cobra retribución o % de utilidades

Posteraro Sánchez

NEGOCIO EN PARTICIPACIÓN APLICACIÓN PRÁCTICA EN E.I.

- ▶ Imp a Ganancias: Paga cada partícipe.
- ▶ El Negocio en Participación NO es persona

Posterioro Sánchez

MUTUO PARTICIPATIVO (ART 1531 C. C y C)

- a. Tasa de interés=parte o un porcentaje de las utilidades de un negocio o actividad, o se calcula a una tasa variable de acuerdo con ellos;
- b. Mutuante tiene derecho a percibir intereses o a recuperar su capital sólo de las utilidades o ingresos resultantes de un negocio o actividad, sin derecho a cobrarse de otros bienes del mutuario;
- c. El Mutuario debe dar a los fondos el destino convenido en el contrato.-

MUTUO PARTICIPATIVO (ART 1531 C. C y C)

**c. Mutuario debe dar a los
fondos un destino
determinado (AFECTAR
FONDOS AL EMPRENDIMIENTO
INMOBILIARIO)**

DESVENTAJAS:

ESQUEMA PONZIiiii

COMERCIALIZACIÓN DESDE EL POZO

FIGURAS JURÍDICAS:

- ▶ BOLETOS DE COMPRAVENTA CON CUOTAS AJUSTABLES (C.A.C), Decreto 146/2017: UVAS, UVIS.
- ▶ FIDEICOMISOS

Posteraro Sánchez

COMERCIALIZACIÓN DESDE EL POZO

PREHORIZONTALIDAD: (ART 2070-2072)

(Art. 2071.) SEGURO OBLIGATORIO DE CAUCIÓN:

- ▶ CONTRATOS SOBRE UNIDADES CONSTRUIDAS O PROYECTADAS BAJO PH.: el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón.
- ▶ COBERTURA: Reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.
- ▶ INCUMPLIMIENTO: priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

COMERCIALIZACIÓN DESDE EL POZO

PREHORIZONTALIDAD: (ART 2070-2072)

SIN SEGURO DE CAUCIÓN:

- Imposibilidad de reclamo a comprador por mora

- Imposibilidad de acceso a créditos hipotecarios para desarrollo del E.I.

FIDEICOMISOS

(ART 1666 A 1707 C. C y C)

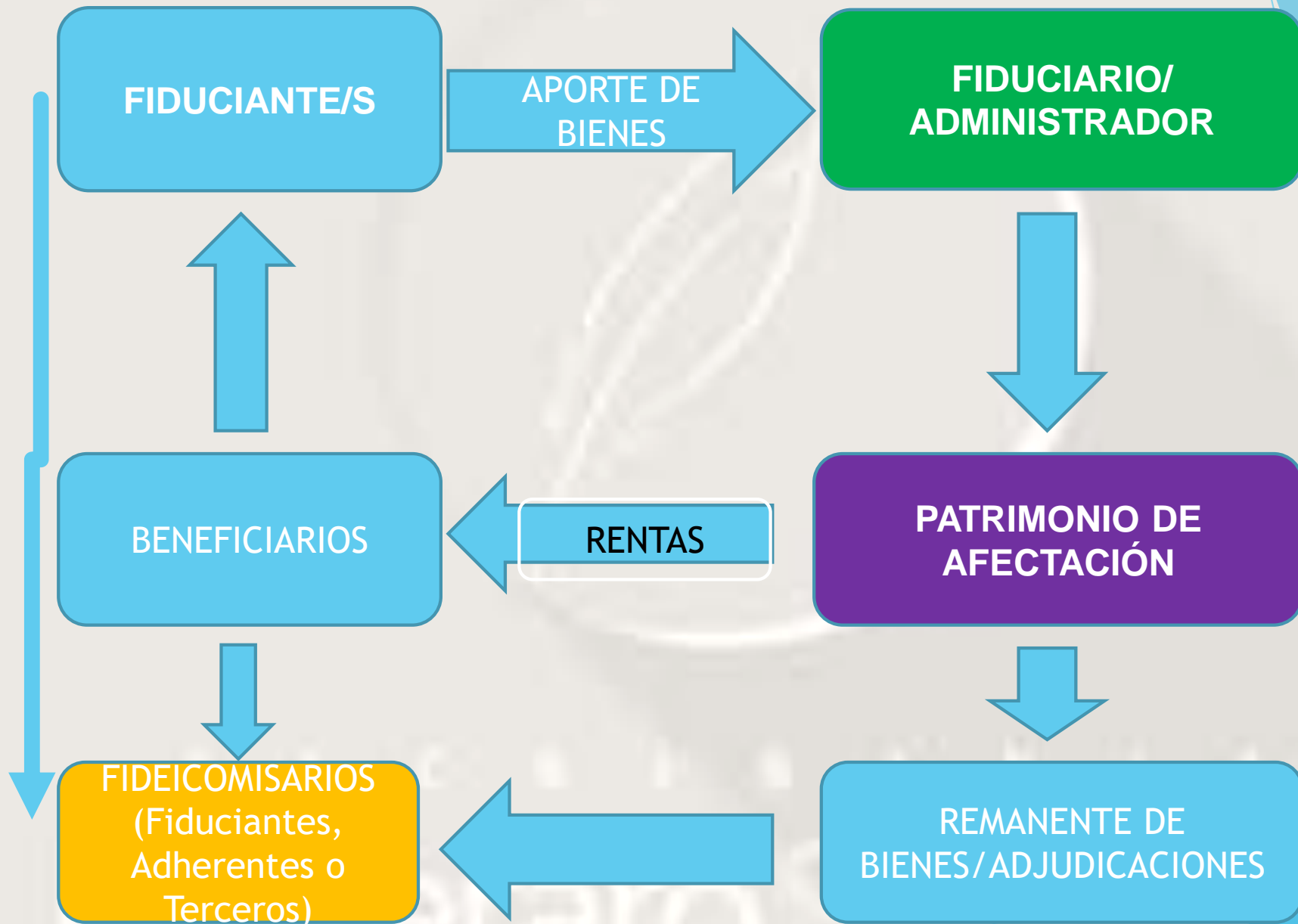
► LEY 24441 Art. 1°:

Cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro (fiduciario) quien se obliga a ejercerlo 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.-

FIDEICOMISOS

NUEVO COD. CIV Y COM:

ARTÍCULO 1666.- 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.



CARACTERISTICAS DE LA FIGURA

- ▶ PATRIMONIO SEPARADO, O PATRIMONIO DE AFECTACIÓN SIN CREAR UNA NUEVA PERSONA.
- ▶ APORTES PARA UN FIN O ENCARGO ESPECÍFICO
- ▶ RENDICIÓN DE CUENTAS OBLIGATORIA
- ▶ DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES NO DEBE SER NECESARIAMENTE PROPORCIONAL AL APORTE REALIZADO

CARACTERISTICAS DE LA FIGURA

- ▶ **CONFIANZA EN EL ADMINISTRADOR O FIDUCIARIO: EL DUEÑO DE LA TIERRA Y DEL DINERO CONFÍAN SU PATRIMONIO A UN TERCERO.**
- ▶ **NEGOCIO NEUTRO (NI ONEROSO NI GRATUITO)**

PARTES DEL NEGOCIO

- ✓ Fiduciantes
- ✓ Fiduciario
- ✓ Beneficiarios
- ✓ Fideicomisario

PARTES DEL CONTRATO

- ✓ Fiduciantes
- ✓ Fiduciario

FIDUCIANTE/S

-Aportan o se comprometen a aportar bienes de todo tipo:

Bienes a aportar:

- Dinero (en una vez o en cuotas)**
- Inmuebles: lotes para E.I.**
- Cosas muebles**
- Obras: construcción, apertura calles, servicios públicos, etc.**
- Servicios profesionales.**

FIDUCIANTE/S

- ▶ **Persona física (o humana) o jurídica (Art 1666).-**
- ▶ **Elige al fiduciario.-**
- ▶ **Derecho de:**
 - Reservarse derecho de revocar el fideicomiso.
 - Limitar actos dispositivos del fiduciario.-
 - Rendición de cuentas.-
 - Remoción del fiduciario.
 - Ejercer acciones en defensa de bienes fideicomitidos.-

FIDUCIARIO

- ▶ Persona física (humana) o jurídica.
- ▶ Es quien recibe los bienes para su Administración/Inversión
- ▶ Sociedades: Objeto especial y determinado (administración fiduciaria, emprendimientos inmobiliarios, etc)
- ▶ Escribanos pueden ser fiduciarios, no existe incompatibilidad.
- ▶ Sustitución. Mecanismos. Renuncia. Remoción. Quiebra. Muerte.

FIDUCIARIO

- ▶ Retribución por su función (Administración: puede ser gratuito: fideicomisos familiares).
- ▶ Límites: según encargo.-
- ▶ Buen hombre de negocios.
- ▶ Actos de administración: libertad.-
- ▶ Actos de disposición: pueden estar limitados. Quedan a salvo aun en caso de revocación del fideicomiso.-

FIDEICOMISO OFERTA PUBLICA:
AUTORIZACIÓN COMISIÓN NACIONAL DE
VALORES.-

BENEFICIARIO

- ▶ Recibe los beneficios del fideicomiso: en forma periódica o al cumplirse plazos o condiciones.-
- ▶ Parte del negocio pero no necesariamente debe suscribir el contrato.-

DERECHOS:

- Pedir rendición de cuentas a Fiduciario
- Pedir remoción de Fiduciario ante mala administración
- Ceder derechos
- Puede ser fiduciante o terceros.

Posteraro Sánchez

FIDEICOMISARIO

- ▶ DESTINATARIO FINAL DE BIENES
REMANENTE DE BIENES
FIDEICOMITIDOS
- ▶ RECIBE AL FINALIZAR CONTRATO
POR CUMPLIMIENTO DE PLAZO O
CONDICION.-
- ▶ DERECHO SUJETO A CONDICION
SUSPENSIVA.

DOBLE ROL EN EL NEGOCIO FIDUCIARIO:

- ▶ **FIDUCIANTE - BENEFICIARIO:** admitida, y recomendable impositivamente.
- ▶ **FIDUCIANTE - FIDEICOMISARIO:** IDEM.
- ▶ **FIDUCIANTE - FIDUCIARIO:** NO ADMITIDO
- ▶ **FIDUCIARIO - BENEFICIARIO:** ADMITIDO CON LIMITACIONES (ART 1673)
- ▶ **FIDUCIARIO - FIDEICOMISARIO:** PROHIBIDO
- ▶ **BENEFICIARIO - FIDEICOMISARIO:** pueden coincidir. mayoría de los casos

FIDEICOMISO

CONTENIDO

- ▶ a) Individualización de los bienes objeto del contrato o constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;
- ▶ b) Modo incorporación de otros bienes;
- ▶ c) Plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;

FIDEICOMISO

CONTENIDO

- ▶ d) Beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671 (puede existir o no al momento de firma);
- ▶ e) Destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672; f) los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa

FIDEICOMISO

▶ PLAZO O CONDICION (art 1668)

Plazo Máximo: 30 años

Excepción: Beneficiario persona incapaz o con capacidad restringida.

Puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte.

FIDEICOMISO

▶ PLAZO O CONDICION (art 1668)

Máximo: 30 años

Cumplida la condición o pasados treinta años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato.

A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos.

FIDEICOMISO

CONDICIONES MÁS USUALES:

- -Finalización construcción edificio.
- -Finalización Subdivisión PH.
- -Finalización Subdivisión en lotes.
- -Finalización de Subdivisión y obras en Conjuntos Inmobiliarios.
- -Cumplimiento de # cantidad de ciclos de cosechas

FORMA DEL CONTRATO

FORMA E INSCRIPCIÓN (art 1669):

Instrumento público o privado,
Bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público (x ej inmuebles).

FIDEICOMISO INMOBILIARIO:
ESCRITURA PÚBLICA

FORMA DEL CONTRATO

FORMA : (Art. 1669)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO: ESCRITURA PÚBLICA

Cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo.

Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.

Posterioro Sánchez

FORMA DEL CONTRATO

VENTAJAS DE LA ESCRITURA PUBLICA SOBRE INSTRUMENTO PRIVADO:

- ▶ INSTRUMENTO PÚBLICO: INTERVIENE OFICIAL PÚBLICO QUE LE OTORGA FE PÚBLICA
- ▶ MATRICIDAD: EVITA PÉRDIDAS Y DETERIOROS
- ▶ CONTROL DE LEGALIDAD POR PARTE DEL OFICIAL PUBLICO.
- ▶ NO SERÁ NECESARIA TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO AL TRANSFERIRSE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA.

**LE OTORGA SERIEDAD AL
EMPRENDIMIENTO**

INSCRIPCION DE FIDEICOMISOS (art 1669)

- 1) REGISTROS PUBLICOS DE COMERCIO:
DEPTO JUDICIAL DEL LUGAR DE
OTORGAMIENTO (ACUERDO S.C.J.
3.778/15 (P.B.A.):**

Art 7 Reglamento de R.P.C

Artículo 7 - Los Registros Públicos deben llevar los siguientes libros: ...e) fideicomiso;

Posterioro Sánchez

INSCRIPCION R.P.C

- ▶ **Artículo 14** - Los pedidos de inscripción se realizarán con **patrocinio letrado**, debiendo observar las siguientes formalidades:
 - ▶ a) En caso de corresponder, se individualizarán las anotaciones o inscripciones registrales anteriores.
 - ▶ b) Instrumentos públicos, deberá acompañarse una copia autenticada.
 - ▶ c) Instrumentos privados con FIRMAS CERTIFICADAS
 - ▶ Copias claras certificadas.
 - ▶ d) Fotocopia DNI o de las matrículas de las personas jurídicas involucradas, con firma y sello del profesional.
 - ▶ e) Constancia de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.) del interesado o personas intervinientes.

Posteraro Sánchez

INSCRIPCION CONTRATOS

II. DISP. 13/2016. DIRECCION PROVINCIAL DE PERSONAS JURIDICAS.

-Contratos y modificatorias fideicomisos celebrados luego del 1 agosto de 2015

Cuando:

a) Objetos incluyan acciones y/o cuotas sociales y/o partes de interés de sociedades inscriptas ante esta Dirección Provincial de Personas Jurídicas;

b) los bienes objeto del fideicomiso se encuentren en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires;

o, c) al menos uno de los fiduciarios designados posea domicilio en la Provincia de Buenos Aires; con excepción de los fideicomisos financieros que hacen oferta pública a tenor de lo dispuesto por los arts. 1690 y 1691 del Código Civil y Comercial de la Nación

INSCRIPCION CONTRATOS

ART. 1669: Contrato debe inscribirse en el REGISTRO PUBLICO que corresponda...

REGISTRO PUBLICO:

Creación por Ley Nacional?.

Facultad delegada a Provincias?

Suprema Corte Prov Bs As.: Registro Publico Comercio es el Registro Público del art 1669 ?

DPPJ:?

SON COMPETENTES ESTOS REGISTROS PARA OBLIGAR A INSCRIBIR LOS FIDEICOMISOS??

Inspección General de Justicia: Cap. Fed.

Solo inscribe Contratos Fideicomisos cuando sus objetos contengan acciones o partes de interés de Sociedades Comerciales inscriptas en IGJ

ELEMENTOS ESENCIALES DEL FIDEICOMISO

- ▶ **SUJETOS: FIDUCIANTE/FIDUCARIO**
- ▶ **OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS**
- ▶ **PLAZO O CONDICIÓN**
- ▶ **IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIARIO**
- ▶ **MANDA FIDUCIARIA: Encargo al
Fiduciario claro y determinado**
- ▶ **DESTINO BIENES A LA EXTINCIÓN**
- ▶ **IDENTIFICACIÓN DE FIDEICOMISARIOS o
PROCEDIMIENTO PARA HACERLO.**

ELEMENTOS ESENCIALES DEL FIDEICOMISO

PLAZO O CONDICIÓN

-Máximo 30 años: Excepto beneficiario incapaz o capacidad restringida

-Condición: por ej: finalización de obra, subdivisión

CUMPLIMIENTO

PLAZO/CONDICION:

**BIENES A FIDEICOMISARIO o AL
FIDUCIANTE O SUS HEREDEROS**

ELEMENTOS ESENCIALES DEL FIDEICOMISO

▶ **OBJETO:** (art 1670). TODOS LOS BIENES QUE SE ENCUENTREN EN EL COMERCIO, INCLUSO UNIVERSALIDADES PERO NO HERENCIAS FUTURAS.

▶ **BIENES:**

DINERO, MUEBLES, INMUEBLES,
SERVICIOS PROFESIONALES,
MAQUINARIAS, MATERIALES DE
CONSTRUCCION; SEMILLAS,

ELEMENTOS ESENCIALES DEL FIDEICOMISO

PARTES DEL CONTRATO:

- FIDUCIANTE/S: Aportantes
- FIDUCARIO: Administrador

PARTES DEL NEGOCIO:

- FIDUCIANTE/S
- FIDUCIARIO
- BENEFICIARIOS: Reciben beneficios
- FIDEICOMISARIOS: Reciben Bienes
fideicomitidos al final del contrato

SUJETOS

FIDUCIANTE/S: Quien/es aportan bienes al Fideicomiso.

FIDUCIANTES A y B, C, etc (o Adherentes):

A: Aportan inmueble y/o capital inicial

B, C, etc: Adhieren al Contrato principal: Aportan \$\$, otros bienes, servicios, materiales, etc.

SUJETOS

FIDUCIARIO:

Persona que administra el patrimonio fiduciario según contrato.

DERECHOS:

- Cobro de retribución (salvo pacto)
- Oferta Pública: sólo entidades autorizadas.
- Reembolso de gastos.
- Puede administrar y disponer y gravar bienes: excepto prohibiciones o limitaciones

SUJETOS

FIDUCIARIO:

OBLIGACIONES:

- Administrar como buen hombre de negocios.
- Rendición de cuentas: se prohíbe dispensa
- Responsabilidad solidaria caso de más de 1 Fiduciario.

SUJETOS

FIDUCIARIO: CESE EN FUNCIONES (art 1678) por:

**a. REMOCIÓN JUDICIAL: Pedido x
Fiduciantes, Beneficiarios,
Fideicomisarios**

**B. INCAPACIDAD, INHABILITACIÓN Y
CAPACIDAD RESTRINGIDA
JUDICIALMENTE DECLARADAS, Y**

**MUERTE, SI ES UNA PERSONA
HUMANA;**

SUJETOS

FIDUCIARIO: CESE EN FUNCIONES (art 1678) por:

c. DISOLUCIÓN: (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;

SUJETOS

FIDUCIARIO: CESE EN FUNCIONES (art 1678) por:

e. RENUNCIA, si en el contrato se la autoriza 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.

SUJETOS

SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO (art 1679.)- 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.

IMPORTANTE: Prever en contrato mecanismo de reemplazo.

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 1690.

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

SUSTITUCIÓN FIDUCIARIO

- ❑ LOS BIENES FIDEICOMITIDOS DEBEN SER TRANSMITIDOS AL NUEVO FIDUCIARIO.
- ❑ BIENES REGISTRALES: es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación del nuevo fiduciario.
- ❑ INMUEBLES: ESCRITURA O TESTIMONIO JUDICIAL.
- ❑ LA TOMA DE RAZÓN TAMBIÉN PUEDE SER ROGADA POR EL NUEVO FIDUCIARIO.

SUJETOS

BENEFICIARIOS: Quien recibe periódicamente los beneficios de la administración de bienes fideicomitidos (p. ej. Rentas, cosechas, etc)

NO ES LO MISMO BENEFICIARIO QUE FIDEICOMISARIO (Quien recibe los bienes al finalizar contrato). Aunque puede ser la misma persona

Posteraro Sánchez

SUJETOS

BENEFICIARIOS:

- ▶ Puede ser una persona humana o jurídica,
- ▶ Puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura.
- ▶ Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario.

SUJETOS

BENEFICIARIOS:

- ▶ Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual;
- ▶ Caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos.

SUJETOS

BENEFICIARIOS:

- ▶ Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario.
- ▶ Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.
- ▶ El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante.
- ▶ Si la muerte extingue el derecho del beneficiario designado, se aplican las reglas de los párrafos precedentes.

Posteraro Sánchez

SUJETOS

FIDEICOMISARIO (art 1672)

- ▶ PERSONA A QUIEN SE TRANSMITE LA PROPIEDAD AL CONCLUIR EL FIDEICOMISO.
- ▶ Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos.
- ▶ No puede ser el fiduciario.
- ▶ Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante.

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

PROPIEDAD FIDUCIARIA: (art 1682)
**Sobre los bienes fideicomitidos se
constituye una propiedad fiduciaria.**

EFFECTOS FRENTE A TERCEROS.

**Desde el momento en que se cumplen los
requisitos exigidos de acuerdo con la
naturaleza de los bienes respectivos.**

(Inmuebles: Firma escritura)

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

REGISTRACIÓN (ART 1684).

**DEBE INSCRIBIRSE LA TRANSMISION
FIDUCIARIA EN EL REGISTRO
CORRESPONDIENTE.**

**FRUTOS GENERADOS POR
ADMINISTRACIÓN: INTEGRAN
PATRIMONIO (salvo estipulación)**

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

PATRIMONIO SEPARADO. (art 1685)

**LOS BIENES FIDEICOMITIDOS
CONSTITUYEN UN PATRIMONIO
SEPARADO DEL PATRIMONIO DEL
FIDUCIARIO, DEL FIDUCIANTE, DEL
BENEFICIARIO Y DEL FIDEICOMISARIO.**

POSTERARO SÁNCHEZ

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

**PATRIMONIO SEPARADO.
EFECTOS (art 1685)**

- ▶ **Bienes fideicomitidos
exentos de acreedores del
fiduciario.**
- ▶ **Bienes Fideicomitidos:
exentos de los acreedores
del fiduciante,**

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

PATRIMONIO SEPARADO. (art 1685)

- ▶ **A salvo las acciones por fraude y de ineficacia concursal.**
- ▶ **Los acreedores del beneficiario y del fideicomisario pueden subrogarse en los derechos de su deudor (cobrar rentas o bienes según contrato)**

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

PATRIMONIO SEPARADO. (art 1685)

**LOS BIENES DEL FIDEICOMISO SÓLO
RESPONDEN POR LAS DEUDAS QUE EL
EMPRENDIMIENTO GENERA:**

**Por ej.: deudas de empleados el E.I.,
daños y perjuicios, deudas que origina el
E. I. con proveedores, constructoras,
profesionales, etc.**

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

PATRIMONIO SEPARADO. (art 1685)

ARTÍCULO 1687.- Deudas. Liquidación.

- ▶ **Bienes del fiduciario: no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso.**
- ▶ **Bienes de fiduciante, beneficiario o del fideicomisario: Tampoco responden por esas obligaciones, excepto compromiso expreso de éstos.**

OBJETO: BIENES FIDEICOMITIDOS

PATRIMONIO SEPARADO. (art 1685)

ARTÍCULO 1687.- Deudas. Liquidación.

- ▶ **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**

Posteraro Sánchez

EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

▶ CAUSALES (art 1697):

- a) CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O LA CONDICIÓN a que se ha sometido,
- b) VENCIMIENTO DEL PLAZO MÁXIMO LEGAL (30 AÑOS);
- c) REVOCACIÓN DEL FIDUCIANTE, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo; la revocación es ineficaz en los fideicomisos financieros después de haberse iniciado la oferta pública de los certificados de participación o de los títulos de deuda;
- d) CUALQUIER OTRA CAUSAL PREVISTA EN EL CONTRATO.

EFECTOS DE LA EXTINCIÓN

- ▶ **(Art 1698).-**
- ▶ El fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores,
- ▶ Otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan .

EFECTOS DE LA EXTINCIÓN

▶ (Art 1698).-

▶ FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS:

Fiduciario deberá otorgar las respectivas escrituras a favor de los Fideicomisarios (fiduciantes adherentes)

▶ Otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan .

IMPORTANTE: DIFERENCIAR ETAPAS DEL DESARROLLO

**1) CONTRATO DE FIDEICOMISO:
GENERA OBLIGACION DE
APORTAR:** x ej. Un Inmueble a un
proyecto de Fideicomiso inmobiliario;
\$\$, materiales.

**2) TRANSMISIÓN DE DOMINIO
FIDUCIARIO: CUANDO SE CUMPLE
ESA OBLIGACION:** Se inscribe en
Registro Prop. Inmueble: Otorgada
escritura por fiduciante y fiducario

IMPORTANTE: DIFERENCIAR ETAPAS DEL DESARROLLO

3) TRANSMISIÓN DE DOMINIO A FAVOR DE COMPRADOR/ADHERENTE: Otorgada escritura por Fiduciario y Comprador o Fiduciante/Adherente

Podrá ser por Compraventa o por Adjudicación

4) TRANSMISIÓN DE DOMINIO A FIDEICOMISARIOS DE REMANENTE DE BIENES: Otorgada escritura por Fiduciario y Fideicomisario.

Posteraro Sánchez

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

- ▶ Fideicomisos como modalidad de adquirir un inmueble.
- ▶ Fideicomisos como negocio para vender inmuebles.
- ▶ Fideicomisos para renta inmobiliaria.
- ▶ Fideicomisos financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO: APLICACIONES PRÁCTICAS

- ▶ CADA CONTRATO REQUIERE UN CONTRATO ÚNICO.
- ▶ HAY QUE ESTUDIAR LAS FINALIDADES Y OBJETIVOS DE CADA INVERSOR Y DESARROLLADOR
- ▶ CADA NEGOCIO TIENE ASPECTOS Y FINALIDADES PUNTUALES QUE OBEDECEN A INTERESES PARTICULARES.
- ▶ REDACCIÓN DETALLADA ES FUNDAMENTAL PARA TRANQUILIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA AL INVERSOR Y ADMINISTRADOR DEL EMPRENDIMIENTO.
- ▶ GARANTIZAR EQUILIBRIO ENTRE DERECHOS, OBLIGACIONES Y CONTROLES CLAROS Y PRECISOS PARA CADA UNA DE LAS PARTES.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO: APLICACIONES PRÁCTICAS

- ▶ **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS
Y POSTERIOR ADJUDICACIÓN
O VENTA DE LOS
DEPARTAMENTOS, LOCALES,
COCHERAS, ETC.**
- ▶ **LOTEOS CON FINES DE
URBANIZACIÓN**
- ▶ **PARQUES INDUSTRIALES
PRIVADOS, ESTATALES O
MIXTOS**

FIDEICOMISO INMOBILIARIO: APLICACIONES PRÁCTICAS

- ▶ CREACIÓN DE BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CAMPO, CLUBES DE CHACRAS.
- ▶ CREACIÓN DE CENTROS COMERCIALES
- ▶ FIDEICOMISOS PARA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

FIDEICOMISO INMOBILIARIO: APLICACIONES PRÁCTICAS

- ▶ IMPRESCINDIBLE CONFIANZA EN EL FIDUCIARIO (ADMINISTRADOR DEL DESARROLLO)
- ▶ IMPRESCINDIBLE EXPERIENCIA DEL FIDUCIARIO EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS.
- ▶ IMPRESCINDIBLE CLÁUSULAS CONTRACTUALES DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (COMPRADOR/ADHERENTE Y FUTURO FIDEICOMISARIO)

APLICACIONES PRÁCTICAS

- ▶ FIDUCIANTE APORTA TIERRA Y DINERO: se procede a la construcción y posterior venta (desventajas impositivas)
- ▶ UN FIDUCIANTE (A) APORTA TIERRA Y OTROS (B) DINERO: A y B se adjudican deptos., locales o lotes

APLICACIONES PRÁCTICAS

- ▶ UN FIDUCIANTE (A) APORTA TIERRA, OTROS (B) DINERO, OTROS (C) MATERIALES CONSTRUCCION, SERVICIOS (Legales, notariales, contables, arquitectura, ingeniería), OTROS CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DETERMINADAS

Posteraro Sánchez

ALTERNATIVAS

- ▶ TODOS LOS FIDUCIANTES APORTAN DINERO PARA COMPRAR EL TERRENO Y HACER LA OBRA (EDIFICIO, BARRIO, CLUB CAMPO, ETC)
- ▶ LOS FIDUCIANTES APORTAN SOLO PARTE DEL DINERO

Posteraro Sánchez

ALTERNATIVAS

- ▶ LOS FIDUCIANTES APORTAN SOLO LA IDEA DEL DESARROLLO.
- ▶ FIDUCIANTE A APORTA CAPITAL PARA INICIO O UN INMUEBLE Y FIDUCIANTES B APORTAN \$\$ EN FORMA PERIODICA SEGÚN EL COSTO DE OBRA.

ALTERNATIVAS

- ▶ FIDUCIANTE (A) APORTA UN CAMPO, FIDUCIANTES (B) INVERSORES APORTAN DINERO PARA CAMPAÑA AGROPECUARIA, FIDUCIANTES (C) APORTAN INSUMOS PARA LA CAMPAÑA.

FIDUCIARIO: EMPRESA ADMINISTRA LOS BIENES PARA LA EXPLOTACIÓN Y COBRA % DE LA RENTA OBTENIDA AL FINAL DE LA CAMPAÑA.

FIDUCIANTES A, B y C: BENEFICIARIOS DE LA RENTA

ALTERNATIVAS

- ▶ FIDUCIANTES TODOS APORTAN DINERO PARA ARRENDAMIENTO DE CAMPO Y COSTO DE LA CAMPAÑA AGRICOLA.
- ▶ FIDUCIARIO: EMPRESA ADMINISTRA LOS BIENES PARA LA EXPLOTACIÓN Y COBRA % DE LA RENTA OBTENIDA AL FINAL DE LA CAMPAÑA.

FIDUCIANTES A, B y C: BENEFICIARIOS DE LA RENTA

ALTERNATIVAS

- ▶ FIDUCIANTE (A) APORTA CAMPO ARRENDADO, FIDUCIANTES (B) APORTAN DINERO Y/O INSUMOS PARA LA CAMPAÑA AGRÍCOLA.
- ▶ FIDUCIARIO: EMPRESA ADMINISTRA LOS BIENES PARA LA EXPLOTACIÓN Y COBRA % DE LA RENTA OBTENIDA AL FINAL DE LA CAMPAÑA.

FIDUCIANTES A y B: BENEFICIARIOS DE LA RENTA

FIDUCIANTE APORTA INMUEBLE Y DINERO + FIDUCIANTES ADHERENTES

- ▶ Separación patrimonial de los restantes bienes del fiduciante.
- ▶ FIDUCIARIO: ADMINISTRA LA INVERSIÓN (COBRA RETRIBUCIÓN, periódica o al final)
- ▶ Fiduciario: Debe rendir cuentas a Fiduciante originario y los adherentes
- ▶ Adquirentes de UF, lote, local, etc, (Adherentes/Beneficiarios) tendrán mayores seguridades
- ▶ Adquirentes y Fiduciante originario podrán pedir la remoción judicial del fiduciario
- ▶ Ventajas impositivas con un correcto tratamiento

FIDUCIANTES ORIGINARIOS APORTAN INMUEBLE Y DINERO.

- ▶ **FIDEICOMISO CLÁSICO**
- ▶ **INMUEBLE SE TRANSMITE A
FIDUCIARIO**
- ▶ **FIDUCIARIO: ADMINISTRA
INMUEBLE Y LOS FONDOS PARA
EL FIN DETERMINADO (OBRA,
SUBDIVISIÓN ETC)**

FIDUCIANTES ORIGINARIOS APORTAN INMUEBLE Y DINERO.

- ▶ **AMBOS QUEDAN RECÍPROCAMENTE PROTEGIDOS**
- ▶ **FIDUCIANTES ORIGINARIOS Y ADHERENTES PUEDEN RECIBIR UNIDADES DETERMINADAS O EL RESULTADO ECONÓMICO**
- ▶ **ABIERTO A OTRO TIPO DE APORTES COMO PROYECTO O MATERIALES.**
- ▶ **BENEFICIARIO/FIDEICOMISARIOS PUEDEN CEDER SUS DERECHOS**

FIDUCIANTES APORTAN DINERO PARA COMPRAR EL TERRENO Y HACER LA OBRA (CONSTRUCCIÓN EDIFICIO, CASAS, DUPLEX, LOCALES O SOLO SUBDIVIDIR)

- ▶ **CONTRATO DE FIDEICOMISO SE INTEGRA SOLO CON DINERO**
- ▶ **FONDO INICIAL Y FONDO OPERATIVO O DE OBRA**
- ▶ **INMUEBLE LO COMPRA EL FIDUCIARIO CON LOS FONDOS (SUBROGACIÓN REAL)**
- ▶ **IDENTIDAD DE PERSONAS ENTRE FIDUCIANTES Y BENEFICIARIOS**
- ▶ **POSIBILIDAD DE CEDER DERECHOS**

FIDUCIANTES ORIGINARIOS APORTAN PARTE DEL DINERO/FIDUCIANTES ADHERENTES APORTAN SOLO LA IDEA DEL DESARROLLO Y/O DINERO

► NEGOCIO COMPLEJO:

- 1. FIDUCIANTE ORIGINARIO APORTA TERRENO**
- 2. FIDUCIANTES ORIGINARIOS APORTAN SUMAS DE DINERO**
- 3. FIDUCIANTES / COMPRADORES ADHERENTES**
- 4. ARQUITECTO Y CONSTRUCTOR**
- 5. CORRALÓN DE MATERIALES**
- 6. DESARROLLISTA**
- 7. INMOBILIARIA, ESCRIBANO, CONTADORES, ETC**

Posteraro Sánchez

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

PUNTOS IMPRESCINDIBLES:

- ❑ TRAYECTORIA Y SERIEDAD DEL DESARROLLADOR.
- ❑ HISTORIA DE CUMPLIMIENTOS DEL FIDUCIARIO.
- ❑ CONFIANZA EN FIDUCIARIO Y EN DESARROLLADOR Y EN EMPRESAS CONSTRUCTORAS
- ❑ QUIENES REALIZAN OFERTA PÚBLICA DE FIDEICOMISOS O FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DEBEN CONTAR CON AUTORIZACIÓN Y CONTROL DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.

ETAPAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

- ▶ **1) CARTA INTENCIÓN:**
 - Contiene solamente la voluntad de todas las partes intervinientes
 - No vinculante.
 - Para promover esfuerzos
 - Autorizar a los profesionales para que comiencen a trabajar (aunque sea a riesgo)

Posteraro Sánchez

ETAPAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

▶ 2) PRE-CONTRATO O MEMORANDUM DE ENTENDIMIENTO:

1. Otorga junto con un proyecto del emprendimiento, y con un borrador de especificaciones técnicas
2. - Anexado un proyecto de distribución de unidades/lotes
3. - Se determinan los rasgos más importantes que contendrá el contrato de fideicomiso
4. -Seña para reforzar.

ETAPAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

3) FIRMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:

- Genera Derechos y Obligaciones
- Puede sujetarse a condición:
 - A) Obtenerse determinada cantidad de compradores/adherentes (caso contrario se extingue y devuelven los bienes aportados).
 - B) Aprobación de planos.

ETAPAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

3) FIRMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:

- Titular del inmueble y los aportantes de \$ están obligados a aportarlos si se cumplen esas condiciones.
- Partes firman planos, cronograma de obra y de integración de aportes, pliego de especificaciones técnicas, contrato de locación de obra con el arquitecto y constructor, y todo lo que sea útil
- Redactar con la mayor precisión de alcances del encargo fiduciario

ETAPAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

3) FIRMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:

CONVENIENTE REDACTARLO CON UNA
COMPOSICIÓN DE FIDUCIANTES
ORIGINANTES Y LUEGO ADMITIR LA
INCORPORACIÓN DE FIDUCIANTES POR
ADHESIÓN.

LUEGO ESOS ADHERENTES SE ADJUDICARÁN
LAS UNIDADES O LOTES (SEGÚN TIPO E.I)-

Posteraro Sánchez

TENER EN CUENTA EN CONTRATO

- ▶ **DESARROLLISTA:** establecer si existirá la figura del desarrollista (recibe porcentual sin hacer aportes)
- ▶ **OBRA NO VIABLE:** determinar pasos a seguir para el caso de que la obra no sea viable o sea antieconómica
- ▶ **LIMITACIONES AL FIDUCIARIO PARA VENTA O GRAVAR LOS BIENES.**
- ▶ **ASAMBLEAS:** Importante incorporar organismo de control (Asambleas ú órgano asesor).

TENER EN CUENTA EN CONTRATO

- ▶ FIDUCIANTES MOROSOS EN SUS APORTES: Incorporar mecanismo de resolución de contrato y reemplazo de fiduciantes morosos en sus obligaciones.
- ▶ SUSTITUCION FIDUCIARIO: Imprescindible incorporar mecanismo de sustitución del fiduciario.
- ▶ REMUNERACION DEL FIDUCIARIO. Fija remuneración de fiduciario. RECORDAR NO PUEDE ADJUDICARSE BIENES DEL FIDEICOMISO.

FIDEICOMISOS AL COSTO

Aquellos CONTRATOS DE FIDEICOMISO que cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:

- a) Tengan por objeto la construcción de inmuebles destinados a ser transferidos a los fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios en cumplimiento del contrato de fideicomiso.
- b) En virtud del referido contrato, los fiduciantes se obliguen a realizar aportes equivalentes a los costos incurridos por el fideicomiso para la consecución de su objeto.
- c) El monto de los referidos aportes deberá estar establecido en el contrato de fideicomiso, así como la forma de aplicación de los ajustes que correspondan

FIDEICOMISOS AL COSTO

CARACTERÍSTICAS DISTINTIVAS.

- ▶ Aporte de los Fiduciantes Adherentes NO son de importe fijo sino que en base al costo de la obra.
- ▶ FIDUCIANTE/COMPRADOR: NO conoce el importe final de su inversión

IMPRESINDIBLE:

- CUOTA INICIAL BASE
- CLARIDAD EN LA FORMA DEL CÁLCULO DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS CUOTAS.

FIDEICOMISOS CONSTRUCCIÓN AL COSTO

- Etapa inicial: CONTRATO DE FIDEICOMISO.

A) Aportes en dinero.

- Aportes pactados en cuotas, reajustables en función de la variación en los costos de construcción.

ii) Aportes en inmuebles – terreno.

- Valuación.

FIDEICOMISOS AL COSTO

DESVENTAJAS:

- ▶ FALTA DE CLARIDAD EN MECANISMO DE DETERMINACIÓN DE COSTOS.
- ▶ FIDUCIANTE NUNCA CONOCE VERDADERO COSTO DE SU ADQUISICIÓN

FIDEICOMISOS AL COSTO

El Decreto 146/2017 (BO: 7-3-17) habilitó la actualización de ciertos instrumentos/contratos, intención de facilitar el financiamiento a largo plazo para el acceso a la vivienda.

Se modifica por decreto una Ley Nacional, lo cual en este caso y a través del Art. 5° de este Decreto, se levanta la prohibición de indexar que sigue vigente por los Art. 7 y 10 de la Ley de Convertibilidad N° 23.928.

FIDEICOMISOS AL COSTO

Decreto habilita a indexar, son:

Vía CER o ICC (Índice del Costo de la Construcción del INDEC para el Gran Buenos Aires – Vivienda Unifamiliar Modelo 6):

- c) **Contratos de obra o aquellos que tengan por objeto el desarrollo de actividades relacionadas con la construcción, comercialización y financiamiento de inmuebles, obras de infraestructura y desarrollos inmobiliarios, todos por plazos no inferiores a DOS (2) años.**

Los instrumentos enumerados en los incisos anteriores, según corresponda, podrán denominarse en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia “CER” - Ley N° 25.827 (UVA’s) o en Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción (ICC) - Ley N° 27.271 (UVI’s), de conformidad con lo establecido por el BCRA.

FIDEICOMISOS AL COSTO

RECOMENDACIÓN:

- CUOTAS DE APORTES EN UVAS (UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO ACTUALIZABLES X CER) y NO EN \$
- CUOTAS EN UVIS AJUSTABLES POR EL INDICE CONSTRUCCION PERMITIDO

FIDEICOMISOS AL COSTO

UVI o UVA intrínsecamente son lo mismo: una unidad de medida equivalente a la milésima parte del costo de construcción de un metro cuadrado de vivienda unifamiliar del Gran Bs. As. Modelo 6 que publica el INDEC. Su valor base fue \$ 14,05 en su “debut” de marzo 2016. (Hoy Aprox 23)

Lo que las diferencia, es que la UVA ajusta por CER y la UVI por ICC del INDEC.

FIDEICOMISOS AL COSTO

UVA: Unidad de Valor Adquisitivo. Ajustada por el índice Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), que es elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)

UVI: Unidades de Vivienda. Se trata un sistema de ahorro en “ladrillos”. Es una unidad que se ajusta en pesos indexada por el índice de costos la Construcción.

Posteraro Sándor

FIDEICOMISO

ASPECTOS REGISTRALES

- ▶ EL DOMINIO FIDUCIARIO QUEDA INSCRIPTO EN CABEZA DEL FIDUCIARIO. POSIBILIDAD DE ROGAR LA INSCRIPCIÓN CON NOMBRE DE FANTASÍA Y CUIT PROPIO.-
- ▶ MATRÍCULA, LUEGO DE DESCRIBIR DATOS DEL FIDUCIARIO Y DE LA ESCRITURA, SE INDICARÁ LA LEYENDA “DOMINIO FIDUCIARIO CC YCN”
- ▶ EN EL MISMO RUBRO SE INDICARÁ:
 - ▶ - SI ESTÁ SUJETO A PLAZO: CUAL ES; P.EJ “PLAZO 10 AÑOS”
 - ▶ - SI ESTÁ SUJETO A CONDICIÓN “SUJETO A CONDICIÓN”.-
- ▶ EN EL RUBRO **B)** DE RESTRICCIONES AL DOMINIO (A PEDIDO DE PARTE) SI EXISTEN LIMITACIONES PARA VENDER O GRAVAR LOS BIENES.-
- ▶ EN LA TOMA DE RAZÓN DE MEDIDAS CAUTELARES EL JUEZ DEBERÁ DEJAR CONSTANCIA DE QUE SE TRABA SOBRE UN DOMINIO FIDUCIARIO.-

TRANSMISIONES USUALES

- ❖ TRANSMISIÓN DEL DOMINIO FIDUCIARIO DEL FIDUCIANTE AL FIDUCIARIO: AL APORTAR INMUEBLE
- ❖ COMPRA EL FIDUCIARIO CON DINERO DEL FIDEICOMISO (SUBROGACIÓN)
- ❖ TRANSMISIÓN DE DOMINIO DEL FIDUCIARIO A SU SUSTITUTO
- ❖ TRANSMISIÓN DEL DOMINIO PLENO DEL FIDUCIARIO AL BENEFICIARIO O FIDEICOMISARIO (UNIDADES TERMINADAS O LOTES EN SUBDIVISIONES O EN CONJUNTOS INMOBILIARIOS)
- ❖ RESTITUCIÓN DEL DOMINIO PLENO POR CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA
- ❖ VENTA DEL FIDUCIARIO A UN TERCERO
- ❖ REVOCACIÓN DEL FIDEICOMISO

TRANSMISIÓN DE DOMINIO FIDUCIARIO

- ▶ ESCRITURA PUBLICA
- ▶ CERTIFICADOS PREVIOS
- ▶ ASENTIMIENTO CONYUGAL
- ▶ EL TRANSMITENTE SE DESPRENDE TOTALMENTE DEL DOMINIO, NORMALMENTE CON LA EXPECTATIVA DE QUE SE LE RESTITUYA EN IGUAL O MEJOR ESTADO.
- ▶ ESTÁ A SALVO DE LOS ATAQUES DE SUS ACREEDORES.
- ▶ LAS CONSECUENCIAS DEL FIDEICOMISO NO PUEDEN EXTENDERSE A SU PATRIMONIO PERSONAL
- ▶ AL TRATARSE DE UNA TRANSMISIÓN NEUTRA O FIDUCIARIA, NO TRIBUTA SELLOS EN LA PCIA DE BUENOS AIRES

COMPRA DE INMUEBLE POR EL FIDUCIARIO

- ▶ PREVIA O SIMULTÁNEAMENTE SE CONSTITUYÓ UN FIDEICOMISO CON EL APORTE DE SUMAS DE DINERO Y OTROS BIENES
- ▶ EL DINERO PUEDE PROVENIR DE LA VENTA DE OTRO BIEN QUE FORME PARTE DEL FIDEICOMISO
- ▶ EL ENCARGO ERA EL DE ADQUIRIR UN INMUEBLE PARA EL FIDEICOMISO
- ▶ ESTE INMUEBLE REVESTIRÁ EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO Y CONSTITUIRÁ UN PATRIMONIO DE AFECTACIÓN
- ▶ TRIBUTA IGUAL QUE CUALQUIER OTRA VENTA
- ▶ EL VENDEDOR NO FORMA PARTE DEL FIDEICOMISO, Y SIMPLEMENTE VENDE
- ▶ ROGAR EN EL REGISTRO LA CORRECTA INSCRIPCIÓN DE ACUERDO A LA DTR 17/95

TRANSMISIÓN DE DOMINIO DEL FIDUCIARIO A SU SUSTITUTO

- ▶ ES LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO FIDUCIARIA PURA, PORQUE UN FIDUCIARIO TRANSMITE EL DOMINIO FIDUCIARIO A SU SUSTITUTO
- ▶ IMPORTANTE COLOCAR PODER IRREVOCABLE A FAVOR DE FIDUCIANTE O TERCEROS PARA CASOS DE FALLECIMIENTO O AUSENCIA O NEGATIVA DEL FIDUCIARIO SUSTITUIDO A OTORGAR ESCRITURA
- ▶ NO SE REQUIERE EL ASENTIMIENTO CONYUGAL POR PARTE DEL CÓNYUGE DEL FIDUCIARIO, PORQUE NO SE TRATA DE UN BIEN QUE INTEGRO EL PATRIMONIO GANANCIAL
- ▶ SE SOLICITAN LOS MISMOS CERTIFICADOS QUE LA LEY EXIGE PARA CUALQUIER TRANSMISIÓN DE DOMINIO
- ▶ DEPENDIENDO DE LA CAUSAL DE CESE LA TRANSMISIÓN TENDRÁ DISTINTO TRATAMIENTO:

TRANSMISIÓN DEL FIDUCIARIO A SU SUSTITUTO

- ▶ NO SALE DE UN PATRIMONIO PARA INGRESAR A OTRO, SINO QUE EL PATRIMONIO SE MANTIENE INMUTABLE, Y LO ÚNICO QUE CAMBIA ES SU TITULAR ADMINISTRADOR. ESTE ES EL VERDADERO **HECHO DISTINTIVO**.
- ▶ NO HAY **TRANSMISIÓN TRASLATIVA**, PORQUE EL PATRIMONIO COMO UNIVERSALIDAD JURÍDICA SE TRASLADA A UN SUCESOR FIDUCIARIO PARTICULAR. ES UNA **TRANSMISIÓN DECLARATIVA**.

TRANSMISIÓN DEL FIDUCIARIO A SU SUSTITUTO

Conclusión

- ▶ CESE DEL FIDUCIARIO: el sustituto adquiere el patrimonio de afectación, por decisión de los contratantes al suscribir el fideicomiso.
- ▶ SE DEBE TRANSMITIR EL DOMINIO FIDUCIARIO DE LAS COSAS AL SUSTITUTO: según la forma requerida por su naturaleza (escritura + entrega posesión para inmuebles)
- ▶ DECLARATIVA PORQUE SE MANTIENE DENTRO DEL MISMO PATRIMONIO.
- ▶ ESCRITURA PÚBLICA SUSCRITA POR EL SUSTITUTO, DONDE ACREDITE OBJETIVAMENTE LA CAUSAL DE CESE, SU DESIGNACIÓN COMO SUSTITUTO, Y SE DESCRIBA EL BIEN.

Posteraro Sánchez

TRANSMISIÓN DEL DOMINIO PLENO AL BENEFICIARIO O AL FIDEICOMISARIO

- ▶ INMUEBLES: POR ESCRITURA.
- ▶ FIDUCIARIO INHIBIDO: EL ESCRIBANO DEBERÁ CALIFICAR, SI ESTA ALCANZA AL PATRIMONIO FIDUCIARIO
- ▶ NO SE REQUIERE EL ASENTIMIENTO CONYUGAL
- ▶ ADQUIRENTE (BENEFICIARIO O FIDEICOMISARIO) RECIBE EL DOMINIO PLENO DEL BIEN, SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE COMO BENEFICIARIO Y/O COMO FIDUCIANTE LE CORRESPONDA

Posteraro Sándor

TRANSMISIÓN DEL DOMINIO PLENO AL BENEFICIARIO O AL FIDEICOMISARIO

- ▶ ESCRITURA: CONSTANCIA QUE LA TRANSMISIÓN ES DEL DOMINIO PLENO, RELATANDO LOS ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO
- ▶ CONVENIENTE, SI EL BENEFICIARIO AL RECIBIR EL DOMINIO DE LA UNIDAD CONCLUYE SU RELACION CON EL FIDEICOMISO, QUE APRUEBE LA RENDICION DE CUENTAS DEL FIDUCIARIO
- ▶ LAS NORMAS TRIBUTARIAS, SI DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SE TRATA PRESUME DE CARACTERISTICAS ONEROSAS, POR LO QUE DEBERÁN TRIBUTAR SELLOS Y GANANCIAS

Posteraro Sánchez

VENTA DEL FIDUCIARIO A UN TERCERO

- ▶ FIDEICOMISO CUYO FIN ES CONSTRUCCION DE EDIFICIO PARA POSTERIOR VENTA
- ▶ ESCRITURA DE VENTA.
- ▶ SE SOLICITAN LOS MISMOS CERTIFICADOS QUE PARA CUALQUIER TRANSFERENCIA DE DOMINIO
- ▶ NO SE REQUIERE EL ASENTIMIENTO CONYUGAL
- ▶ EL DINERO OBTENIDO SERÁ EL QUE REVESTIRÁ EL CARÁCTER FIDUCIARIO
- ▶ EL FIDUCIARIO LE DARÁ AL DINERO OBTENIDO EL DESTINO PREVISTO EN EL CONTRATO, Y RENDIRÁ CUENTAS A SUS BENEFICIARIOS
- ▶ TRIBUTA SELLOS Y GANANCIAS COMO CUALQUIER COMPRAVENTA

TRATAMIENTO IMPOSITIVO

- ✓ **CONTRATO DE FIDEICOMISO:**
- ✓ ONEROSO O GRATUITO SEGÚN QUE EL FIDUCIARIO COBRE O NO REMUNERACIÓN POR SU FUNCIÓN. A FALTA DE PREVISIÓN CONTRACTUAL SE PRESUME ONEROSO.-

SELLOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES:

CONTRATO GRATUITO: EXENTO, SOLO PAGA APOORTE.

CONTRATO ONEROSO: ALÍCUOTA: 1,2%

BASE IMPONIBLE: SUMA DE REMUNERACIONES

TRATAMIENTO IMPOSITIVO

TRANSMISIÓN DEL DOMINIO FIDUCIARIO:

- ▶ EXENTA DEL IMPUESTO DE SELLOS.-
- ▶ APORTE NOTARIAL 0,4% DE LA VALUACIÓN FISCAL
- ▶ PAGA IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES POR TRATARSE DE UNA TRANSFERENCIA QUE LA AFIP PRESUME ONEROSA, SALVO QUE EL NEGOCIO SUBYACENTE SEA GRATUITO O NEUTRO.-
- ▶ LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO PLENO DEL FIDEICOMISO AL COMPRADOR, O BENEFICIARIO, TRIBUTARÁ SELLOS POR REVESTIR LA OPERATORIA EL CARÁCTER DE ONEROSO, E IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR PRESUNCIÓN DE LA AFIP.
- ▶ ANTE LA INEXISTENCIA DE FONDOS EN EL ACTO DE LA ESCRITURACIÓN, SE PODRÁ CONSTITUIR AL BENEFICIARIO EN AGENTE DE AUTORETENCIÓN

Posteraro Sánchez

ASPECTOS IMPOSITIVOS

TRANSMISIÓN DEL DOMINIO A LOS FIDUCIANTES ADHERENTES/BENEFICIARIOS/FIDEICOMISARIOS:

- ▶ EXENTA DEL IMPUESTO DE SELLOS.-
- ▶ APORTE NOTARIAL 0,8% DE LA VALUACIÓN FISCAL
- ▶ PAGA IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES POR TRATARSE DE UNA TRANSFERENCIA QUE LA AFIP PRESUME ONEROSA, SALVO QUE EL NEGOCIO SUBYACENTE SEA GRATUIRO O NEUTRO.-
- ▶ ADJUDICACION: NO PAGA GANANCIAS NI ITI.
- ▶ LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO PLENO DEL FIDEICOMISO AL COMPRADOR TRIBUTARÁ SELLOS POR REVESTIR LA OPERATORIA EL CARÁCTER DE ONEROSO, E IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR PRESUNCIÓN DE LA AFIP.
- ▶ EMPRESAS CONSTRUCTORAS: PAGAN IVA POR LAS VENTAS

CROWFUNDING O FINANCIAMIENTO COLECTIVO

- ▶ SE TRATA DE MÉTODO POR EL CUAL SE FINANCIAN PROYECTOS A TRAVÉS DE MEDIOS ELECTRÓNICOS (PLATAFORMAS ELECTRONICAS)
- ▶ ES UN NUEVO SISTEMA PARA RECAUDAR APORTES DE INVERSORES (EN GENERAL PEQUEÑOS Y MEDIANOS) A PROYECTOS DIVERSOS (ENTRE ELLOS EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS) A TRAVÉS DE PLATAFORMAS ELECTRÓNICAS

- ▶ **FIGURAS JURIDICAS UTILIZADAS:**

FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACION E INVERSIÓN CON CONTRATOS DE ADHESIÓN POR PARTE DEL INVERSOR.

- ▶ EL PROYECTO DE E.I. COMIENZA RECIÉN A MATERIALIZARSE CUANDO SE COMPLETE EL PORCENTAJE NECESARIO DE FINANCIAMIENTO.
- ▶ INVERSIONES SE CANALIZAN VÍA WEB
- ▶ DESVENTAJAS: DESCONOCIMIENTO DE ADMINISTRADOR/POSIBILIDAD DE FRAUDES.

Posteraro Sánchez

FIN

***Esc. Leandro N.
POSTERARO SANCHEZ***

Info@escribaniaposteraro.com.ar

Posteraro Sánchez