

Universidad Siglo 21



Carrera: Contador Público

Trabajo Final de Grado

Manuscrito Científico

**El fideicomiso financiero como alternativa de financiamiento para el desarrollo de
proyectos inmobiliarios y la influencia que tiene en él las NIIF 16**

*The financial trust as a financing alternative for the development of real estate
projects and the influence that IFRS 16 has on it*

Autor: Olmedo, Gonzalo Javier

Legajo N°: VCPB17104

DNI: 31.642.728

Argentina, San Juan, 18 de Noviembre de 2020

Agradecimientos

Un especial agradecimiento a mi familia por su apoyo incondicional y permanente sostén a lo largo de este camino, y particularmente, en esta instancia final que cierra un ciclo ponderable por demás, para la vida futura.

De igual modo, agradezco a todos y cada uno de los que conforman la Universidad Siglo 21, por su acompañamiento constante para superar exitosamente todas las etapas de esta carrera, hasta obtener el título profesional.

Resumen

Ante el creciente desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de diferentes envergaduras en el país, y particularmente en la provincia de San Juan, por medio del presente trabajo se analizó el fideicomiso financiero como una alternativa de financiamiento válida para el desarrollo de proyectos en esa área. Es así que, se investigó las características de esta figura, los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el contrato y las principales ventajas de su uso para cada una de ellas, pretendiendo resaltar el nivel de confianza que otorga tanto a los inversores como a los beneficiarios. Al tiempo que posibilita a las empresas constructoras hacer realidad sus proyectos, en ocasiones abandonados por falta de capital suficiente. Se consideró pertinente, examinar esta herramienta en medio del contexto que propone las normas internacionales de información financieras, por lo que se revisó su particular adopción por parte de las normas contables vigentes en Argentina. En este escenario se aludió esencialmente a la NIIF 16, las resoluciones técnicas mediante las cuales se incorporó y se determinó su obligatoriedad dentro de los límites del territorio nacional, revisando su impacto y consecuencias inmediatas.

Palabras clave: proyectos inmobiliarios, fideicomisos financieros, normas contables, normas internacionales de información financiera

Abstract

Given the increasing development of real estate ventures of different sizes in the country, and particularly in the province of San Juan, through this work the financial trust was analyzed as a valid financing alternative for the development of projects in that area. Thus, the characteristics of this figure, the rights and obligations of the parties involved in the contract, and the main advantages of its use for each of them were investigated, seeking to highlight the level of trust that both investors and to the beneficiaries. At the same time that it allows construction companies to make their projects come true, sometimes abandoned due to lack of sufficient capital. It was considered pertinent to examine this tool in the context of the international financial reporting standards, so its particular adoption by the accounting standards in force in Argentina was reviewed. In this scenario, NIIF 16 was essentially alluded to, the technical resolutions by which its obligation was incorporated and determined within the limits of the national territory, reviewing its impact and immediate consequences.

Keywords: real estate projects, financial trusts, accounting standards, international financial reporting standards

Índice

Introducción.....	6
Objetivo General.....	22
Objetivos Específicos.....	22
Métodos.....	23
Diseño.....	23
Participantes.....	24
Instrumentos	24
Análisis de datos	25
Resultados	26
Discusión.....	31
Referencias	41
Anexo.....	46

Índice de Tablas

Tabla 1: Ventajas de la figura del fideicomiso.....	27
Tabla 2: Aspectos que se vieron afectados por la adopción de la NIIF 16	27

Índice de Figuras

Figura 1: Emprendimientos Inmobiliarios en la provincia de San Juan (1).....	28
Figura 2: Emprendimientos Inmobiliarios en la provincia de San Juan (2).....	28
Figura 3: Emprendimientos Inmobiliarios en la provincia de San Juan (3).....	29
Figura 4: Emprendimientos Inmobiliarios en la provincia de San Juan (4).....	29
Figura 5: Porcentaje de desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de fideicomiso.....	30
Figura 6: Inconvenientes de las empresas en la aplicación de la Ley N° 24.441	30

Introducción

Los proyectos inmobiliarios crecieron considerablemente durante la última década en Argentina; esta situación adquiere relevancia debido a que la construcción es una de las actividades más destacadas dentro de la economía de un país. Tanto sea por las características y envergadura de su resultado final, tales como viviendas, edificios, salones comerciales, entre otros, como por el hecho de que en su desarrollo, interviene un número importante de diversas actividades donde se involucran sectores productivos y de servicios.

Por su complejidad es preciso llevar adelante una ardua planificación que incluye variados aspectos donde sin duda, sobresale el financiero. Es aquí donde el fideicomiso despliega sus mayores virtudes para beneficio del negocio inmobiliario. Puntualmente, el fideicomiso financiero, es ampliamente utilizado debido a que sus ventajas quedaron demostradas tras superar sin mayores inconvenientes, la crisis por la que atravesó Argentina en el año 2001.

Es así que generó una significativa oferta de créditos comerciales, convirtiéndose en una herramienta propicia al momento de llevar adelante el emplazamiento y construcción de distintos tipos de urbanizaciones. Todo ello en medio de una etapa muy compleja en lo económico y financiero, marcada por las reducidas posibilidades de acceso al crédito y paralelamente, elevadas tasas de interés.

La ejecución de dichos proyectos, requiere en muchas ocasiones del financiamiento por parte de terceros, sea una persona física o jurídica; de igual modo, se busca seguridad jurídica para todos los que participan del contrato. Esto último se especifica entre los fundamentos del Proyecto de Ley (S-3679/10) relativo al Marco Regulatorio de los Fideicomisos Públicos constituidos con bienes del Estado, al

expresar que el fideicomiso “no constituye un fin en sí mismo, sino, en verdad, es un vehículo apto para dotar de mayor seguridad jurídica a un determinado negocio”. El mismo avance y evolución del conocimiento, han permitido desarrollar nuevos modos de hacer negocios, considerados en muchos casos, óptimos para un determinado bien o acción.

La Real Academia Española explicita que “el término ‘fideicomiso’ deriva del latín *fideicommissum* que significa fe, confianza. Refiere a la disposición por la cual el testador deja su hacienda o parte de ella encomendada a la buena fe de alguien para que, en caso y tiempo determinados, la transmita a otra persona o la invierta del modo que se le señala” (Diccionario de la lengua española, 2014). El origen de esta figura data de la época del Imperio Romano, donde existían dos instituciones relacionadas. Por un lado, la fiducia caracterizada por ser “un acto entre vivos por el cual la persona transmitía a otra la propiedad de una cosa, quien se comprometía a volverla a transmitir o a emplearla en cierto destino cuando se produjera determinada circunstancia prevista por las partes” (Rosenfeld, 1998, p. 109).

En este sentido, claramente se estaba ante la presencia de una relación conformada por tres sujetos, aunque en algunos casos, uno de ellos ejecutaba dos papeles. Con el paso del tiempo, lo sustituyeron otras formas de contrato mejoradas tales como la hipoteca o la prenda.

Contrariamente a la fiducia, el fideicomiso de herencia llamado “*fideicommissum hereditatis o universitatis*”, implicaba una transmisión por causa de muerte donde el otorgante o fiduciante encargaba al heredero aparente, transferir la herencia a un beneficiario” (Rosenfeld, 1998, p. 109). Lo que se perseguía finalmente, era beneficiar a algún esclavo o colaborador, mujeres que sirvieron fielmente o hijos no reconocidos.

En el derecho anglosajón, el fideicomiso denominado *trust*, poseía como rasgo distintivo el que el fiduciario o *trustee*, pasaba a ser el propietario legal de los bienes, los que a su vez no se mezclaban con el patrimonio personal de éste. Por tanto, si el fiduciario o *trustee* no estaba en condiciones de hacer frente a sus propias deudas, los acreedores no podían cobrarse con los bienes del fideicomiso; éstos sólo estaban dispuestos para el cumplimiento de los fines asignados y al *trustee* le cabía exclusivamente la administración de ellos.

Ambas líneas tuvieron una importante influencia en la constitución de esta figura en los países de Latinoamérica. El uso de la misma se extendió significativamente durante las últimas décadas, no sólo desde el punto de vista geográfico por la cantidad de países que acuden a su práctica, sino también, por la multiplicidad de aplicaciones debido a su carácter versátil.

Puntualmente en Argentina, se menciona por primera vez en el artículo 2662 del Código Civil de Vélez Sarsfield, aunque de modo muy breve y sin la reglamentación correspondiente. No fue hasta la sanción de la Ley N° 24.441 (1995), que esta figura jurídica fue definida y regulada, incorporando por ejemplo, la característica propia del *trust* anglosajón a la que se hizo referencia más arriba (art. 14).

Dos décadas más adelante, en el año 2015, el contrato de fideicomiso encuentra su marco legal en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), modificado. La nueva normativa legal destina los artículos 1666 al 1707 para dejar sentado los aspectos más destacados que regularizan esta figura.

En el primero de ellos expresa que hay contrato de fideicomiso “cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra personas 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” (art. 1666). La esencia del fideicomiso radica en la transmisión de bienes de una persona a otra, la que a partir de ese momento deberá administrarlos, disponiendo de ellos de acuerdo a los fines prefijados, pero en ningún caso para beneficio propio. El objeto del contrato puede incluir toda variedad de bienes o derechos.

El mencionado artículo deja en claro las diferentes partes intervinientes en el contrato, caracterizando la norma, a cada una de ellas. El beneficiario “puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato...” (art. 1671); el fideicomisario “es la 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 fideicomisario el fiduciario” (art. 1672). Por último, el fiduciario “puede ser cualquier persona humana o jurídica... Así también, las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales. El fiduciario puede ser beneficiario... (art. 1673).

El fiduciante o cedente es el que constituye el fideicomiso ya sea por medio de un contrato o una instrucción testamentaria, por cuanto es el titular de los bienes que se transferirán. Su responsabilidad se circunscribe a la transmisión de los bienes fideicomitados; de allí que, toda persona que puede disponer de sus bienes, se encuentra en condiciones legales de constituir libremente un fideicomiso.

Tiene el derecho de designar a los tres sujetos que formarán parte del contrato, al tiempo que determina los fines objeto del mismo. Así también le asisten otros derechos, tales como determinar la extinción del fideicomiso; ello queda estipulado en el artículo

1697, inc. b), “la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad”. Es decir que necesita asentarse explícitamente en el contrato.

De igual modo le cabe el derecho de solicitar al fiduciario, rendición de cuentas de lo actuado en su administración, y este último tiene el deber de hacerlo tal como lo expresa el artículo 1675, donde queda establecido que se debe realizar como mínimo una vez al año. Por otro lado, el fiduciante puede hacer cesar al fiduciario “por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función” (art. 1678, inc. a).

Al fiduciario le cabe la tarea de administrar la propiedad o bienes fideicomitidos; en este sentido, tiene la obligación de ejecutar las acciones necesarias para que cumpla con los objetivos estipulados en el contrato. Es por esta razón que el fiduciante elige a aquella persona física o jurídica, que cuente con la capacidad, habilidad y honestidad necesarias para gestionarlos correctamente. “Debe cumplir 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” (art. 1674). A cambio de la realización de las actividades, le cabe el derecho a recibir una remuneración de parte del fiduciante.

Se considera oportuno aclarar que el artículo 1688 expresa que, “El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario”; sin embargo, en el contrato es posible dejar en claro las restricciones a este artículo.

El fideicomisario tiene el derecho de recibir y de ser necesario, reclamar los bienes que han constituido el patrimonio del fideicomiso o los beneficios que se obtuvieron, al finalizar el mismo.

La nueva normativa legal le otorga mayor importancia al fideicomisario dentro del contrato. Antes podía o no existir, ya que al final del fideicomiso la transmisión de los bienes se hacía a este último o al beneficiario. En el presente, es el fideicomisario quien recibe los bienes.

Como parte integrante del contrato, debe cumplir con todas las obligaciones para las que fue asignado, como así también, aquellas acciones que deriven de su participación; puede cooperar con cualquier actividad siempre que la misma no se vea afectada o entorpecida. En este sentido, es posible que asuma el rol del fiduciario cuando este se vea impedido con o sin causa, de ejercerlo.

Estas figuras se interrelacionan desde el momento en que el fideicomiso tiene que ver con dos aspectos inseparables; por un lado, el contrato, que establece a partir de su vigencia una relación jurídica entre el fiduciante y el fiduciario. Y, por otro lado, el traspaso de la propiedad fiduciaria afectada a un fin explícito, a favor de un tercero. El contrato se dice que es consensual “ya que produce efectos desde que las partes manifiestan recíprocamente su consentimiento, resultando la entrega de los bienes en propiedad un acto de ejecución del convenio” (Márquez, 2014, p. 199), al tiempo que su incumplimiento lleva inmediatamente a la posibilidad de reclamo. Por otro lado, se puede afirmar que es bilateral al generar “obligaciones recíprocas para fideicomitente y fiduciario” (Márquez, 2014, p. 199).

El nuevo CCyC deja establecida otra característica distinta al otorgarle al contrato de fideicomiso, personalidad fiscal. Así se observa en el artículo 1669 al especificar que

“el contrato, que debe inscribirse en el Registro Público de Comercio que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado...”

Entre las diferentes modalidades en que se presenta, cabe mencionar el fideicomiso financiero, definido en el artículo 1690 del CCyC. La Comisión Nacional de Valores de Argentina (CNV), brevemente expresa que el fideicomiso financiero “es una alternativa de financiamiento de la empresa y una opción de inversión en el mercado de capitales”.

Dentro del ámbito angloamericano, a esta figura se la conoce como *securitization*; esto implica que en un contrato de fideicomiso financiero el fiduciante o fideicomitente puede transmitir al fiduciario “el dominio o titularidad fiduciaria de determinados créditos a fin de que los fiduciarios les den el destino estipulado en el contrato en beneficio de los titulares de los certificados de participación (beneficiarios) emitidos por el fiduciario” (Kiper y Lisoprawski, 2014). De acuerdo a esto, las entidades financieras por ejemplo, pueden receptar capitales provenientes de inversionistas, direccionándolos a fondos comunes y garantizándolo con hipotecas, carteras de créditos u otros. El riesgo en este caso, estará en manos de los deudores de las mismas, puntualmente de la forma en que ellos respondan.

El fideicomiso financiero es una figura utilizada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. En este contexto, la entidad antes mencionada, (CNV), puntualiza los sujetos intervinientes, estos son: “los fiduciantes (inversores) y el fiduciario (administrador); este es quien administra el fideicomiso con el objetivo de construir un emprendimiento y entregarlo a los compradores”. Los inversores son aquellos que cuentan con el capital necesario para la adquisición del terreno y para cubrir todos los gastos que ocasione el proyecto inmobiliario. Cuando éste finaliza y la obra se

concluye, “el inmueble se afecta al Régimen de Propiedad Horizontal o al de Loteo y se transmite a los beneficiarios el dominio de las unidades que les correspondan”.

Es posible notar que aquí se plantea un esquema diferente al que tradicionalmente se aplicaba en la construcción. Así se presenta como problemática esencial, si el fideicomiso financiero es realmente una alternativa de financiamiento ventajosa para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Es preciso determinar si en verdad se convierte en una oportunidad excepcional para las constructoras que no cuentan con el respaldo económico suficiente para enfrentar todas las necesidades; y si es un medio favorable para la expansión de las empresas, sin que el crecimiento de las mismas dependa exclusivamente de su propio capital.

Los fideicomisos se basan ciertamente en la confianza, por tanto es importante comprobar si otorgan a las empresas dedicadas a la construcción, la certidumbre necesaria para optar por ellos. De igual modo, los inversores y usuarios necesitan contar con la garantía de que sus proyectos se llevarán adelante eficientemente, alcanzando óptimos resultados.

Entre otros factores, es de destacar la influencia que sobre ellos pesa la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16, desarrollada por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB (International Accounting Standards Boards), y aprobada en enero del año 2016, conjuntamente con la Junta de Normas de Contabilidad Financiera, FASB (Financial Accounting Standards Board). Este último es un organismo privado que tiende a optimizar los principios de contabilidad reconocidos en Estados Unidos.

La importancia de las NIIF radica en el hecho de que, de una forma u otra, van camino a convertirse en el lenguaje común adoptado para la confección de los estados financieros de toda empresa a nivel global. No obstante, la incorporación por parte de los diferentes países, ha sido disímil. En algunos de ellos, la decisión ha tenido que ver con la adaptación de sus propias normativas a las pautas que especifica las NIIF, tanto en una parte como en su totalidad. En otros casos, la inclusión de las mismas ha sido plena.

Argentina cuenta con normas contables legales y las profesionales; estas últimas emanadas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y los Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (CPCE) que lo integran. Las mismas empezaron a ajustarse a las normas internacionales de contabilidad desde la década de los '90, y fueron de aplicación efectiva hacia el año 2005 en todo el territorio del país.

Las diferentes Normas Internacionales de Información Financiera son adoptadas a través de Resoluciones Técnicas; puntualmente, la N° 26 del año 2009, ordenó la obligatoriedad de las NIIF “para la preparación de estados financieros de los entes incluidos en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables” (Rondi, y otros, 2016, p. 47). En el caso de las entidades no obligadas se dispuso que la aplicación de las NIIF o las formuladas por la FACPCE, fuese optativa.

Más adelante, esta resolución técnica fue modificada por la N° 29/10 y 38/13 (FACPCE), resaltando en el texto de la primera, la posibilidad de aplicar la NIIF en el caso de las Pymes. En idéntico sentido han ido actuando países latinoamericanos como Paraguay, Brasil, Ecuador, Venezuela, Colombia, Chile y Panamá.

Las NIIF para Pymes exponen el procedimiento que deben aplicar aquellas organizaciones que modifican su política contable, ya sea por una exigencia de la propia normativa internacional o porque permitiría exponer información relevante y mucho más confiable. La sección 35 aborda la Transición a la NIIF para las Pymes (p. 215), exponiendo los aspectos importantes a tener en cuenta para que la entidad atravesase este proceso de modo lo más sencillo posible.

En el año 2015, fue aprobada la RT N° 41, modificada por la N° 42 hacia finales del mismo año, “que contiene normas de reconocimiento y medición para entes pequeños y medianos, de aplicación optativa para ellos” (Rondi, y otros, 2016, p. 49).

Es de destacar que, entre los cambios que sufrió la sección 35 a partir de 2015, cabe mencionar la posibilidad de las Pymes de adoptar nuevamente la NIIF en aquellos casos en que ya la hubiese aplicado en una etapa anterior para luego dejarla de lado. Por tanto, en la nueva revisión de la norma, se incluye “la posibilidad de acudir a las exenciones y simplificaciones que establece la sección 35, también para aquellos entes que habiendo aplicado esta norma con anterioridad deciden discontinuar su uso y luego adoptarla nuevamente” (Rondi, y otros, 2016, p. 53). La imposición de obligatoriedad en la implementación de las modificaciones, corren para los períodos anuales iniciados el primer día de enero del año 2017.

Cuando la Pyme adopta la norma internacional por primera vez, es preciso que deje constancia de la afectación sufrida por la entidad durante el período de transición. Esto es importante tanto en lo relativo a la situación financiera como así también, a los flujos de efectivo actuales y los obtenidos con anterioridad a la aplicación de la NIIF. Es así que, los estados financieros elaborados por primera vez con la NIIF para Pymes deben tener en cuenta la naturaleza del cambio y sus principales efectos. De igual modo,

debe incluir “una conciliación del resultado, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, para el último período incluido en los estados financieros anuales más recientes de la entidad, con su resultado determinado de acuerdo con la NIIF” (Rondi, y otros, 2016, p. 62).

En cuanto a aquellas Pymes, mencionadas anteriormente que aplicaron la NIIF, luego descontinuaron su uso y volvieron a adoptarla, es necesario que expliciten los motivos por los que dejaron de aplicarla y aquellos por los que nuevamente lo hacen. También deben dejar constancia si lo hicieron de acuerdo a la sección 35, o retroactivamente de acuerdo a la sección 10, exponiendo en este caso, la información que se solicita ante este escenario de cambio.

El impacto en la transición desde las normas contables aplicables en Argentina a la NIIF, es posible evaluarlo, analizando sus principales dificultades en la práctica al enfrentar las diferencias entre unas y otras.

Desde el año 2013, con la resolución técnica N° 39, es posible hablar de una unidad de medida entre ambas, en relación a la inflación acumulada que permite visualizar un escenario de hiperinflación.

En relación a los aportes de los propietarios, el criterio utilizado por la NIIF es opuesto al que determina la normativa legal argentina. Estas últimas, entienden los aportes en su conjunto, incluido el capital suscrito y los aportes no capitalizados. “La NIIF para las PYMES establece que si los instrumentos de patrimonio se emiten antes de que la entidad reciba el efectivo u otros recursos, la entidad presentará el importe por cobrar como una compensación al patrimonio en su estado de situación financiera, no como un activo” (Rondi, y otros, 2016, p. 64).

Puntualmente, la NIIF 16 comenzó a ser de aplicación obligatoria para los períodos anuales que iniciaron el primer día del mes de enero de 2019. La norma surgió de la necesidad de unificar criterios, proporcionar transparencia a los contratos, y con ello, a los inversores.

Lo que pretende es la obtención de información proveniente de sus protagonistas, y que sea representativa de las diferentes transacciones efectivizadas en relación a los arrendamientos. De este modo se optimiza la imagen de los activos y pasivos de una empresa en relación a su antecesora, la NIC 17. Su particular objetivo es el establecimiento de “los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos”, modificando la contabilidad de los mismos y abarcándolos a todos con excepción de aquellos de bajo valor o de corto plazo. Por tanto, será optativo toda vez que el arrendamiento estipule una duración menor a un año o un costo inferior a 5.000 dólares.

Entre las derivaciones, es probable que los arrendatarios para no verse afectados, busquen por ejemplo, renegociar los alquileres para minimizar el impacto de los contratos en los balances, tratando de conseguir que estos sean de plazos más cortos, donde la norma no los alcance. Así también, es posible discriminar el alquiler por un lado, y los diferentes servicios relacionados o actividades de mantenimiento por el otro. En especial, algunos sectores que cuentan con un número importante de activos en alquiler, pueden ser los menos beneficiados.

Cabe agregar que, la aplicación de la normativa lleva a una modificación de la estructura financiera, lo que podría traer como consecuencia un indeseable endeudamiento de las empresas, imposibilitando el acceso a una nueva fuente de financiación futura.

Es posible que las empresas encuentren diferencias significativas entre la metodología que utilizaban en base a las normas contables de este país y los enunciados de la NIIF. De igual forma, no se considera un costo elevado, la implementación de las nuevas normativas; es dable recomendar la elaboración de un plan de adopción de la norma internacional, mediante el cual se puedan ordenar los pasos necesarios y preparar adecuadamente toda la información requerida para el período correspondiente a la incorporación de la NIIF.

En el caso particular de los fideicomisos de bienes inmuebles, la NIIF 16 anula una ventaja importante. Dicha figura se utilizaba para “hacer líquidos los bienes inmuebles, o para adquirirlos, al no inmovilizar recursos en ladrillo, hierro y cemento, mientras que el nivel de endeudamiento mejoraba” (Aguirre, 2018). De este modo, una empresa vendía el inmueble para alquilarlo posteriormente; en el mismo sentido, por medio de un fideicomiso se adquiría un inmueble para alquilarlo a una empresa, evitando la deuda en el balance.

Puntualmente, en el área de la construcción, la posibilidad que otorga las NIIF de interactuar mediante un lenguaje común, permite realizar comparaciones entre empresas sin importar el lugar donde se encuentren, optimizando la relación con clientes o proveedores de otros países, dando mayor fluidez a la información financiera.

Sin dudas, el mercado de valores ocupa un lugar destacado en el proceso de avance de un país, posibilitando encauzar de una mejor forma el ahorro y estimulando a la inversión. Con ello el sector productivo se supera y se eleva la generación de empleo. Ahora bien, para que dicho contexto y en particular, las administradoras de fideicomisos sean eficaces, transparentes y competitivos, desarrollándose un proceso de modo

ordenado y continuo, la información y los datos deberán ser veraces y presentarse oportunamente.

De allí la importancia que adquiere el impacto y las consecuencias de la implementación de la norma tanto en el ámbito contable como tributario de las empresas que forman parte del sector de fideicomisos; su conocimiento permite la confección y presentación de estados financieros acorde a los que marca la NIIF 16.

Las dificultades más comunes al momento de incorporar esta norma, guardan estrecha relación con la imposibilidad de visualizar con la debida anticipación, los desafíos a los que deberían enfrentarse. Esto deriva entre otras cosas, en la ausencia de soluciones rápidas aplicables a las tecnologías de la información.

Asimismo, los inconvenientes en la comunicación impiden la lectura e identificación adecuada de todos los contratos en el momento preciso.

Anticiparse a la implementación de la norma, permite evaluar apropiadamente los períodos no cancelables y las tasas de descuento, al igual que otros aspectos que a su vez, pueden ser consultados ante el organismo regulador o con asesores confiables durante el período de transición.

Frente a este panorama, las empresas investigan y ponen en práctica diversas maneras de mitigar el impacto de las dificultades; específicamente en lo relativo a la supervisión de los contratos y a la búsqueda de apoyo con herramientas tecnológicas de punta, esperando obtener un satisfactorio soporte donde se registren apropiadamente las transacciones.

Ante la adopción de la nueva normativa, es esencial la implementación de softwares acordes a la misma; es necesaria la utilización de plataformas que asistan

eficientemente en los procesos de cálculo, en la entrada y procesamiento de datos, como en la emisión del reporte financiero.

Conjuntamente, las empresas preparan capacitaciones acordes para enfrentar con soltura los tiempos que se avecinan. La participación en conferencias y cursos en referencia a la aplicabilidad de la norma, faculta a los responsables en el uso criterioso de la información disponible.

Así también, como medio válido de minimizar las consecuencias no deseadas, es posible acudir a asesores externos que aconsejen e instruyan sobre los mecanismos de control más efectivos dependiendo de los distintos escenarios posibles a presentarse.

Es de destacar la importancia que puede tener esta norma en el desenvolvimiento de los fideicomisos, ya que sin duda su incorporación implica una nueva adaptación y modificación del funcionamiento que hasta la fecha de su adopción, era diferente.

Los efectos serán observables integralmente, influyendo de modo directo en la utilidad de las empresas y por tanto, en su aspecto tributario, sin dejar de lado la modificación en los programas informáticos utilizados para el registro de todas las acciones.

Para las administradoras de fideicomisos, la incorporación de la norma no deja de ser un reto al gestionar un significativo conjunto de contratos, cada uno de los cuales con ciertas particularidades. No obstante, su correcta implementación dejará ver la transparencia del capital utilizado y de la información expuesta, tanto de los activos como de los riesgos, para todos los interesados en conocer en profundidad los datos financieros.

La temática de los fideicomisos como alternativa financiera en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, ha sido abordada en trabajos anteriores con muy buenos

resultados en varios de los casos. Entre estos antecedentes, cabe citar la tesis de Villca Pozo (2012), quien pone el foco en el estudio del contrato de fideicomiso en los países de América Latina. Por un lado, es muy interesante el análisis que realiza de los marcos legales de distintos países de la región, mientras que la misma investigación, deja ver los puntos donde existe un vacío legal que puede hacer más compleja la implementación de esta figura. La diferencia con el presente trabajo, es que aquí el estudio del fideicomiso se circunscribe a Argentina. En cuanto a la metodología, se apoya prioritariamente en la búsqueda bibliográfica, tanto histórica como dogmática, interpretando las diferentes fuentes normativas legales; no obstante, se considera pertinente sumarle la opinión de profesionales relacionados con la temática.

Un trabajo posterior, de García Rubio y Rubio Aragón (2013), expone en profundidad las diferentes aristas del fideicomiso y su evolución histórica, circunscribiendo el estudio al período comprendido entre los años 2006 y 2011. Es destacable el aporte de datos estadísticos, que sirven a los fines de contar con un saber más acabado sobre la temática. Los cambios y la evolución de los temas, lleva a la necesidad de incorporar la última modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, realizada en el año 2015.

La tesis realizada por Mosqueira (2009), al igual que el presente trabajo, la realiza analizando la figura del fideicomiso en Argentina, aunque lo hace sobre otro ámbito con algunas marcadas diferencias al contexto de la construcción. Esto lo complementa el trabajo de Mencucci (2012), donde es relevante toda la información relativa a la industria de la construcción. Coincidentemente con el mismo, este trabajo se apoya en una metodología exploratorio-descriptiva y acudirá igualmente, al uso de la entrevista como técnica para recolectar información considerada valiosa sobre la realidad.

Es oportuno hacer mención al de trabajo de Munafo, Riba y Rodríguez, (2015), referido a la Evolución del fideicomiso financiero en Argentina desde el año 2001. Al igual que los anteriores, presenta una conceptualización y caracterización de esta figura jurídica muy interesante, no obstante, es anterior a la puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, es decir, válidos hasta el año 2015.

Lo expuesto hasta aquí, muestra que se ha adicionado el nuevo marco legal bajo el cual se aplica en la práctica, el fideicomiso financiero. Asimismo, se espera sumar la experiencia de las propias empresas dedicadas a la construcción en el presente, obteniendo información válida acerca de los inconvenientes, si los hubo en su implementación, tanto como las ventajas de esta herramienta.

Objetivo General

-Analizar el fideicomiso financiero como alternativa de financiamiento para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la influencia que tiene en él las NIIF 16.

Objetivo Específicos

- ✓ Describir las características más importantes del fideicomiso financiero y su actual marco legal.
- ✓ Definir los derechos y obligaciones que le caben a cada uno de los involucrados en el contrato de fideicomiso.
- ✓ Precisar las ventajas y los inconvenientes que presenta el fideicomiso financiero como alternativa de financiamiento para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- ✓ Especificar el impacto que ha tenido la NIIF 16 en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Métodos

El desarrollo del presente trabajo de investigación, requiere determinar la metodología que guiará el proceso, así como también, especificar el diseño y el tipo de investigación, al igual que las técnicas o instrumentos de recolección de datos.

Diseño

La variedad de modelos de investigación aplicables en la actualidad, lleva a que rara vez, se presente un tipo de investigación de manera pura; es así que, se considera pertinente combinarlos entre sí. En este caso se realizará un análisis de tipo exploratorio y descriptivo; al tiempo que, el diseño no experimental de tipo transversal.

Por un lado, el tipo exploratorio “sirve para familiarizarse con fenómenos relativamente desconocidos, obtener información sobre la posibilidad de llevar a cabo una investigación más completa respecto de un contexto particular o investigar nuevos problemas” (Hernández Sampieri y otros, 2010, p. 79). Por otro lado, la investigación de tipo descriptiva “busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis” (Hernández Sampieri et al, 2010, p. 80), precisando algún aspecto en particular del suceso o situación.

De este modo, se puede decir que el primero es válido para revelar fenómenos escasamente abordados o relativamente nuevos; al tiempo que el segundo posibilita detallar distintos aspectos del mismo como así también, particularidades del contexto en que se producen.

El método será cualitativo, el cual “se orienta a profundizar casos específicos y no a generalizar. No pretende prioritariamente medir, sino cualificar y describir el

fenómeno social a partir de rasgos determinantes, según sean percibidos por los elementos mismos que están dentro de la situación estudiada” (Bernal, 2010, p. 60).

Respecto al universo o población a trabajar, se seleccionará de esta “una unidad de análisis específica, conocida como estudio de caso. El caso o unidad de análisis puede ser una persona, una institución o empresa, un grupo, etcétera” (Bernal, 2010, p. 122). Si bien, la información que se obtiene en este caso de propietarios de empresas constructoras, no es factible de ser representativa de la población, permite obtener contenidos valiosos para responder a los objetivos, debido a las características particulares y experiencia de los entrevistados seleccionados.

Participantes

Del universo o población posible para trabajar, se seleccionó “una unidad de análisis específica, conocida como estudio de caso. El caso o unidad de análisis puede ser una persona, una institución o empresa, un grupo, etcétera” (Bernal, 2010, p. 122).

La información que se obtuvo en este caso, de propietarios de empresas dedicadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios en la provincia de San Juan, no es factible de ser representativa de la población; no obstante, permitió recoger contenidos útiles para responder a los objetivos, dadas las particularidades y experiencias de los entrevistados. Por tanto, se seleccionó una muestra no probabilística de tipo intencional, que reunía las características óptimas para aportar datos válidos para el presente trabajo.

Instrumentos

En una primera instancia, se llevó a cabo una búsqueda bibliográfica y posteriormente, la organización e interpretación de la información recabada, para poder atender a los puntos más relevantes del tema a investigar.

Como técnica de recolección de información, se hará uso de la entrevista, por considerar pertinente la obtención de datos provenientes de personas con conocimientos sobre la temática del presente trabajo.

Del total de la población posible de entrevistar, se tomará una muestra no probabilística de tipo intencional. La misma estará formada por cuatro empresas, consideradas las más importantes, en cuanto al volumen de desarrollos inmobiliarios puestos en marcha en la provincia de San Juan.

Análisis de datos

Con la información proveniente de las entrevistas se realizará una breve descripción de cada una de las empresas, teniendo en cuenta las características principales proporcionadas por los entrevistados.

A continuación, se recabará la experiencia de cada una de ellas en relación al fideicomiso financiero, atendiendo a los inconvenientes en su implementación como así también, a las ventajas que provee en el emplazamiento y construcción de diferentes tipos de urbanizaciones.

Resultados

En este apartado se vuelcan los datos proporcionados por los propietarios o socios gerentes de cuatro de las empresas fiduciarias más destacadas de la provincia de San Juan, cuya actividad principal tiene que ver con el desarrollo de proyectos inmobiliarios. La información se obtuvo durante las entrevistas que se hicieron efectivas (Anexo II), bajo consentimiento informado (Anexo I).

Estas empresas son Garmín S.A., Arabel Trucco y Asociados, Giuliani S.A. y Constructora Sabino Pignatari S.R.L. Todas ellas cuentan con sus oficinas centrales, dentro de los límites de la ciudad Capital de San Juan; no obstante, sus desarrollos inmobiliarios se emplazan en diferentes localidades de la provincia, siendo siempre espacios destacados con una inmejorable ubicación.

La última mencionada, “es una empresa con varias décadas de trayectoria dedicada a la construcción, reforma y reparación de edificios residenciales, y cuenta con un grupo de profesionales capacitados para brindar la mejor respuesta a inversores dispuestos a concretar desarrollos inmobiliarios dentro de la provincia de San Juan”.

Por su parte, la empresa Diamante Giuliani Construcciones, “hoy sucesión Diamante Giuliani, fue fundada en el año 1950. Desde ese momento y hasta la actualidad, ha realizado innumerables obras civiles emblemáticas, no sólo en la provincia de San Juan, sino también en toda la región Cuyo”.

“En el año 2017, en pos de continuar brindando el mejor servicio de construcción, la Constructora Sabino Pignatari y la Inmobiliaria Tulúm se asociaron con la firma Diamante Giuliani. En conjunto estas tres empresas comenzaron a construir novedosos desarrollos inmobiliarios en el centro de San Juan”, tal como se visualiza en las figuras 1, 2, 3 y 4.

buen lugar,
buena inversión...

Buena Ventura
COMPLEJO HABITACIONAL

- 57 Departamentos de 1 y 2 dormitorios con patio o balcón.
- Ventilación cruzada norte-sur en todas las unidades.
- Carpinterías de aluminio de alta prestación con doble vidriado hermético.
- Calefacción eléctrica por piso radiante.
- Cocheras semi-cubiertas para cada unidad.

DESARROLLA
SP SABINO PIGNATARI

CONSTRUYE
DG DIAMANTE GIULIANI CONSTRUCCIONES

Figura 1 Emprendimientos inmobiliarios en la provincia de San Juan (1)

Fuente: Giuliani S.A., Constructora Sabino Pignatari S.R.L.

EL Resero
BARRIO PRIVADO

24 LOTES DE
800m²

**ÚLTIMOS
5 LOTES**

SP SABINO PIGNATARI

- Instalación de Agua Potable
- Instalación de Energía Eléctrica alta y baja tensión
- Riego por goteo para espacios verdes comunes
- Servicios subterráneos
- Cerramiento perimetral
- Portón automático
- Portero eléctrico

Figura 2 Emprendimientos inmobiliarios en la provincia de San Juan (2)

Fuente: Constructora Sabino Pignatari S.R.L.



Figura 3 Emprendimientos inmobiliarios en la provincia de San Juan (3)

Fuente: Giulliani S.A., Constructora Sabino Pignatari S.R.L., Tulum Inmobiliaria



Figura 4 Emprendimientos inmobiliarios en la provincia de San Juan (4)

Fuente: Arabel Trucco y Asociados

La totalidad de las empresas consultadas, trabajan en el presente con la figura del fideicomiso en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

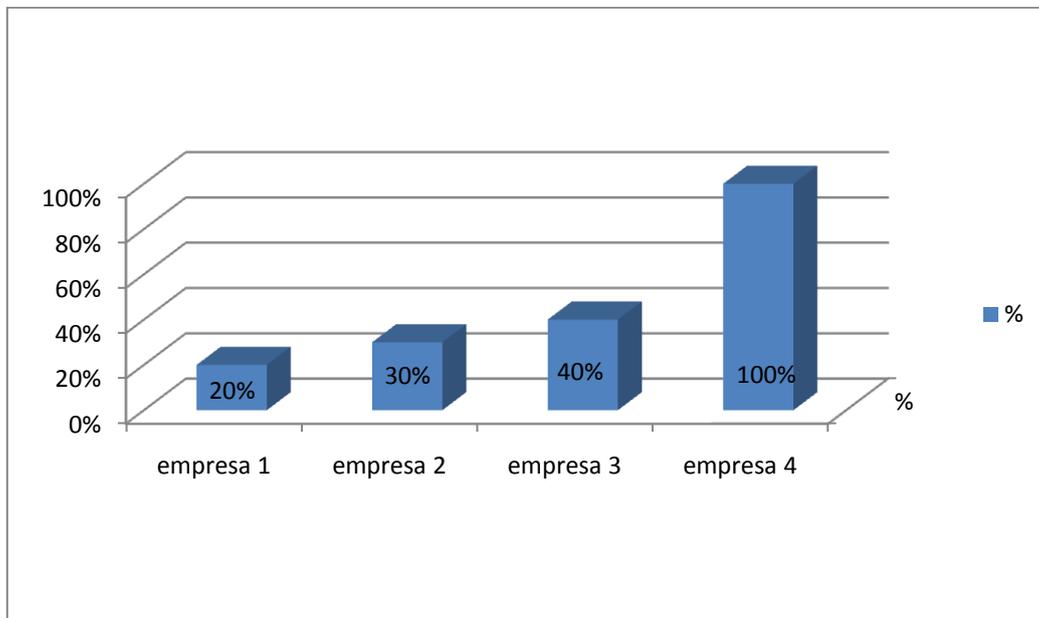


Figura 5 Porcentaje de desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de fideicomiso de cada empresa

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

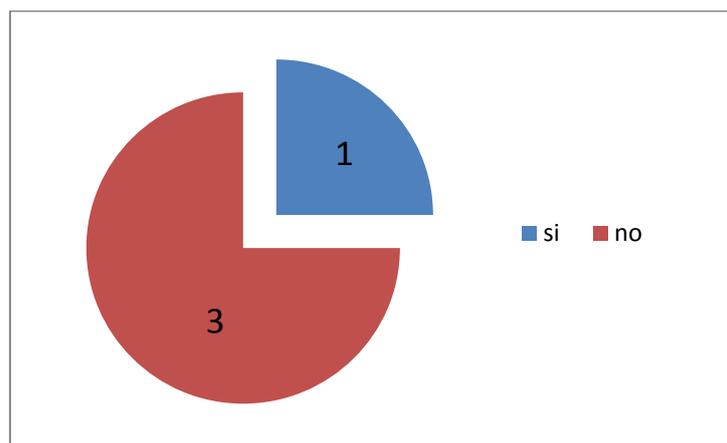


Figura 6 Inconvenientes de las empresas en la aplicación de la Ley N° 24.441

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

Tabla 1
Ventajas de la figura del Fideicomiso

Ventajas de la figura del Fideicomiso	
Financiación para la empresa	3
Obtención de capital por parte de terceros	1
Beneficioso para los inversores	1

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

Con la incorporación del fideicomiso como herramienta de financiamiento, todas las empresas aumentaron la cantidad de proyectos inmobiliarios para desarrollar, al igual que se elevó el monto de los mismos.

La totalidad de propietarios y gerentes de empresas entrevistados, coinciden en visualizar un potencial destacado en el fideicomiso para el desarrollo de más proyectos inmobiliarios en el futuro.

Tabla 2
Aspectos que se vieron afectados por la adopción de la NIIF 16

Aspectos que se vieron afectados por la adopción de la NIIF 16	
Inversión en recursos informáticos	1
Adaptación de sistemas contables	3
Contratación de profesional especializado	1

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la entrevista

Discusión

El análisis realizado conjuntamente con las empresas constructoras dedicadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios en la provincia de San Juan, ha permitido observar que las mismas supieron aprovechar las ventajas del fideicomiso, incorporándolo en sus trabajos.

Como ya se expresó anteriormente, se trata de las empresas de mayor envergadura en cuanto a volumen de proyectos realizados o que se encuentran en curso, incluyendo todas, la figura del fideicomiso, construyendo y comercializando bajo el régimen legal vigente relativo al mismo en Argentina.

“La normativa abre una infinidad de posibilidades, permitiendo entre sus variantes poder adecuarla a las necesidades del negocio, de los objetivos, el lugar o los requerimientos del propio inversor” (Entrevista realizada al socio gerente de la empresa Giuliani & Asociados Propiedades).

Cada una de las empresas consultadas se encuentra en un momento diferente de su desarrollo, con distintas prioridades, por tanto, el porcentaje de proyectos inmobiliarios bajo el régimen de fideicomiso, es desigual. Varía entre el 20 y el 40%, en tres de las empresas con una clara tendencia al aumento. La cuarta empresa consultada, considerada la de mayor envergadura, lleva adelante la totalidad de sus desarrollos inmobiliarios bajo el marco del fideicomiso. En este caso, se trabaja de dos formas, por un lado, la figura del fideicomiso es creada con antelación al desarrollo del emprendimiento; por otro lado, se posibilita la figura del ‘adherente’ al fideicomiso; lo que implica la incorporación de alguien que adhiere en una etapa posterior a la conformación del fideicomiso.

Más allá de la buena intencionalidad de las empresas de acogerse a la figura del fideicomiso, es importante atender a los problemas o inconvenientes que debieron enfrentar y el modo en que pudieron solucionarlos, si así sucedió.

Una sola de las empresas se encontró ante una dificultad. La normativa legal estipula la posibilidad de contratar un seguro para proteger al inversionista en caso de que no lleguen a concluirse los desarrollos inmobiliarios; no obstante, dicho seguro no está incluido en los nomencladores de la provincia de San Juan. Es así que a la fecha, no han encontrado solución viable al mismo, por tanto los proyectos siguen adelante sin ese seguro, el que se constituye en una ventaja y una garantía para los inversionistas.

Por otro lado, si bien la ley en sí misma es clara y no ofrece mayores inconvenientes, la mayor dificultad por momentos insalvable a la hora de comercializar el inmueble, tiene que ver con el gran desconocimiento de la misma. Esto genera desconfianza, inseguridad y termina convirtiéndose en un obstáculo para conseguir inversores o financiamiento. Poder saltar este escollo sería crucial, puesto que muchos desarrollos son potencialmente posibles, sin embargo, no encuentran suficiente repercusión en los interesados.

Ganar en la licencia social es el paso que está faltando para que la ley se transforme en la principal herramienta de desarrollo inmobiliario. “Esa es la espada de Damocles que tiene el régimen” (Entrevista realizada al socio gerente de la empresa Constructora Sabino Pignatari S.R.L.).

A pesar de ello, se visualizan claramente las siguientes ventajas: lograr financiación para la empresa, obtener capital de terceros y considerarse beneficioso para los inversores. La mayoría de los empresarios afirma que el primero de los beneficios es

una de las mayores ventajas, ya que puede realizar los desarrollos sin invertir la totalidad de fondos que necesitaría en el sistema tradicional.

En muchos casos, para las empresas no sería viable realizar desarrollos en paralelo o uno de grandes dimensiones, por tanto, cuando el inversor aporta el capital bajo la figura del fideicomiso, la empresa tiene la posibilidad de trabajar con capital de terceros, es decir, externo a ella. Considerando las altísimas tasas bancarias o la interempresarias (entre el 100 y 140 %), estos proyectos resultan inviables. Uno de los entrevistados expresaba que “nos quedan dos alternativas, o invertimos capital propio o nos volcamos al fideicomiso. No disponemos de capital propios para estos volúmenes de desarrollos. La opción es evidente”.

Otro de los empresarios hacía hincapié en que el beneficio era para los inversores, en tanto tenían la seguridad y garantía que lo que pagaban era exclusivamente destinado al emprendimiento y a la realización del proyecto. Y agregaba literalmente que “la ley es clara, esos fondos están depositados en una cuenta propia del fideicomiso y no pueden tener otro destino que no sea el desarrollo específico”. Cualquier cambio de destino de esos fondos está penado por la ley.

“El beneficio para el inversor es objetivo. En el sistema tradicional comúnmente llamado ‘compra en pozo’, el inversor no gozaba de ninguna seguridad. La persona compraba algo que se está por empezar a construir y en muchos casos terminaba sólo con el pozo”.

Ahora bien, desde la mirada del inversor es muy importante la constructora y la comercializadora de las unidades inmobiliarias que elige; firmar un contrato de fideicomiso y aportar su capital a una desarrolladora de reconocida trayectoria, aporta

cierta tranquilidad de que el proyecto será plasmado en su totalidad de acuerdo a lo estipulado.

Por su parte, el fiduciario que es quien administrará el desarrollo inmobiliario, es quien más conocimiento debe poseer en relación a los fideicomisos, teniendo en cuenta el rol central que ocupará y la variedad de responsabilidades a cumplir.

En cuanto al contrato específicamente, es relevante la redacción del mismo, a los fines de “otorgar tranquilidad y seguridad jurídica al inversor y al administrador del emprendimiento. En una palabra, sólo un contrato bien redactado garantizará un justo equilibrio entre derechos, obligaciones y ajustados controles en la actuación de cada una de las partes” (Bilbao Aranda, 2012). Así también, es importante tener presente que cada contrato es único como lo será el proyecto que resulte al finalizar el mismo, por tanto, se atenderá a cada una de sus particularidades, teniendo en cuenta las peticiones de todos sus implicados.

Un aspecto a tener en cuenta, tiene que ver con la fecha de finalización del proyecto. En este sentido, es aconsejable no establecer una fecha puntual de entrega, por ejemplo, diciembre de 2020; sería conveniente pactar un determinado número de meses. “En cambio, sí se establece el plazo de escrituración luego de la entrega del bien” (Bilbao Aranda, 2012), por lo menos, una fecha máxima límite, de modo que proporcione certidumbre sobre el momento en que el inmueble estará a nombre de quien lo adquirió.

Esto es importante en especial “si uno es fiduciante adherente; en estos casos es muy común que encuentre que la fecha de escrituración de las unidades no está expresamente fijada, ya que queda condicionada a la obtención de las habilitaciones y aprobación del final de obra por parte de los organismos de contralor” (Comas, 2016).

Otro tema que vale destacar, más aún en países como Argentina donde se presentan ciclos de inflación fluctuante, que provocan desconfianza cuando se trata de proyectos a largo plazo. Es así que, se puede especificar en el contrato, “cuotas ‘de apoyo’, es decir, adicionales a las mensuales, que en caso de asentarse en pesos, incluyen un interés calculado en base al índice de la construcción” (Bilbao Aranda, 2012).

No obstante, considerando los inconvenientes que ocasionan los complejos períodos inflacionarios, de igual modo la figura del fideicomiso ha posibilitado el aumento de la cantidad de desarrollos inmobiliarios en la provincia de San Juan. De ahí la importancia de tener presente, que desde el momento que empieza el desarrollo hasta el tiempo óptimo de comercialización, es decir, cuando el inmueble está terminado, transcurre un periodo no inferior a los dos años en los proyectos de mediano plazo.

En opinión de los empresarios consultados, dentro del marco de decrecimiento total de los regímenes clásicos o tradicionales de desarrollos inmobiliarios, el único que está incrementando la cantidad de proyectos y el monto de los mismos, es el fideicomiso, al punto que la empresa que más desarrollos realiza en la provincia lo hace en un 100 % bajo esta figura, como se expresó anteriormente.

Por lo tanto, de cara al futuro es claro que el fideicomiso guarda una gran potencialidad en la provincia de San Juan, para utilizarlo como marco para la concreción de proyectos inmobiliarios.

Todos coinciden que si bien la actividad está un tanto paralizada, en los últimos años esta modalidad se ha transformado en una verdadera herramienta de financiamiento posible. “Es la única herramienta porque cualquier línea de crédito con estas tasas, o con la modalidad de reajuste, es inviable”.

Por último, los empresarios fueron consultados acerca de las consecuencias más destacadas que acarrea la implementación de la NIIF16.

La Norma Internacional de Información Financiera 16, es de aplicación cierta desde enero de 2019 y una de sus finalidades es la de otorgar transparencia al contrato y por ende, a los inversores. Su incorporación al ámbito de las empresas, influye en el aspecto inmobiliario y financiero entre otros, de igual modo que en lo relativo a las tecnologías de la información y comunicación.

Puntualmente, sus indicaciones giran en torno al arrendamiento, entendiendo por tal, “un contrato legal que permite el uso de un bien por un período fijo de tiempo otorgando a cambio una renta u otra compensación” (Wolk, Dodd y Tearney, 2004). Así, en relación al contrato de alquiler que una empresa había firmado, sus erogaciones se asentaban en la cuenta de resultados; el pago mensual implicaba una reducción del beneficio que se visualizaba en la cuenta mediante un gasto operativo. A partir de la NIIF16, el contrato completo debe reflejarse en el balance. Entre las exenciones se mencionan “los arrendamientos a corto plazo y aquellos en los que el activo subyacente es de bajo valor” (NIIF 16, párr. B3 a B8).

Más adelante especifica que “una entidad evaluará si el contrato es, o contiene un arrendamiento, es decir, si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación” (párr. B9 a B31)

Esta modificación que plantea la NIIF16, afecta principalmente a los arrendatarios que queden bajo la órbita de la normativa. “Se elimina la diferenciación entre arrendamientos financieros y operativos; por tanto, es un único modelo en el que

se reconocen todos los alquileres en el balance, más activo y pasivo, como si fueran compras financiadas” (De León, 2013).

Para los arrendadores no se presentan importantes modificaciones, puesto que “seguirían con un modelo dual similar al de NIC17 anterior” (De León, 2013). Sus principales beneficiarios son los inversores y analistas, debido a la transparencia de la información disponible. No obstante, “se espera un impacto significativo para las empresas, tanto desde un punto de vista contable como de sistemas” (Morales Díaz y Zamora Ramírez, 2018).

Tal como quedó plasmado en las respuestas que dieron los propietarios de las empresas constructoras de San Juan, entre las consecuencias de la implementación de la NIIF16 se menciona el cambio de estructura financiera al que lleva inexorablemente. De igual modo, entraña “un impacto en los recursos, debido a que las empresas tienen que realizar una importante inversión para adaptar los sistemas contables, el tratamiento de los nuevos procesos de información y los sistemas de revisión” (Constructora Sabino Pignatari S.R.L.).

En general, se comienza con un trabajo de documentación buscando toda la información relativa a los contratos y posteriormente, se debe delinear una estrategia que sea congruente con los aspectos financieros y fiscales de la empresa. Dependiendo del contrato, “la norma plantea un reto para los sistemas y controles internos que sean necesarios implementar para capturar la información necesaria para su contabilización y desglose” (Aguirre, 2018).

Cabe agregar que, “al comprometer otras áreas de la empresa al momento decidir si se compra o alquila un inmueble, se suman más análisis y más opiniones, por tanto, se requiere de mayor consenso” (Arabel Trucco y Asociados). La nueva normativa

transformó la imagen del balance, “la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujo de efectivo, modificando métricas fundamentales del negocio, lo que se traduce en impactos operativos, financieros e incluso legales” (Aguirre, 2018).

Todo esto lleva a la necesidad de buscar asesoramiento especializado, mediante la contratación de un profesional con pericia en lo financiero e inmobiliario, y de ser posible, trabajar con equipos interdisciplinarios de modo tal que se pueda hacer frente a la complejidad de los aspectos a los que alcanza.

En conclusión, las empresas expresaron la necesidad de desarrollarse bajo los marcos legales establecidos, adaptándose paulatinamente mientras se dejan ver los beneficios; proceso en el que se encuentran trabajando en el presente.

La investigación realizada y expuesta de modo sencillo y fácilmente entendible hasta aquí, ha resultado ser muy positiva en cuanto al abordaje de una temática actual que reunió elementos de sumo interés como son los proyectos inmobiliarios con todos los beneficios que otorga a una provincia y al país en su totalidad. Igualmente, la figura del fideicomiso con sus aspectos novedosos que permiten imbricarse con lo anterior, obteniendo ventajas para todas las partes que intervienen en el contrato. Así también, se considera provechosa la inclusión de las normas internacionales de información financiera dentro de este contexto, como forma de aportar mayor innovación a la temática.

Este último aspecto, es posible convertirlo en una nueva línea de acción para futuras investigaciones, tomando estas normativas como eje central en torno al cual, es posible plasmar todo lo relativo a los estados contables de los fideicomisos, desde esta perspectiva.

Por otro lado, puede tomarse como una limitante de la presente investigación, la reducida muestra con la que se trabajó. Al buscar analizar las empresas constructoras con emprendimientos inmobiliarios de destacada envergadura, sólo se encontraron dispuestas a apoyar este trabajo, las cuatro expuestas dentro de la provincia de San Juan. Es así que, se sugiere para próximos trabajos ampliar la región a investigar, tanto sea la zona cuyo o diferentes provincia de Argentina, de modo que permita obtener otras miradas y experiencias teniendo en cuenta las diferencias geográficas y económicas tan dispares de este país.

También se dejó entrever aspectos de las NIIF que requieren mayor claridad en sí, y mejor comprensión por parte de quienes deben analizar sus beneficios para implementarlas con éxito.

En suma, teniendo en cuenta el recorrido bibliográfico y el aporte que realizaron quienes están al frente de las empresas constructoras más destacadas de la provincia de San Juan, es posible concluir que realmente el fideicomiso financiero es una alternativa de financiamiento ventajosa para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Por sus beneficios, se convierte en una oportunidad excepcional para las constructoras que no cuentan con el respaldo económico suficiente para enfrentar todas las necesidades; permitiendo la expansión de las empresas, sin que el crecimiento de las mismas dependa exclusivamente de su propio capital.

Los fideicomisos se basan ciertamente en la confianza, por tanto ha resultado importante comprobar que otorgan a las empresas dedicadas a la construcción, la certidumbre necesaria para optar por ellos. Tanto inversores como usuarios precisan contar con la garantía de que sus proyectos se llevarán adelante eficientemente, alcanzando óptimos resultados, siendo esta herramienta la respuesta.

A su vez, estas empresas se encuentran insertas en un mundo que hoy está globalizado y cuya economía, también lo está. Es así que diferentes eventos relacionados con ello, tales como el constante desarrollo del comercio internacional, la expansión de empresas multinacionales, así como los factores productivos distribuidos en variadas locaciones, fueron haciendo imprescindible la disponibilidad de información financiera perteneciente a organizaciones ubicadas físicamente en diferentes puntos del planeta, realizada bajo iguales normas. Esto permitiría la rápida comparación y claridad de los datos, llevando a una convergencia en torno a las NIIF.

Es así que se debió pasar de las normas contables vigentes en Argentina, a las normas internacionales de información financiera, adoptadas casi por la totalidad de los países del mundo, de modo tal de poder hablar el mismo idioma, por así decirlo. Esta transición no ha sido simple y fácil; se ha debido saltar obstáculos y consensuar sus aspectos más relevantes, y aún no están dichas las últimas palabras, queda camino por recorrer. En palabras de Zgaib (2013), “las NIIF presentan flancos débiles, conflictos internos e indefiniciones de diversa índole que requieren atención” (p. 20).

Referencias

- Aguirre, C. (2018). *¿Estamos preparados para la llegada del NIIF N° 16?* Perú: Universidad ESAN.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. 3° ed. Colombia: Pearson Educación.
- Bilvao Aranda, F.M. (2012). *El Contrato de Fideicomiso Inmobiliario en la Argentina*. Buenos Aires: Editorial Abeledo Perrot.
- Borda, G.A. (1991). *Manual de Contratos*. Buenos Aires: Editorial Perrot.
- Castaño, S.M. (2015). *El contador frente al fideicomiso*. Seminario de práctica profesional jurídico-contable. Buenos Aires: Universidad de Morón.
- Carregal, M.A. (2007). *El fideicomiso: su aplicación desde la sanción de la ley 24.441*. La Ley. Tomo 2007-B, pág. 1165-1170. Buenos Aires, Argentina.
- Comas, A.C. (2016). *El fideicomiso inmobiliario y sus formas de celebración*. Revista del Notariado 925, (julio-sept. 2016). Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- Comisión Nacional de Valores (CNV). <http://www.cnv.gov.ar/sitioweb/>
- De León, L. (2013). *Aplicación de las NIIF en negocios fiduciarios*. XXIII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso, COLAFI. Punta Cana, República Dominicana.
- Diccionario de la Lengua Española. 2014. (23° ed.) Versión electrónica. www.rae.es.
- Faure, D.J. (2016). *Fideicomisos: Aspectos generales, impositivos y contables*. 3° ed. Buenos Aires: Editorial Aplicación Tributaria S.A.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Información recuperada de: <https://www.facpce.org.ar/>

- Freire, B. (1997). *El fideicomiso- sus proyecciones en los negocios inmobiliarios*. Buenos Aires: De palma.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5° ed.). México: McGraw-Hill.
- Kiper, C.M. y Lisoprawski, S.V. (2003). *Tratado de Fideicomiso*. Buenos Aires: De Palma.
- Kiper, C. y Lisoprawski, S. (2014). Insuficiencia del patrimonio fiduciario y su liquidación en el Proyecto de Código. Buenos Aires: *Revista Jurídica La Ley*.
- Lisoprawski, S. (2010). El Fideicomiso en crisis. Buenos Aires: *Revista Jurídica La Ley*.
- Márquez J.F. (2014). El fideicomiso en el proyecto de Código Civil y Comercial. *Revista de Derecho Privado y Comunitario*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores.
- Morales Díaz, J. y Zamora Ramírez, C. (2018). *¿En qué casos un contrato se considera arrendamiento bajo la NIIF 16?* Técnica contable y financiera. N° 13 – pp. 24-41.
- Ossorio, M. (2016). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Primera Edición Electrónica.
- Píccoli, C.I. (2016). Fideicomisos financieros: tratamiento tributario en los principales impuestos nacionales y provinciales. *Revista Científica de Ciencias Económicas OIKONOMOS*. Año 6. Vol. 2. ISSN 1853 5690. La Rioja, Argentina. file:///D:/Usuario/Downloads/302-621-1-SM.pdf
- Púzzolo, B. (2011). Fideicomiso Financiero: impulsor del crédito a la agroindustria. *Revista de la Bolsa de Comercio de Rosario*. Año 100. N° 1513 pp 7-14

<http://www.bcr.com.ar/Secretara%20de%20Cultura/Revista%20Institucional/2011/Abril/Articulo%20Fideicomiso.pdf>

Rodríguez Azuero, S. (2007). El fideicomiso mercantil contemporáneo. *Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales*. N° 70, enero-abril 2007, ISSN: 02 12-7377. España: Universidad Pontificia Comillas.

Rondi, G., Casal, M. Gómez, M. y Galante, M. (2016). *Consideraciones sobre la Aplicación por Primera Vez de la NIIF para las Pymes en Entes Pequeños y Medianos en Argentina*. Escritos Contables y de Administración. ISSN 1853-2063, Vol. 6, N° 1, (págs. 45 a 84). Universidad Nacional de Mar del Plata.

Rosenfeld, C. (1998). Antecedentes históricos del fideicomiso. *Revista Verba Iustitiae*. Facultad de Derecho de Morón. Universidad de Morón. N° 7. Buenos Aires, Argentina. Id SAIJ: DACF000121.

Soler, O. y Carrica, E. (2000). El fideicomiso y el fraude. *Revista Jurídica La Ley*. Buenos Aires. Argentina. T. 2000-B.

Wolk, Dodd y Tearney. (2004). *Accounting Theory* - Thomson. South Western. (6° ed.).

Zgaib, A. (2013). *Componentes financieros implícitos en las normas nacionales e internacionales*. Enfoques: Contabilidad y Auditoría. (pp. 1-20). Editorial La Ley.

Trabajos de Tesis

García Rubio, M.P. y Rubio Aragón, E.X. (2013). El Fideicomiso como instrumento de desarrollo económico del sector inmobiliario de la ciudad de Quito, Período 2006-2011. Tesis para obtener el título de Maestría en Administración de Empresas. Universidad Politécnica Salesiana. Quito, Ecuador. Información

recuperada en mayo de 2018 de:

<https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/6375/1/UPS-QT0917.pdf>

Mencucci, María Jimena. (2012). Fideicomiso: una alternativa para invertir en el sector de la construcción. Trabajo final de Posgrado Especialización en Administración Financiera. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Buenos Aires.

Argentina. Información recuperada en mayo de 2018 de:

http://bibliotecadigital.econ.uba.ar/download/tpos/1502-0716_MencucciMJ.pdf

Mosqueira, Miguel Ángel. (2009). Fideicomiso Financiero: una alternativa de financiamiento no tradicional, Argentina 2001-2008. Tesis para optar por el título de Licenciado en Economía. Universidad Nacional de Mar del Plata.

Argentina. Información recuperada en mayo de 2018 de:

http://nulan.mdp.edu.ar/641/1/mosqueira_ma.pdf

Munafo, M., Riba, I.S. y Rodríguez, A. (2015). Evolución del fideicomiso financiero en Argentina desde el año 2001. Trabajo de investigación para optar por el título de Contador Público Nacional y Perito Partidor. Universidad Nacional de Cuyo.

Mendoza, Argentina. Información recuperada en mayo de 2018 de:

http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/8004/munafo-m.-riba-i.-rodriguez-a.pdf.

Villca Pozo, M. (2012). Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso. Especial atención a los países de la comunidad andina. Tesis Doctoral. Universitat Rovira i Virgili.

Tarragona, España. Información recuperada en mayo de 2018 de:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/6E6B29AEA2E8BD4905257F02006BD644/\\$FILE/Tesis_doctoral_doc_.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/6E6B29AEA2E8BD4905257F02006BD644/$FILE/Tesis_doctoral_doc_.pdf)

Legislación

Código Civil de la Nación (1871).

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (2015).

Ley N° 24.441 (1995). Financiamiento de la Vivienda y la Construcción.

NIIF 16. Norma Internacional de Información Financiera. IASB y FASB.

NIIF para Pymes (2009). Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

Proyecto de Ley S-3679/10. Marco Regulatorio de los Fideicomisos Públicos.

Resolución Técnica N° 26 (2008). Adopción de las NIIF del IASB. FACPCE.

Anexo

Anexo I Documento de Consentimiento Informado

Consentimiento Informado para Participantes en la Investigación

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en esta investigación con una clara explicación de la naturaleza de la misma, así como de su rol en ella como participantes.

La presente investigación es conducida por _____, de la Universidad Siglo 21. La meta de este estudio es _____

Si usted accede a participar en este estudio, se le pedirá responder preguntas en una entrevista. Esto tomará aproximadamente ____ minutos de su tiempo. Lo que conversemos durante estas sesiones se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado.

La participación en este estudio es estrictamente voluntaria. La información que se recoja será confidencial y no se usará para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán codificadas usando un número de identificación y por lo tanto, serán anónimas. Una vez transcritas las entrevistas, se destruirán las grabaciones.

Si tiene alguna duda sobre este proyecto, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proyecto en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parece incómoda, tiene usted el derecho de hacérselo saber al investigador o de no responderlas.

Desde ya, le agradecemos su participación.

Anexo II Entrevista a propietarios de Empresas que desarrollan proyectos inmobiliarios

Fecha:

Localidad:

Nombre de la Empresa:

1. ¿Su empresa trabaja con la figura del fideicomiso contemplada en la Ley N° 24.441 y sus modificatorias?
2. Considerando el 100 % de sus desarrollos inmobiliarios, ¿en qué porcentaje aplica el régimen del fideicomiso?
3. ¿Han enfrentado inconvenientes al aplicar la Ley N° 24.441? ¿Cuáles?
4. ¿Qué ventajas cree que tiene la figura del fideicomiso?
5. ¿Con este régimen contemplado en la ley, han aumentado la cantidad de desarrollos inmobiliarios?
6. ¿Y el monto de los mismos?
7. De cara al futuro, ¿tiene potencialidad el fideicomiso en San Juan? ¿Por qué?
8. ¿En qué se ha visto afectada su empresa con la adopción de la NIIF 16 en la implementación de los fideicomisos para desarrollos inmobiliarios?