

# CONFERENCIA: LOS DESAFIOS DEL FIDEICOMISO EN NICARAGUA



**GARCIA & BODAN**  
Attorneys & Counselors at Law

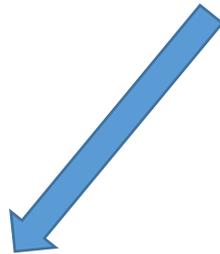
**Lic. Carlos Eduardo Téllez Páramo**  
**García & Bodan Managua**  
**Socio Director**

# Temas a abordar

- Antecedentes del Fideicomiso.
  - Derecho Romano
  - Trust
- Definición de Fideicomiso.
- Elementos que componen el fideicomiso.
  - Fideicomitente
  - Fiduciario
  - Fideicomisario
- Formalidades del Fideicomiso en Nicaragua.
- Tipos de fideicomiso

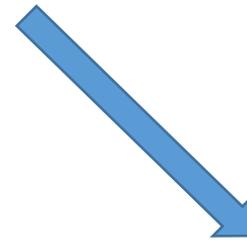
# Antecedentes del Fideicomiso

## Derecho Romano



***Fideicommissum***

- Transmisión por causa de muerte



***Pactum fiduciae***

- Fiducia cum amico

- Fiducia cum creditore

# El Trust Anglosajón

- Tiene sus orígenes en el Common Law con la figura de los «*Uses*».
- Semejanzas con el fideicomiso pero también claras diferencias.
- Se habla de un «doble derecho de propiedad», dividido en:
  - a) legal ownership;
  - b) beneficial ownership.
- El trust puede ser expreso o implícito.

# Qué es el Fideicomiso?

- Relación jurídica
- Transferencia propiedad sobre bienes/activos
- Ejecución de un fin específico.
- A favor de un beneficiario.

Es una relación jurídica cuyo componente principal es la confianza.



# Esquema típico del Fideicomiso



# Regulación del Fideicomiso

- En Nicaragua el contrato de Fideicomiso está regulado por la Ley Número 741 «Ley sobre el Contrato de Fideicomiso» y su Reglamento y en la ley General de Bancos.

*«La operación en virtud de la cual el fideicomitente transmite la titularidad sobre un bien o conjunto de bienes o derechos determinados al fiduciario, quien se obliga a administrarlos a favor del beneficiario y transmitirlos al fideicomisario o al fideicomitente cuando se cumpla con un plazo, condición u otra causa de extinción de la obligación»*

# El Fideicomiso en Nicaragua

- **Constitución del Fideicomiso**

- Cómo puede constituirse?
- Sobre qué tipo de bienes?
- Declaración expresa y por escrito de voluntad.
- Válido incluso si no se señala fideicomisario.

- **Nulidades y prohibiciones**

- Fideicomisos constituidos a favor del fiduciario.
- Fideicomisos que no cumplan con formalidades de ley.
- Prohibiciones.

# Partes del Fideicomiso en Nicaragua

- Elementos:
  - Fideicomitente
  - Fiduciario
  - Fideicomisario
  - Comité Técnico
  - Patrimonio autónomo

# El Fiduciario

- Quién puede ser fiduciario?
- Habrá un solo fiduciario por cada fideicomiso.
- Derechos:
  - Adquiere la propiedad de los bienes fideicomitidos.
  - Recibir la remuneración pactada. El fideicomiso se considera oneroso.
  - Aquellos que establezca el contrato de fideicomiso.

# Obligaciones del Fiduciario

- Llevar a cabo los actos necesarios para realizar el fin del fideicomiso.
- Contabilizar los bienes fideicomitidos en forma separada de sus demás bienes y de los correspondientes a otros fideicomisos.
- Rendir cuentas.
- Proteger bienes fideicomitidos.
- Prestar caución o garantía.
- Transferir bienes fideicomitidos a quien corresponda una vez concluido el fideicomiso
- Indelegabilidad de sus funciones.
- Deber de información.
- Diversificación de inversiones.
- Prohibiciones

# Responsabilidad del Fiduciario

## A) Frente al fideicomitente:

- Incumplimiento de Deudores: Artículo 29 Ley 741
- Responsabilidad civil y penal del fiduciario: Artículo 40 Ley 741

## B) Frente a terceros

- Personal utilizado en la ejecución del fideicomiso: artículo 31 Ley 741.
- Persecución de bienes por terceros: Artículo 43 Ley 741:
  - Impugnación al fideicomiso.
  - Acción de alimentos.

# Clases de Fideicomiso

La Ley 741 menciona algunas clases de Fideicomios:

- Fideicomiso en administración.
- Fideicomiso en garantía.
- Fideicomiso de seguro de vida.
- Fideicomiso de inversión.
- Fideicomiso de pensiones y jubilaciones.
- Fideicomiso Inmobiliario.

**«Podrán ser objeto del contrato de fideicomiso cualesquiera otras modalidades o combinaciones no previstas en la presente Ley...» (Artículo 57 Ley 741)**

Fideicomiso de titularización

Fideicomiso testamentario

Fideicomiso de desarrollo de obras públicas

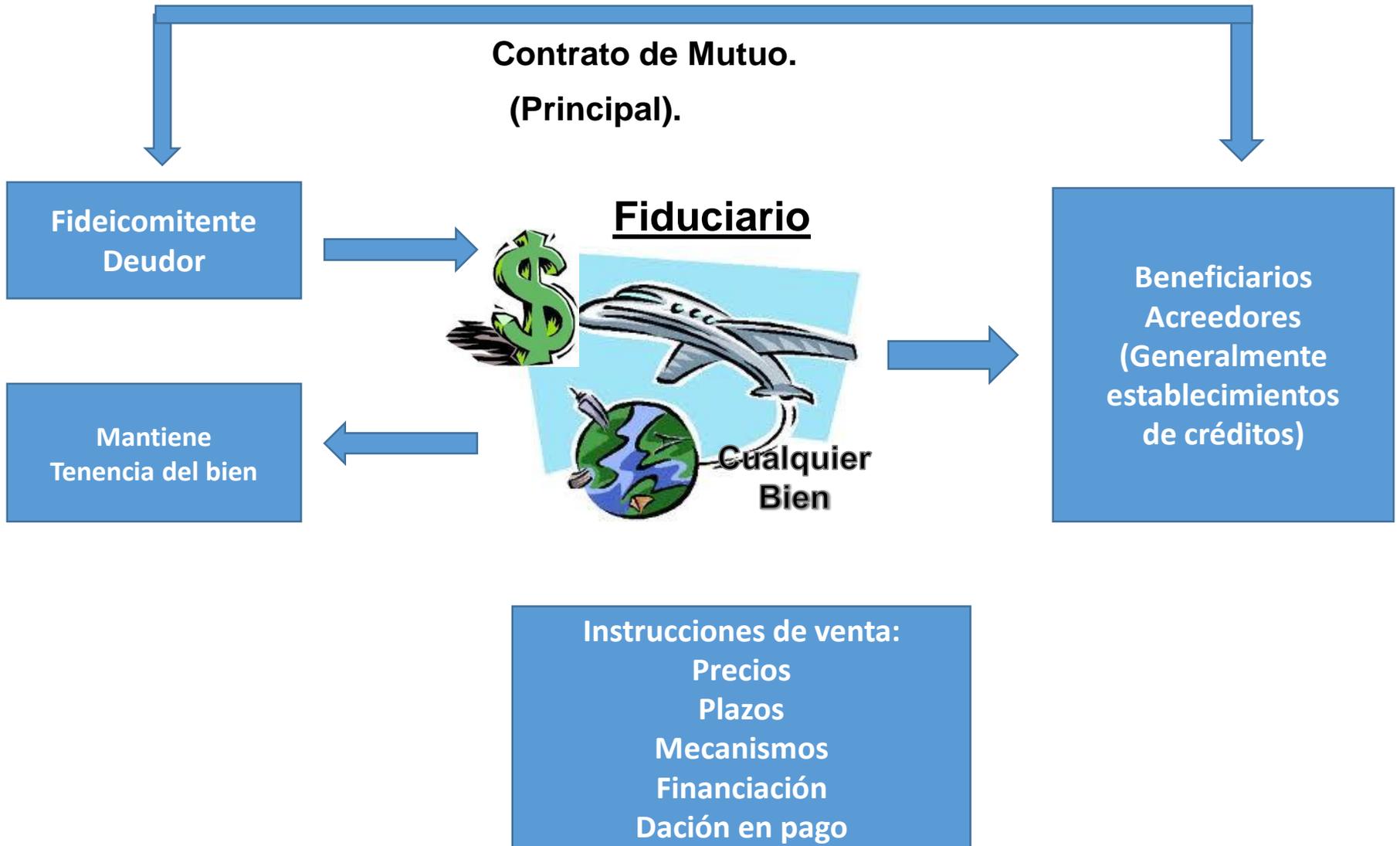
Etc., etc., etc...

Fideicomiso de planeación patrimonial

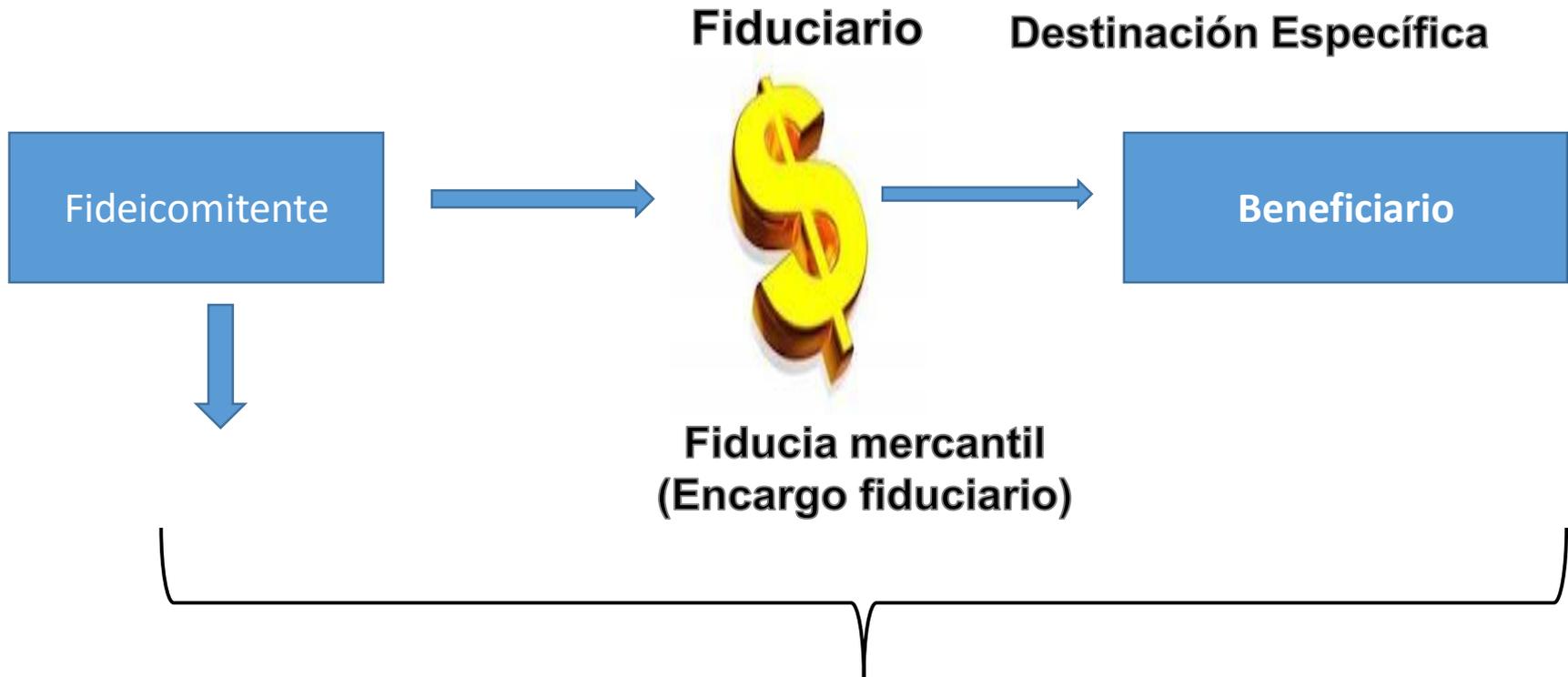
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario

Fideicomiso para la reconstrucción de Afganistán...????

# Fideicomiso de Garantía



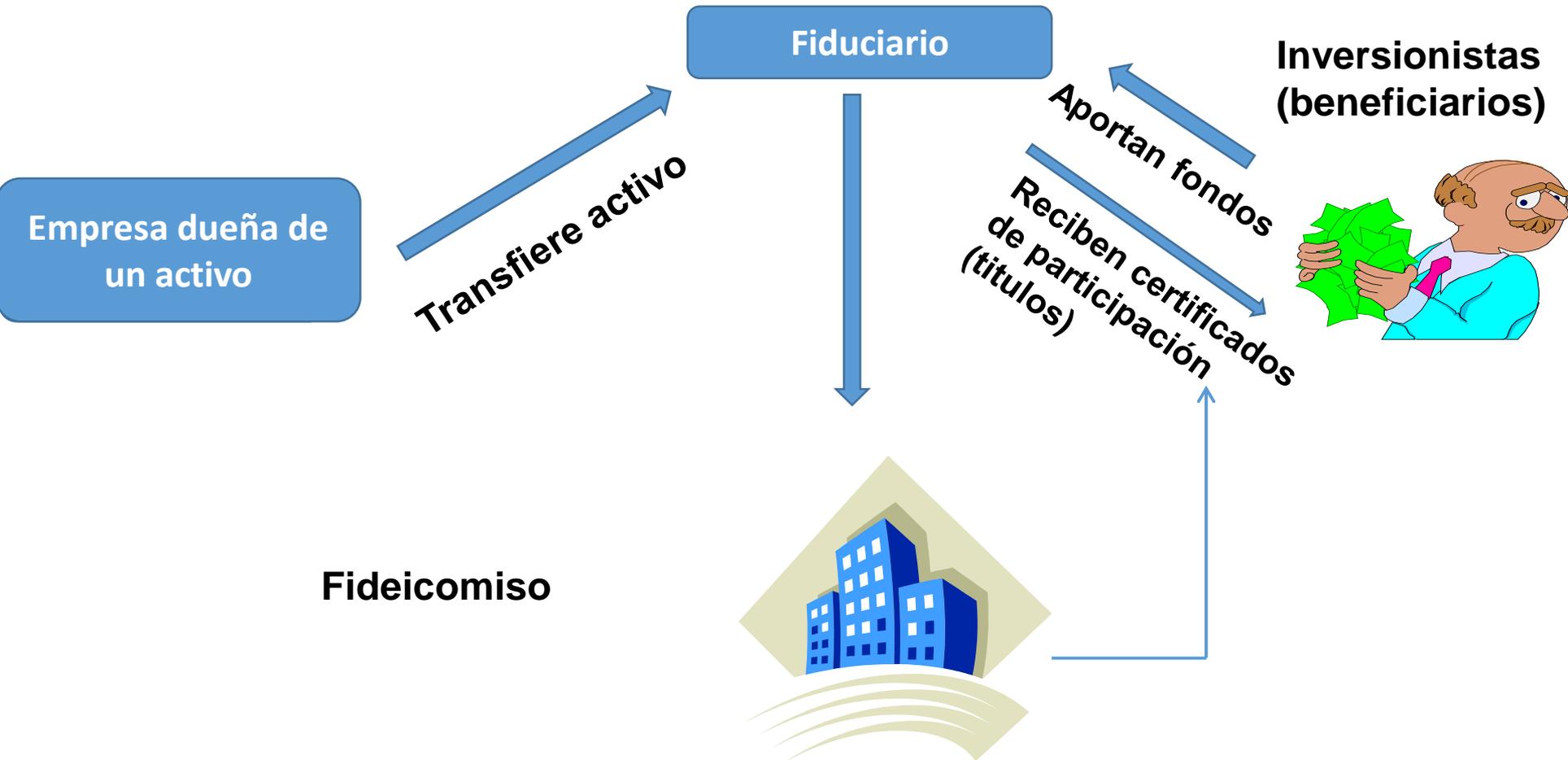
# Fideicomiso de Administración



Contrato de fideicomiso. Contiene instrucciones claras sobre facultades, obligaciones y limitaciones del fiduciario y sobre destino de los beneficios que resulten del patrimonio fideicomitado

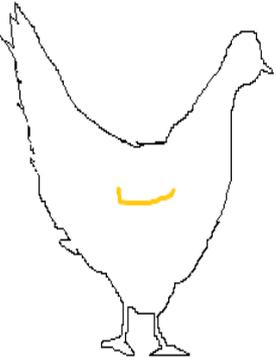
# El fideicomiso de titularización

## El valor agregado del fideicomiso



# La Teoría del Pollo

## ORIGINADOR

Activo	Pasivo
	

## PATRIMONIO AUTONOMO

Activo	Pasivo
	

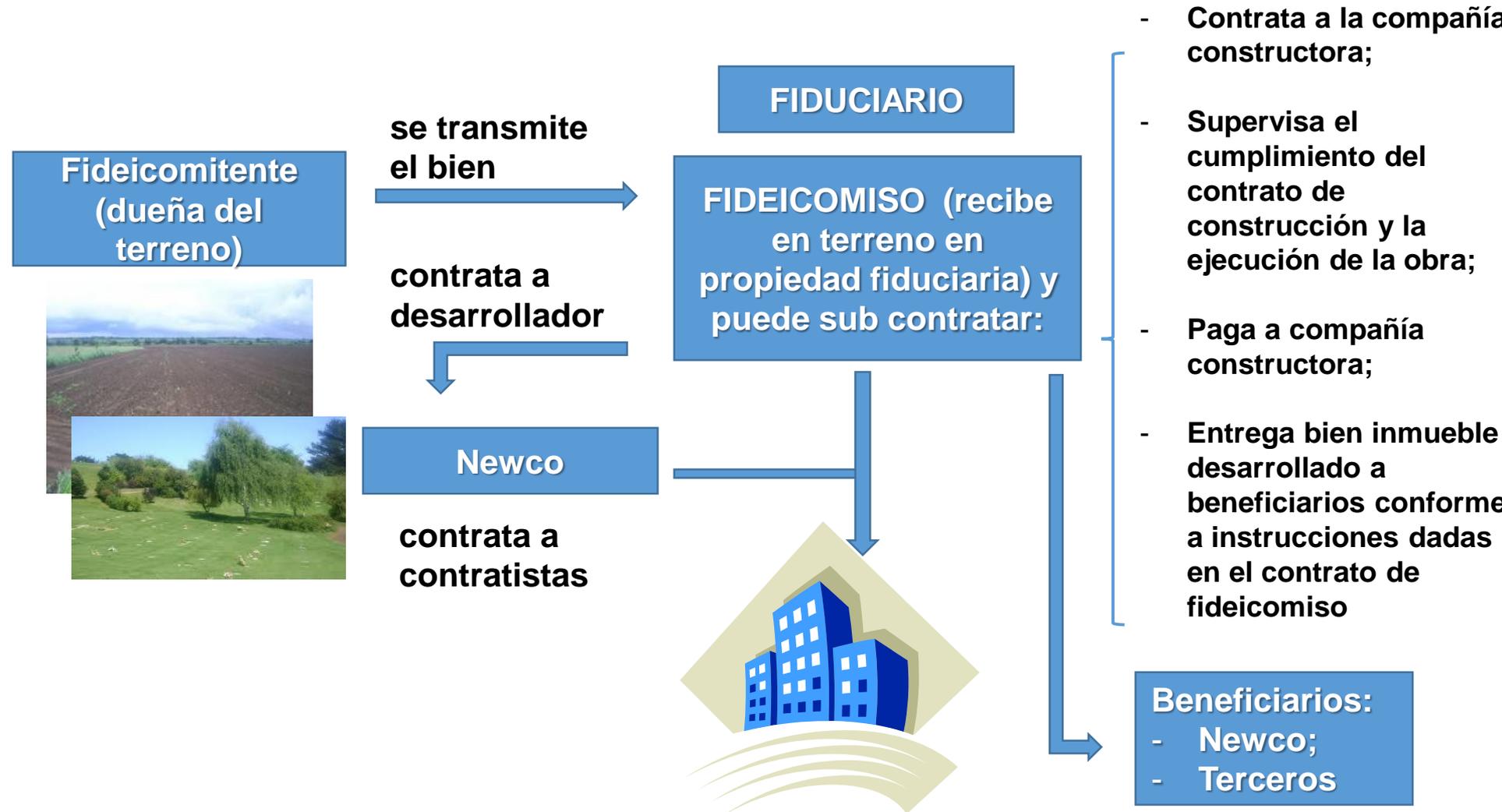
\$25 → \$30 o X

“La titularización tiene sentido cuando los activos valen más fuera de la empresa que adentro”

“La suma de las partes es mayor al todo”

¿PERO QUE LOS HACE VALER MAS FUERA DE LA EMPRESA?

# Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario



**Beneficiarios pueden ser determinados y/o indeterminados. El bien desarrollado será transferido a los beneficiarios conforme a lo que se diga en el contrato (instrucciones de fideicomitente, etc.). fiedicomiso lleva su propia contabilidad y los bienes traspasados al fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo**

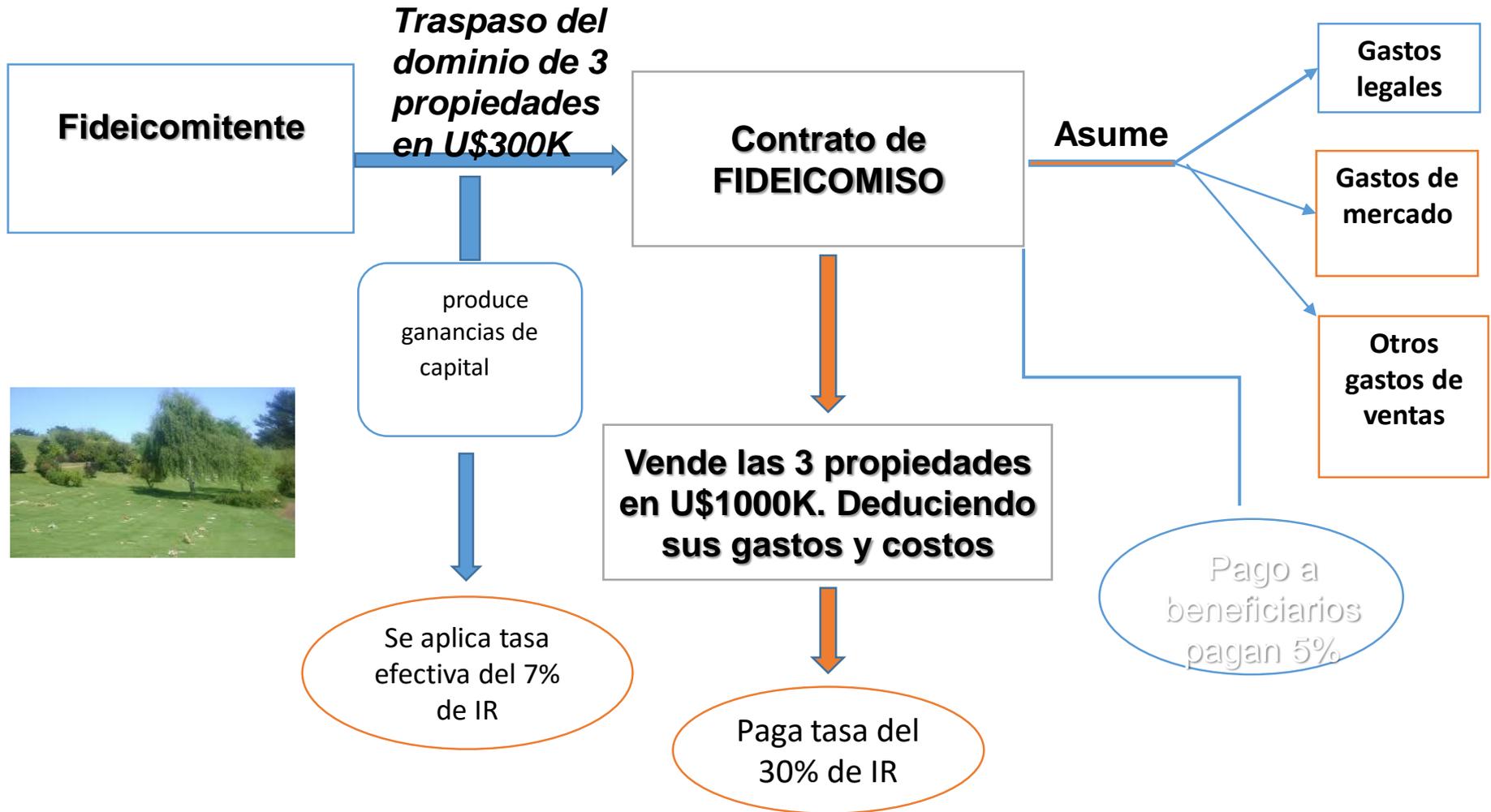
# Temas adicionales a considerar

- Asesoría de revisión de contrato de construcción que deberá aprobar el Fiduciario
- Servicios contables, declaraciones y pagos de impuestos.
- Subcontratar servicios para que camine el Fideicomiso,
- Contratación de servicios legales requeridos.
- Revisión de diferentes contratos como supervisión, proveedores, etc.
- Contratación de personal por medio del Fideicomiso
- Tramites de legalización del Fideicomiso para que el mismo sea operativo (RUC, etc.)
- Honorarios y gastos para el traspaso del inmueble al Fideicomiso y el Registro del traspaso del mismo.
- El traspaso de módulos o áreas del edificio, una vez construido,
- Constitución de régimen de condominio
- Todos aquellos detalles que tendrá un proyecto como este y en los que tenga que intervenir la Fiduciaria.

Recordemos que este proyecto operará en otra estructura jurídica, pero siempre como una empresa . Por lo tanto, serán necesarios todos estos tipos de erogaciones y gastos; en los cuales por usar el vehículo del Fideicomiso se deberá de utilizar la Fiduciaria y por ende ésta deberá intervenir en las contrataciones (por su responsabilidad como fiduciaria).

# Fideicomiso Inmobiliario

## Detalles de su estructura y esquema fiscal



**Beneficiarios serán determinados por Fideicomitente. Fideicomiso lleva su propia contabilidad y los bienes traspasados al fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo.**

# Explicación del esquema

- La entidad dueña actual del inmueble aporta el bien al fideicomiso en \$300, y puede aplicar a una renta de capital con una retención definitiva.
- La base imponible de bienes inmuebles se calcula con 70% sobre el valor total, o sea sobre los \$300, que nos da un resultado de 210 a lo cual se aplica una retención definitiva del 10%, que resulta en 21. Esto lo aplica el Fideicomiso a la entidad dueña del inmueble.
- El monto de la venta (actividad normal como: café o ganado, etc) de la entidad dueña original no debe superar el 40% del monto de venta de las propiedad.
- El Fideicomiso venderá la propiedad, restando el costo de los bienes que es \$300 y cualquier otro gasto deducible y por la ganancia resultante pagará 30% de IR.
- El precio del inmueble el Fideicomiso lo podrá pagar en los términos y condiciones que acuerde con la entidad dueña (esta quita presión fiscal) puede pagarlo en varios períodos fiscales por ejemplo.
- La ganancia del Fideicomiso se entregará a los beneficiarios como se haya establecido con una retención definitiva del 5%. Los beneficiarios pueden ser X persona o entidad.
- El pasar la propiedad al Fideicomiso disminuye riesgos legales y operativos sobre los activos, dado que al ser un patrimonio independiente no estará sujeto a los riesgos legales a los de un dueño mas riesgoso que tiene empleados, proveedores y clientes por ejemplo.

# Integración de rentas de capital

- La legislación tributaria prevé que la venta de propiedades es una **renta de capital**, cuando difiere de su giro normal de negocio o **renta de actividades económicas** (que en el caso de una empresa dedicada a la venta de café y ganado), por lo que podría estar sujeta esta venta de propiedades a una retención definitiva del 7%, siempre y cuando la venta de las propiedades no supere el 40% de los ingresos brutos gravables con el Impuesto sobre la Renta (IR).
- **La Ley de Concertación Tributaria dispone que:**

*“Las rentas de capital y las ganancias y pérdidas de capital que están gravadas separadamente, se integrarán como rentas de actividades económicas, si aquellas en conjunto, llegasen a ser mayores a un monto equivalente **al cuarenta por ciento (40%) de la renta gravable de actividades económicas.**”) En este caso, la retención definitiva del artículo 89, se constituirá en una retención a cuenta del IR anual.”*

- **El artículo 29 del Reglamento de la Ley de Concertación Tributaria establece que:**

*“Para efectos del art. 38 de la LCT, la determinación del porcentaje a que se refiere dicho artículo se hará de la siguiente manera: la sumatoria de ingresos obtenidos por rentas de capital y ganancias o pérdidas de capital durante el mismo período fiscal, se dividirá entre la renta bruta gravable de actividades económicas obtenidas durante el mismo período fiscal. Si este porcentaje resultare mayor del 40%, será integrado como rentas gravables de actividades económicas. En consecuencia, las rentas de capital y las ganancias y pérdidas de capital quedarán integradas como rentas del IR de actividades económicas, y por lo tanto, se liquidarán con la alícuota establecida en el art. 52 de la LCT.*

*A los fines antes señalados, se entenderá como renta gravable o renta bruta total la sumatoria de las rentas de actividades económicas y la integración de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital.”*

# Desafíos del Fideicomiso:

- Generar **confianza** en el uso del fideicomiso.
- Crear **cultura** de uso por los empresarios.
- Crear **jurisprudencia**.
- El **manejo contable y fiscal**.
- El **registro** de los contratos donde se aportan inmuebles o bienes sujetos a registro.
- Manejo de **Fondos de Inversión y Fideicomisos de Titularización** en mercado de capitales.
- Modificar las **reglas** del fideicomiso en **garantía**.
- Buscar mecanismos para que las **reglas de LD/FT** no sean impedimentos del uso de la figura.
- Diferenciar figuras cómo **Testamento o Fideicomiso** (Caso Zacarias Guerra- Fundación Fabretto).

GARCIA & BODAN

*Trust Co. | Fiduciaria*

**Muchas Gracias**