

# PROGRAMA DE FORMACION FIDUCIARIA INTERNACIONAL – PFFI PARAGUAY

## MODULO I Fundamentos para la Gestión Fiduciaria

GRUPO N° 1

### INTEGRANTES

ALEJANDRO LAUFER BEISSINGER

CYNTHIA TERESA FATECHA MEDINA

ENRIQUE ZACARIAS MICHELAGNOLI

MYRIAN SUSANA SOLIZ DE MENDOZA

# **GRUPO N° 1 – TEMA N° 10**

**ANALISIS DEL USO DEL FIDEICOMISO  
EN PARAGUAY, COMPARADO CON  
OTRAS FIGURAS O ESTRUCTURAS  
UTILIZADAS ALTERNATIVAMENTE  
PARA FINES SIMILARES. VENTAJAS  
Y DESVENTAJAS.**

# **GRUPO N° 1 – TEMA N° 10**

## **MODULO I**

**CONCEPTOS HIPOTECA - FIDEICOMISO**

## **MODULO II**

**ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE  
AMBOS INSTITUTOS – VENTAJAS DEL  
FIDEICOMISO**

## **MODULO III**

**ANÁLISIS COMPARATIVO: RELACION COSTO  
BENEFICIO**

ANALISIS DEL  
USO DEL  
FIDEICOMISO EN  
PARAGUAY,  
COMPARADO  
CON OTRAS  
FIGURAS O  
ESTRUCTURAS  
UTILIZADAS  
ALTERNATIVAME  
NTE PARA FINES  
SIMILARES.  
VENTAJAS Y  
DESVENTAJAS.

El Banco Central del Paraguay, en la Resolución N° 1, Acta N° 60 del 28 de setiembre de 2007, que establece las normas de Clasificación de Activos, Riesgos Crediticios, Provisiones y devengamiento de Intereses, en su apartado **VIII.B. Valor computable de la Garantías, Artículo 28, inciso c)** indica que es aplicable la garantía fiduciaria, al igual que la hipoteca cuando las entidades financieras otorgan créditos.

# MODULO I - CONCEPTOS

## H I P O T E C A

Es un derecho real que se constituyen sobre bienes inmuebles, para garantizar con ellos, la efectividad de un crédito a favor de otra persona (física o jurídica).

Generalmente el inmueble gravado es propiedad del deudor, pero también una persona que no es la deudora puede constituir hipoteca sobre un inmueble suyo para responder por la deuda de otra persona.

# MODULO I - CONCEPTOS

## F I D E I C O M I S O

Es el negocio fiduciario en virtud del cual el fideicomitente (el deudor o constituyente) transfiere al fiduciario (entidad financiera autorizada por el BCP), de manera irrevocable, la titularidad de un derecho o la propiedad de uno o más bienes, con el objeto de asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, presentes o futuras, constituidas o por constituir, a su cargo o a cargo de un tercero respecto del cual el fideicomitente desea servir como garante, y a favor de uno o más acreedores, estableciéndose como finalidad que, ante el incumplimiento del deudor, los créditos asegurados sean cancelados por el fiduciario mediante la enajenación (venta privada) de los bienes transferidos en un fideicomiso.

# **MODULO II**

**ASPECTOS RELEVANTES Y  
COMPARATIVOS DE  
AMBOS INSTITUTOS**

**HIPOTECA / FIDEICOMISO**

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- El plazo de la hipoteca es de 20 años.
- El plazo del fideicomiso es de 30 años.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca el bien no se separa del deudor, por lo que no tiene su propio número de RUC.
- En el fideicomiso los bienes transferidos al patrimonio autónomo son separados del fideicomitente deudor, de los acreedores o beneficiarios y no deben mezclarse o confundirse con los propios del fiduciario, ni con los que correspondan a otros negocios fiduciarios

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca el bien no se separa del deudor. No tiene su propio número de RUC.
- En un fideicomiso el patrimonio autónomo de cada fideicomiso es identificado con un número de RUC independiente y el fiduciario lleva una contabilidad separada por cada fideicomiso.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la constitución de una hipoteca, los costos se abonan sobre el valor del crédito otorgado.
- En los negocios fiduciarios traslaticios de dominio que consten en escritura pública, los derechos de escribanía se liquidarán con base en el valor de la comisión o remuneración que percibirá el fiduciario por su gestión.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la constitución de una hipoteca, los costos se abonan sobre el valor del crédito otorgado.
- El IVA a la transferencia se calcula sobre una base imponible que será el 1% del valor de los bienes transferidos al patrimonio autónomo de un fideicomiso, al que se le aplica la tasa correspondiente del 5% o el 10% según sea el caso.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca no se pueden garantizar nuevas obligaciones no previstas en la escritura, se constituye otra escritura con 2do rango con sus respectivos nuevos costos de constitución (honorarios de escribanos, tasas judiciales y gastos administrativos varios).
- En el fideicomiso se pueden garantizar nuevas operaciones sin necesidad de volver a constituir otro nuevo fideicomiso, solo se modifica la finalidad y se reinscribe en la Dirección de los Registros Públicos abonando tasas judiciales de mucho menor cuantía.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca los acreedores gozan de privilegio sobre el precio del inmueble en el orden de prioridad determinado por la inscripción.
- En el fideicomiso se pueden establecer prioridades en el pago o mantener la igualdad entre todos los Acreedores Beneficiarios

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca el bien hipotecado no sale del poder del propietario y si el deudor no paga el acreedor tiene el derecho de obtener el pago de su crédito sobre el inmueble hipotecado mediante un proceso judicial de ejecución.
- En el fideicomiso, ante el incumplimiento del fideicomitente (deudor), los créditos asegurados serán cancelados por el fiduciario mediante la enajenación (venta privada a precio de mercado) de los bienes transferidos en el fideicomiso, sin necesidad de ejecución judicial.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la ejecución hipotecaria vía judicial, el remate de los bienes se realiza sobre el valor fiscal.
- En el fideicomiso la ejecución de los bienes se hará dentro de los términos previstos para ello y a valor de mercado previo avalúo practicado por expertos tasadores. La diferencia resultante del monto recaudado por la venta y el pago de la obligación vencida, es devuelta al fideicomitente (deudor).

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la ejecución judicial de la hipoteca se deben abonar los honorarios del rematador, las tasas judiciales y los honorarios de los abogados intervinientes (del deudor y del acreedor).
- En el fideicomiso los gastos de ejecución se establecen de antemano y como no se realiza vía judicial no se abonan tasas judiciales, ni gastos de rematador.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca un acreedor del deudor que no esté garantizado por la misma, puede solicitar el remate de los bienes hipotecados para satisfacer su acreencia, ante lo cual el acreedor hipotecario deberá litigar en un proceso judicial para prevalecer su preferencia; es decir, la hipoteca puede ser ejecutada por otra deuda diferente a la de su constitución.
- En el fideicomiso los bienes entregados en fideicomiso conforman un patrimonio autónomo que solo garantizan las obligaciones contraídas para el cumplimiento de la finalidad señalada por el fideicomitente en el acto constitutivo y no forman parte de la garantía general de las partes,

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca un acreedor del deudor que no esté garantizado por la misma, puede solicitar el remate de los bienes hipotecados para satisfacer su acreencia, ante lo cual el acreedor hipotecario deberá litigar en un proceso judicial para prevalecer su preferencia; es decir, la hipoteca puede ser ejecutada por otra deuda diferente a la de su constitución.
- Siendo las partes los acreedores, de la entidad fiduciaria ni de la masa de bienes de la liquidación de la fiduciaria, ni de los acreedores del fideicomitente y de los acreedores del beneficiario. Por ley, el patrimonio autónomo está blindado contra cualquier tipo de embargo.

# MODULO II

## ASPECTOS RELEVANTES Y COMPARATIVOS DE AMBOS INSTITUTOS

- En la hipoteca se establecen rangos: 1ro., 2do. y 3ro., y ante un proceso de ejecución hipotecaria, como el bien se remata por su valor fiscal en la mayoría de las veces solo la del 1er. rango tiene reales posibilidades de satisfacer la totalidad sus acreencias; las demás deberán recurrir a otras acciones legales sobre otros bienes del deudor para acercarse al cobro total de las acreencias.
- En el fideicomiso se pueden establecer múltiples beneficiarios de la garantía, incorporándose en el mismo contrato el procedimiento de ejecución y la forma de pago a los acreedores, tomándose la previsión del cómputo de garantía a favor de cada uno de ellos, en proporción a sus Acreencias. (Maximización de la Garantía)

# MODULO II

## Ventajas comerciales del FIDEICOMISO

La mayor ventaja del esquema fiduciario es su versatilidad, lo que se traduce en la posibilidad de adaptar dicho esquema a casi cualquier emprendimiento económico o financiero. La formación de un patrimonio de afectación puede tener múltiples objetivos, desde facilitar proyectos de inversión a mediano y largo plazo, ser vehículo de titularización de activos de baja rotación hasta servir de garantía de cumplimiento de obligaciones o pago de créditos o iniciar procesos de administración inmobiliaria.-

# MODULO II

## Ventajas comerciales del FIDEICOMISO

Las ventajas del negocio fiduciario deberán analizarse según la clase o finalidad específica que adopte el negocio fiduciario.

Considerando la importancia que advertimos en la implementación de los fideicomisos de garantía exponemos sucintamente una relación de ventajas para las partes en esta clase de fideicomiso que podrían sustituir ampliamente a las garantías tradicionales como la prenda y la hipoteca tan utilizadas en nuestro mercado financiero.

# MODULO II

## Ventajas para el acreedor

- Es más económica en la faz de cumplimiento del fideicomiso. Si hay transferencia de bienes las tasas se calculan sobre la remuneración del fiduciario.
- Obvia el proceso judicial de ejecución y las demoras que lo caracterizan.
- Está fuera la órbita concursal o la quiebra del deudor garantizado, salvo fraude.

# MODULO II

## Ventajas para el acreedor

- Es una garantía autoliquidable por excelencia
- Permite la realización de la garantía a valores de mercado por medio de un procedimiento ágil y extrajudicial sin los costos, demoras y manejos especulativos que con frecuencia se producen en las subastas judiciales

# MODULO II

## Ventajas para el deudor

- Es más económica en su constitución y modificación.
- Su empleo reduce el costo del crédito, que al final lo soporta el deudor. y no se deben prever costos de justicia
- Siendo la garantía autoliquidable el tiempo de recupero del crédito es sustancialmente inferior en comparación con las garantías no autoliquidables.

# MODULO II

## Ventajas para el deudor y para los Acreedores

- Se puede emplear el mismo fideicomiso de garantía en beneficio de acreedores sucesivos, múltiples acreedores. (A ESTO SE LE DENOMINA LA MAXIMIZACION DE LAS GARANTIAS)
- EL PATRIMONIO AUTONOMO ES INEMBARGABLE

# MODULO III

## Análisis comparativo

Sinopsis comparativa, entre las garantías tradicionales, prenda e hipoteca y el Fideicomiso de garantía tomando en cuenta los siguientes parámetros:

- Tasas judiciales
- Honorarios de escribanía/fiduciario/abogados
- Impuestos
- Gastos de ejecución judicial en las garantías tradicionales
- Gastos de ejecución de la garantía fiduciaria por el Fiduciario

# MODULO III

## ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO

Operación hipotética:

**Fiducia de Garantía:**

**Fideicomitente:** Empresa S.A.

**Fiduciario:** Banco S.A.

**Beneficiario:** Organismo de  
Crédito

# MODULO III

## ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO

**Objeto:** El Fideicomitente Empresa S.A. transfiere al Fiduciario Banco S.A. 1 inmueble rural de su propiedad y una máquina industrial, en garantía de un crédito de US\$ 1.000.000, dado por Organismo de Crédito, a 6 años de plazo. Valor global tasado de la garantía: US\$ 1.500.000. Donde: el inmueble rural vale US\$ 1.000.000, y la maquina industrial US\$ 500.000

# MODULO III

## ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO

El escenario en la HIPOTECA Y PRENDA sería:

**GASTOS POR HIPOTECA Y PRENDA:**

**MONTO DEL CREDITO: US\$ 1.000.000.**

TASA JUDICIAL s/ Monto Garantizado: 0,63%	: US\$	6.300
TASA JUDICIAL s/ bien no registrable	: US\$	5
Honorarios de Escribano 0,75%	: US\$	7.500*
IVA sobre honorarios de Escribano	: US\$	750
Honorarios de Abogados	: US\$	5.000*

\* Estos son los mínimos legales, están sujeto a pacto entre las partes y se perciben por la operación global que incluye hipoteca y prenda.

**TOTAL : US\$ 19.555.-**

# MODULO III

## ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO

### GASTOS DE EJECUCIÓN JUDICIAL:

(sobre capital; dichos gastos se incrementaran proporcionalmente a los intereses adeudados)

1. Tasa 0,50% s/ valor de la obligación	: US\$	5.000
2. Oficial de Justicia 1%	: US\$	10.000 (*)
3. Honorarios Abogados (19,5%)	: US\$	195.000(**)
4. Honorarios Rematador 2% monto de adjudicación	: US\$	20.000
5. Gastos de publicación y acordadas, notificaciones	: US\$:	200

(\*) Generalmente se pacta un honorario menor. (\*\*) honorarios regulados por la Ley de arancel de honorarios de abogados y procuradores. **TOTAL COSTO APROX: US\$ 230.200.-**

# **MODULO III**

## **ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO**

**FIDEICOMISO DE GARANTIA.**

**MONTO DEL CRÉDITO: US\$ 1.000.000**

**COMISION DEL FIDUCIARIO: USD 6.000** anual (no hay estándar legal)

# MODULO III

## ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO

1. TASA JUDICIAL DE REGISTRO DE TRANS.

S/ Remuneración del Fiduciario total (US\$ 36.000) 0,74%  
:US\$ 266

2. IMPUESTO MUNICIPAL DE TRANS. (0,2% Capital / 0,3% Interior s/ Remuneración)  
: US\$ 108

3. COSTOS : US\$ +/-100.

4. HONORARIOS DE ESCRIBANO 0,75% : US\$ 270

5. IVA s/ HONORARIOS DE ESCRIBANO : US\$ 27

6. IVA 10% s/ 1% del valor del P.A Ley N°2421/04  
(valor supuesto de bienes USD 1.500.000) : US\$ 1.500

7. HONORARIOS DE ABOGADOS : US\$ 3.000 (\*)  
(\* Se pacta libremente.

**TOTAL costo inicial: US\$ 5.271.- TOTAL a los 6 años:**

**costo inicial (USD 5.271) más Honorarios Fiduciarios (USD 36.000) :US\$ 41.271.-**

# MODULO III

## ANALISIS COMPARATIVO – RELACION COSTO/BENEFICIO

### EJECUCIÓN DE LA GARANTIA POR EL FIDUCIARIO:

GASTOS DE REMATE PRIVADO: aprox. 2 % s/ Valor de adjudicación. (valor USD 1.000.000)	: US\$ 20.000
HONORARIOS DE ESCRIBANO 0,75% s/ comisión de la Fiduciaria	: US\$ 270
IVA S/ HONORARIOS DE ESCRIBANO	: US\$ 27

**TOTAL: US\$ 20.297\***

\* El IVA por transferencia a un tercero es absorbido por éste.

# MODULO III

## *ANALISIS COMPARATIVO -RESUMEN*

**TOTAL CONSTITUCIÓN HIPOTECA Y PRENDA:**

**USD 19.555**

**TOTAL CONSTITUCIÓN FIDEICOMISO**

**USD 5.271 ( impacto inicial)**

**USD 41.271 ( costo total a lo largo del  
fideicomiso 6 años)**

**TOTAL CONSTITUCIÓN Y EJECUCIÓN**

**DE HIPOTECA Y PRENDA**

**US\$ 249.755**

**TOTAL CONSTITUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**DEL FIDEICOMISO DE GARANTIA**

**US\$ 61.568**

# MODULO III

Estadísticas al 31-12-2010

## Departamentos Fiduciarios: Saldo de Balance Consolidado

Periodo:	31 de diciembre 2010		Cifras en Millones de G.	
Fidelcomisos de:	Garantía	Administración	Titularización	Total 2010
<b>ACTIVOS</b>	<b>785,769</b>	<b>203,553</b>	<b>125,886</b>	<b>1,115,208</b>
Disponibilidades	7,987	4,990	1,711	14,688
Inmuebles	271,730	23,160	0	294,890
Activos Fijos	164,651	0	0	164,651
Otros	341,401	175,403	124,175	640,979
<b>PASIVOS</b>	<b>64,244</b>	<b>122,395</b>	<b>46,138</b>	<b>232,777</b>
Obligaciones Financieras	61,737	100,785	44,427	206,949
Otros	2,507	21,610	1,711	25,828
<b>PATRIMONIO AUTONOMO</b>	<b>721,525</b>	<b>81,158</b>	<b>79,748</b>	<b>882,431</b>
Bienes Fideicomitidos	721,525	81,158	79,748	882,431
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>785,769</b>	<b>203,553</b>	<b>125,886</b>	<b>1,115,208</b>
	0	0	0	0
<b>Cantidad de Fidelcomisos</b>	<b>173</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>206</b>
<b>Comisión por Administración de Fidelcomisos</b>				<b>2,756</b>

# MODULO III

## CONCLUSION

La comparación precedente, rigurosamente objetiva, favorece ampliamente al fideicomiso como mejor instrumento de garantía para lograr financiaciones de largo plazo a proyectos de gran envergadura.

Sin embargo, las entidades financieras y los profesionales del derecho aún tienen reservas sobre el fideicomiso y la explicación sería por el desconocimiento de la estructura jurídica y administrativa de este eficaz instrumento.

Pero como casi siempre ocurre, las necesidades del mercado fuerzan los cambios de paradigmas y en ello estaría la explicación del porqué, en los últimos años, el fideicomiso en el Paraguay viene creciendo a un ritmo portentoso.

# PROGRAMA DE FORMACION FIDUCIARIA INTERNACIONAL – PFFI PARAGUAY

## MODULO I Fundamentos para la Gestión Fiduciaria

### GRUPO N° 1

**TEMA:** ANALISIS DEL USO DEL FIDEICOMISO EN PARAGUAY,  
COMPARADO CON OTRAS FIGURAS O ESTRUCTURAS UTILIZADAS  
ALTERNATIVAMENTE PARA FINES SIMILARES. VENTAJAS Y  
DESVENTAJAS.

# MUCHAS GRACIAS