

prensa@5dias.com.py

ANÁLISIS

Experta explica el desarrollo de esta herramienta en nuestro país

El papel del fideicomiso en el sector inmobiliario

Miriam Solís Pastore, una reconocida experta en estructuraciones fiduciarias y sociedades emisoras, ha compartido su profundo conocimiento sobre los fideicomisos en una reciente entrevista a 5Días Televisión. En este encuentro, Miriam explica de manera clara y concisa qué es un fideicomiso y cómo funciona, destacando su importancia en el ámbito de los negocios.

Un fideicomiso es un negocio jurídico y financiero en el cual una persona física o jurídica, denominada fideicomitente, entrega un bien a una persona de confianza, la fiduciaria, con el fin de constituir un patrimonio autónomo separado para una finalidad determinada. Una vez que se cumple esta finalidad, los bienes del fideicomiso vuelven a restituirse al fideicomitente o a quien designe.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

explica que, a diferencia de otros fideicomisos que pueden tener una finalidad específica de garantía, el fideicomiso de desarrollo inmobiliario implica también la administración de bienes. En este tipo de fideicomiso, el fiduciario recibe la propiedad de un terreno donde se llevará a cabo el desarrollo, recibe fondos, toma créditos y firma diversos contratos con diferentes actores involucrados en el proyecto.

La experta sostiene que la inembargabilidad es uno de los principales beneficios de utilizar un fideicomiso en proyectos de desarrollo inmobiliario. Esto significa que, al constituirse para cumplir una finalidad específica, el fideicomiso y sus bienes están protegidos de embargos. Esto es especialmente importante en proyectos de gran envergadura donde intervienen múltiples partes interesadas y se manejan grandes sumas de dinero.

Enfatiza que, al estar protegido de embargos, un fideicomiso de desarrollo inmobiliario puede llevarse a cabo sin riesgos legales que puedan afectar su ejecución. Esto es especialmente relevante en proyectos de largo plazo como desarrollos inmobiliarios o proyectos viales, donde la seguridad jurídica es fundamental para su éxito.

Indica la importancia de la responsabilidad y formación requeridas para ser fi-

ducionario en un fideicomiso, así como la necesidad de planificación y previsión en los proyectos inmobiliarios que se llevan a cabo a través de fideicomisos.

Enfatiza que el fiduciario, como administrador del patrimonio autónomo, debe cumplir con lo establecido en el contrato de fideicomiso y responde con sus propios bienes en caso de incumplimiento. Sin embargo, aclara que el fiduciario no responde por problemas que no estén dentro de sus funciones establecidas en el contrato.

Acentúa la importancia de la fiduciaria en la gestión y administración de proyectos inmobiliarios a través de fideicomisos. Explica que la fiduciaria adquiere el rol de propietaria fiduciaria, lo que significa que es propietaria de los bienes del fideicomiso pero para cumplir una finalidad determinada, no de forma permanente. La fiduciaria debe gestionar todo el proyecto, firmando contratos, realizando pagos, transfiriendo unidades a los compradores y finalizando el fideicomiso según lo establecido en el contrato.

La fiduciaria debe ejercer toda su habilidad para lograr el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso y, en caso de dudas, puede consultar al fideicomitente o a la Superintendencia de Bancos. Una vez que se cumple la finalidad del fideicomiso, la fiduciaria debe hacer un informe final, remitirlo al desarrollador y a la Superintendencia de Bancos, cancelar el RUC del fideicomiso y finalizar su gestión.

IMPORTANCIA

Sostiene la importancia de este patrimonio autónomo, ya que al salir del fideicomitente e ingresar a la fiduciaria, no se mezcla con los patrimonios de ninguna de las partes. Además, resalta que el contrato de fideicomiso se diseña de acuerdo con la finalidad específica del mismo, ya sea garantía, desarrollo inmobiliario u otra, siempre que sea lícita y esté bien determinada.

En cuanto a quiénes pueden ser fiduciarios, explica que



Miriam Solís Pastore, experta en estructuraciones fiduciarias y sociedades emisoras.

la ley de negocios fiduciarios en Paraguay establece que pueden ser entidades financieras, bancos, financieras o sociedades de objeto único habilitadas por el Banco Central del Paraguay. Estas entidades deben cumplir con ciertas reglas y notificar a la Superintendencia de Bancos para poder llevar a cabo fideicomisos.

Las empresas fiduciarias deben cumplir con reglas estrictas y notificar a la Superintendencia de Bancos para poder constituir un fideicomiso. Cada fideicomiso tiene un régimen de información específico que debe ser remitido mensualmente a la Superintendencia de Bancos y trimestralmente a los fideicomitentes y beneficiarios, a menos que se acuerde otra periodicidad en el contrato.

PLANIFICACIÓN

Respecto a los problemas que puedan surgir durante la obra, Miriam menciona que en los contratos de fideicomiso se planifica para posibles imprevistos, como lo sucedido durante la pandemia, donde muchos desarrollos quedaron parados y

se tuvieron que tomar créditos adicionales para concluir sin aumentar los precios a los compradores. Indica la importancia de tener un fiscalizador de obra, que es obligatorio en los fideicomisos y que ayuda a prevenir y solucionar problemas durante la construcción.

Para permitir la participación de inversores en un proyecto inmobiliario a través de un fideicomiso, es fundamental que el terreno esté libre de gravamen y que el proyecto esté bien planificado y con una reserva financiera para imprevistos. También subraya la importancia de realizar un estudio de marketing para asegurar la viabilidad y éxito del proyecto.

En cuanto al papel crucial de la fiduciaria en el proceso de fideicomisos, particularmente en proyectos de desarrollo inmobiliario. Explica que la fiduciaria es responsable de analizar a los compradores, verificar la legalidad de los fondos y garantizar que el proyecto cuente con los seguros necesarios. Todo esto está establecido dentro del contrato de fideicomiso y sus anexos.

Como experta en estructurar fideicomisos, Miriam enfatiza la importancia de establecer todos los parámetros necesarios en el contrato y los anexos para brindar seguridad jurídica a todas las partes involucradas. Los anexos incluyen los contratos de obra, los acuerdos con inversores, los contratos de crédito con entidades bancarias y los boletos de compra-venta, donde se detallan las características de las unidades y los materiales a utilizar.

FACILITAN PROCESOS

Además, enfatiza que en los casos en que los compradores necesitan financiamiento con entidades bancarias, la fiduciaria puede facilitar este proceso al analizar los fondos y garantizar la transferencia de la unidad con la garantía correspondiente a la entidad financiera. Esto brinda una mayor protección a los compradores y asegura la viabilidad y seguridad de los proyectos inmobiliarios a través de fideicomisos.

“La fiduciaria es la que firma toda su documentación del fideicomiso como titular del par, o sea que podría ser mucho más rápido un crédito AFD en proyecto o en pozo gracias a fideicomiso por las cuentas catastrales. Que si no, eh. Claro, si yo tengo un proyecto que no está en un fideicomiso, no le puedo dar un crédito como banco hasta que tenga la cuenta catastral, que ahí están los problemas. Por eso, en dos años hay una plusvalía de ese departamento y muchas personas no pueden comprar mediante, eh, claro, un préstamo ahí ya podríamos tener”, explica.

CANCELACIÓN

En cuanto al tiempo que lleva cancelar un RUC, explica que es similar al proceso de cancelación de un RUC de una persona normal y que todo el trámite lleva el mismo tiempo. En resumen, la fiduciaria juega un papel crucial en la gestión y administración de proyectos inmobiliarios a través de fideicomisos, garantizando que se cumplan los objetivos establecidos y proporcionando seguridad a todas las partes involucradas. Señala que las personas

sin conocimientos legales pueden beneficiarse de su asesoría especializada en fideicomisos inmobiliarios contactándola directamente. ya que ofrece asesoramiento a personas físicas, jurídicas, entidades bancarias y financieras. Su experiencia en la estructuración de fideicomisos le permite guiar a sus clientes en todos los aspectos legales y técnicos relacionados con estos proyectos.

COLABORACIÓN

También destaca la colaboración entre desarrolladores y constructores en Paraguay, señalando que, a pesar de ser competencia, todos trabajan en pos de un objetivo común: contribuir al desarrollo del país. Además, menciona la importancia de la protección y la inembargabilidad que ofrecen los fideicomisos, lo cual atrae a inversores, especialmente extranjeros, a participar en proyectos inmobiliarios en el país.

Resalta la importancia de su asesoría especializada en fideicomisos inmobiliarios para agilizar los procesos y brindar seguridad a los inversores y desarrolladores. Destaca que los paraguayos están cada vez más dispuestos a invertir en fideicomisos inmobiliarios y que ella trabaja para desmitificar la figura y brindar conocimiento a través de clases y asesoramiento personalizado.

Recomienda a las personas interesadas en invertir en fideicomisos que se asesoren con un profesional financiero y un abogado para revisar los contratos y comprender los proyectos en los que desean invertir. Además, menciona que la figura del fideicomiso permite canalizar recursos para proyectos de desarrollo, lo que contribuye al crecimiento del país.

Para aquellos que deseen contactarla, Miriam Solís Pastore tiene presencia en redes sociales como Facebook, LinkedIn e Instagram, donde pueden encontrar más información sobre sus servicios y contactarla para recibir asesoramiento.