

**INFORME N° 28**  
**DE LA COMISIÓN DE ESTUDIOS DE SOBRE CONTABILIDAD**

**TRATAMIENTO CONTABLE DEL FIDEICOMISO**

ÍNDICE

	Temario	Pág.
1.	Objetivo del informe.	3
2.	Conceptos básicos.	3
2.1.	Definición de fideicomiso.	3
2.2.	Partes del fideicomiso.	3
2.2.1.	Fiduciante (cedente – constituyente – fideicomitente).	3
2.2.2.	Fiduciario (fideicomitido)	3
2.2.3.	Beneficiario.	4
2.2.4.	Fideicomisario.	4
2.3.	Objeto del fideicomiso.	4
2.4.	Propiedad fiduciaria.	4
2.5.	Características básicas de los contratos de fideicomiso.	4
2.5.1.	Creación de un Patrimonio Fiduciario.	5
2.5.2.	Acción de los acreedores sobre los bienes del fideicomiso.	5
2.6.	Extinción del fideicomiso.	5
3.	Clases de fideicomiso.	5
3.1.	Clasificación según el objetivo del fideicomiso.	5
3.1.1.	Traslativo de dominio.	6
3.1.2.	De seguro.	6
3.1.3.	Testamentario.	6
3.1.4.	De garantía.	6
3.1.5.	De administración o de inversión.	6
3.1.6.	Financiero.	6
3.1.7.	Inmobiliario.	6
3.2.	Clasificación según que el fiduciante reciba o no una contraprestación.	6
3.2.1.	Transmisión fiduciaria con contraprestación.	7
3.2.2.	Transmisión fiduciaria sin contraprestación.	7
4.	Tratamiento contable.	7
4.1.	Introducción.	7
4.2.	Transmisión fiduciaria con contraprestación.	7
4.2.1.	Tratamiento cuando la transmisión fiduciaria resulta asimilable a una operación de venta.	7
4.2.1.1.	En la contabilidad del fiduciante.	8
4.2.1.2.	En la contabilidad del fideicomiso.	8
4.2.2.	Tratamiento cuando la transmisión fiduciaria no se asimila a una operación de venta.	9
4.2.2.1.	En la contabilidad del fiduciante.	9
4.2.2.2.	En la contabilidad del fideicomiso	9

	Temario	Pág.
4.3.	Transmisión fiduciaria sin contraprestación.	10
4.4.	Tratamiento en la contabilidad del fiduciario.	10
4.5.	Tratamiento contable de los certificados de participación.	10
4.6.	Estados contables del fideicomiso.	10
	4.6.1. Necesidad de su presentación.	10
	4.6.2. Estados contables básicos a presentar.	11
	4.6.3. Información complementaria	12
4.7.	Información complementaria en los estados contables del fiduciante y del fiduciario.	12
Anexo I.	Ejemplo del tratamiento cuando la transmisión fiduciaria resulta asimilable a una operación de venta.	13
Anexo II.	Ejemplo del tratamiento cuando la transmisión fiduciaria no resulta asimilable a una operación de venta.	15

## **1. OBJETIVO DEL INFORME**

El presente informe tiene por objetivo brindar una guía para la registración, exposición y valuación del fideicomiso, sin pretender cubrir todas las modalidades existentes en el mercado. Por tal motivo, el tratamiento contable de contratos de fideicomiso no específicamente tratados en este informe dependerá de las cláusulas del contrato, la realidad económica y el criterio profesional, tomando como base las pautas generales que en él se incluyen.

Para la preparación del informe se tuvieron en cuenta los siguientes antecedentes y circunstancias:

- El alcance dado a la figura del fideicomiso por la Ley 24.441, el Decreto 780/95 y la Resolución General 271 de la Comisión Nacional de Valores.
- La trascendencia que comenzó a tener esta figura en los medios económicos, como por ejemplo los fideicomisos que están cotizando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- La carencia de normas contables profesionales sobre exposición y valuación de las diferentes clases de fideicomiso.
- La utilización de la palabra fideicomiso con distintas acepciones.

## **2. CONCEPTOS BÁSICOS**

### **2.1. Definición de fideicomiso**

El artículo primero de la Ley 24.441 expresa que: “Habrà fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”.

Esta definición legal permite identificar o caracterizar la figura de fideicomiso bajo la teoría del contrato consensual.

Las partes que intervienen en el contrato de fideicomiso, que han sido identificadas en la definición, se analizan en el punto siguiente:

### **2.2. Partes del fideicomiso**

#### **2.2.1. Fiduciante (cedente – constituyente – fideicomitente).**

Es el titular de los bienes objeto de la transmisión fiduciaria.

#### **2.2.2. Fiduciario (fideicomitado).**

Es aquél a quien se le transmite la propiedad fiduciaria de los bienes y asume la obligación de cumplir con ellos una determinada gestión o administración.

### 2.2.3. Beneficiario.

Es el que recibirá los beneficios producidos por la gestión o administración de los bienes fideicomitidos.

### 2.2.4. Fideicomisario.

Es el destinatario final de los bienes una vez cumplido el plazo o la condición del fideicomiso. Cabe aclarar que, según se disponga en el contrato de fideicomiso, indistintamente tanto la persona del fiduciante como la del beneficiario puede ser la destinataria final de los bienes objeto del fideicomiso y por ello identificarse también como fideicomisario.

## 2.3. Objeto del fideicomiso

La Ley 24.441 en sus artículos 1 y 4, inciso a), define el objeto del fideicomiso de la siguiente manera:

“Serán objeto del fideicomiso los bienes tales como inmuebles, muebles registrables o no, dinero, títulos valores, etc., cuando se puedan individualizar.

Cuando a la fecha de celebración del fideicomiso no resulte posible su individualización, se describirán los requisitos y características que deberán reunir”.

## 2.4. Propiedad fiduciaria.

Uno de los inconvenientes principales que se presentan con relación al fideicomiso, en todas las legislaciones, es el tipo de vínculo jurídico que existe entre el fiduciario y el objeto o los bienes del fideicomiso.

La Ley 24.441 establece en su artículo 11 que sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria que se regirá por las normas del Código Civil, el que a su vez, en su artículo 2.661, expresa que:

“...Dominio imperfecto es el derecho real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble, o el reservado por el dueño perfecto de una cosa que enajena solamente su dominio útil”.

A su vez, el artículo 2.662 del Código Civil define al dominio fiduciario como “... el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley”.

A los efectos de ilustrar sobre este tema, cabe mencionar que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal prevé, según las disposiciones técnico-registrales Nros. 2/95, 3/95 y 4/95, la inscripción del dominio fiduciario en los registros respectivos.

## 2.5. Características básicas de los contratos de fideicomiso.

### 2.5.1. Creación de un “Patrimonio fiduciario”.

Una característica de los contratos de fideicomiso consiste en la creación de un “Patrimonio fiduciario” constituido en su origen por bienes fiduciarios.

Este patrimonio fiduciario surge de la transmisión fiduciaria de una parte del patrimonio de una persona física o jurídica para la creación de un patrimonio “nuevo” o distinto, al que se le agrega una gestión (de administración, de financiación, transferencia, etc.) relacionada con el o los bienes objeto del fideicomiso.

#### 2.5.2. Acción de los acreedores sobre los bienes del fideicomiso.

Otra característica consiste en que esta transmisión fiduciaria no requiere crear una nueva persona jurídica, que sea titular del dominio sobre los bienes fideicomitidos.

Al respecto, cabe citar el artículo 14 de la Ley 24.441, el cual establece que “los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante”. A su vez, el artículo 15 menciona que “los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario”.

“Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante...”, excepto que se pruebe la existencia de fraude o dolo en la transmisión fiduciaria de tales bienes.

Esta particularidad permite salvaguardar los derechos del beneficiario o del fideicomisario sobre los bienes fideicomitidos ante la acción propia de los acreedores del fiduciante y/o fiduciario. Así, por ejemplo, efectuada la transmisión fiduciaria de determinados bienes por el fiduciante, su insolvencia posterior no habilita a sus acreedores a ejercer acción sobre los referidos bienes.

### 2.6. Extinción del fideicomiso.

De acuerdo con el art. 25 de la Ley 24.441, el fideicomiso se extinguirá por:

- El cumplimiento del plazo o la condición resolutoria o el vencimiento del plazo máximo legal (30 años).
- La revocación del fiduciante (sin efectos retroactivos).
- Cualquier otro causal prevista en el contrato.

Realizada la extinción, el fiduciante entregará, si correspondiera, los bienes al fideicomisario, mediante los instrumentos e inscripciones pertinentes.

## 3. CLASES DE FIDEICOMISOS

### 3.1. Clasificación según el objetivo del fideicomiso.

Una posible clasificación, no limitativa, de las diversas clases de fideicomisos existentes según su objetivo, puede ser la siguiente:

3.1.1. Traslativo de dominio.

Produce la transmisión definitiva del bien a favor del fideicomisario al cumplirse la condición del contrato.

3.1.2. De seguro.

El asegurado, en carácter de fiduciante, transmite el eventual monto indemnizatorio al fiduciario (normalmente una entidad financiera), para que éste lo administre en beneficio de un tercero (cónyuge, hijos, etc.), que puede o no existir al momento de la celebración del contrato de fideicomiso.

3.1.3. Testamentario.

Se constituye el fideicomiso por testamento. Este tipo de fideicomiso está expresamente contemplado en el artículo 2.662 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley 24.441.

3.1.4. De garantía.

Este tipo de fideicomiso se da cuando una persona adquiere una obligación de cumplimiento futuro, y ofrece como garantía (en fideicomiso) sus bienes, con instrucciones al fiduciario para que, en el caso de incumplimiento, proceda a la venta de esos bienes y pague al acreedor con el producto de ella.

3.1.5. De administración o de inversión.

El fiduciante transmite el objeto del fideicomiso para que el fiduciario lo administre, ya sea en beneficio del propio fiduciante o de un tercero.

3.1.6. Financiero.

Este tipo de fideicomiso se da cuando el fiduciario reviste el carácter de entidad financiera o es una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero y los beneficiarios son los titulares de certificados de participación o de títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitados.

3.1.7. Inmobiliario.

Este tipo de fideicomiso se da cuando el fiduciario recibe del fiduciante un inmueble con el fin de administrarlo o desarrollar un proyecto de construcción y venta de unidades construidas.

## **3.2. Clasificación según que el fiduciante reciba o no una contraprestación.**

3.2.1. Transmisión fiduciaria con contraprestación.

La transmisión de los bienes fideicomitidos se realiza a título de fiducia, o de confianza, pero el fiduciante recibe una contraprestación por dicha transmisión.

### 3.2.2. Transmisión fiduciaria sin contraprestación.

Es posible la existencia de una transmisión fiduciaria sin contraprestación, por ejemplo, para donar los bienes fideicomitidos a un tercero.

## 4. TRATAMIENTO CONTABLE

### 4.1. Introducción.

Existen diferentes alternativas de tratamiento contable de los contratos de fideicomiso en los libros del fiduciante, las que dependen de las distintas clases de fideicomiso existentes que se describen en el punto 3 de este informe y de las cláusulas particulares de cada contrato, en especial las relativas al destino final de los bienes fideicomitidos y a la contraprestación relacionada con la transmisión fiduciaria, en el caso de que ésta exista.

Además corresponde establecer si es necesario que el fideicomiso lleve una contabilidad por separado y emita estados contables y, en este caso, cuáles son las características que éstos deben tener.

Por último, se requiere que los participantes del contrato de fideicomiso informen en sus estados contables acerca de los derechos y obligaciones emergentes de dicho contrato.

El propósito de este punto del informe es el de dar pautas de exposición y valuación para que, teniendo en cuenta lo mencionado en el primer párrafo de esta introducción, pueda escogerse el tratamiento más adecuado a las características de cada contrato.

### 4.2. Transmisión fiduciaria con contraprestación.

La transmisión fiduciaria, por la que el fiduciante recibe una contraprestación (por ejemplo, dinero, obligaciones negociables o certificados de participación), se registrará como una operación de venta en los libros del fiduciante, cuando éste, al transferir la propiedad fiduciaria, transfiera efectivamente el control de los bienes fideicomitidos.

De no darse esta circunstancia, los mencionados bienes permanecerán en el activo del fiduciante con una adecuada explicación de la situación contractual que los afecta o los puede afectar. Estas alternativas se analizan a continuación:

#### 4.2.1. Tratamiento cuando la transmisión fiduciaria resulta asimilable a una operación de venta.

Para que la transmisión fiduciaria se contabilice como una operación de venta en la contabilidad del fiduciante, deben darse todos los siguientes requisitos:

- a) El fiduciante transfiere al fideicomiso los futuros beneficios económicos que producirán los bienes fideicomitidos. Este requisito no se cumple si el fiduciante retiene la opción de readquirir los bienes fideicomitidos. No se

considera que dicha opción exista cuando el contrato prevea la posibilidad de igualar la oferta de un tercero para readquirir los bienes fideicomitidos.

- b) En caso de que la transmisión fiduciaria se efectúe con la obligación por parte del fiduciante de hacerse cargo de pérdidas relacionadas con los bienes fideicomitidos, pagando el monto de la pérdida o reemplazando los bienes fideicomitidos, el fiduciante deberá hacer una estimación razonable de las pérdidas futuras y gastos conexos relacionados con dichos bienes. Se considera que no existe venta cuando el fiduciante no puede efectuar dicha estimación.
- c) El contrato de fideicomiso no puede obligar a readquirir los bienes fideicomitidos o sólo lo podría hacer en una proporción poco significativa. Un ejemplo típico de esta alternativa es la “securitización” o titulación de hipotecas, prendas o cupones de tarjetas de crédito.
- d) La transmisión fiduciaria del activo en fideicomiso no se realiza en garantía de obligaciones del fiduciante o de terceros (fideicomiso de garantía).

A continuación se describe el tratamiento contable de esta alternativa en la contabilidad del fiduciante y en la del fideicomiso.

#### 4.2.1.1. En la contabilidad del fiduciante

El fiduciante, en el caso de que lleve registro contable de sus operaciones, deberá registrar en su contabilidad la transmisión fiduciaria de los activos involucrados en el contrato de fideicomiso, dándolos de baja y registrando como contrapartida el o los activos recibidos como contraprestación (por ejemplo, dinero en efectivo, obligaciones negociables o certificados de participación). Cuando la transacción se efectúe por un valor diferente al valor de libros de los activos involucrados, se deberá registrar dicha diferencia como resultado, conjuntamente con las pérdidas futuras y gastos conexos estimados, que se mencionan en el punto 4.2.1.b).

#### 4.2.1.2. En la contabilidad del fideicomiso

Los bienes fideicomitidos se incorporarán en la contabilidad del fideicomiso a los valores previstos en el contrato correspondiente o, en su defecto, según los criterios previstos en las normas contables profesionales vigentes para cada tipo de activo.

Si bien la Ley 24.441 no trata la contabilización de los bienes fideicomitidos, su decreto reglamentario (780/95) en su artículo 1° establece que: “en todas las anotaciones registrables o balances relativos a bienes fideicomitidos deberá constar la condición de propiedad fiduciaria con la indicación “en fideicomiso”.

La contrapartida de dicha registración será la que refleje más adecuadamente los derechos de los acreedores, beneficiarios y fideicomisarios.



Conforme a las disposiciones de la Ley 24.441, la financiación de los activos fideicomitidos se efectuará a través de títulos de deuda y/o certificados de participación. Los títulos de deuda deberán registrarse como “Pasivo fiduciario”.

Por su parte, los certificados de participación constituyen o integran el denominado “Patrimonio neto fiduciario” y como tal serán registrados integrando dicho rubro.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario (tales como cobranza de cuotas de hipotecas o prendas o alquileres, pago de intereses, impuestos y gastos), deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

#### 4.2.2. Tratamiento cuando la transmisión fiduciaria no se asimila a una operación de venta.

Cuando no se dan las condiciones mencionadas en el punto 4.2.1 para el tratamiento de la transmisión fiduciaria como una operación de venta, el tratamiento contable será el siguiente:

##### 4.2.2.1. En la contabilidad del fiduciante

Los bienes fideicomitidos deberán ser reclasificados en la contabilidad del fiduciante en una cuenta que refleje su afectación al fideicomiso, reflejándose, además, como activos y pasivos las prestaciones y contraprestaciones vinculadas o relacionadas con la operación en cuestión.

Así, por ejemplo, el tratamiento contable relacionado con la obtención de un préstamo con garantía fiduciaria, implicará la reclasificación o exposición aclaratoria de los bienes afectados al fideicomiso en garantía y la contabilización del activo y pasivo originados por el mutuo.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de vida del fideicomiso serán registradas en los libros del fiduciante sobre la base de la información recibida del fiduciario. Como ejemplo de dichas transacciones podemos citar los ingresos correspondientes a los bienes fideicomitidos, netos de los gastos conexos, los pagos del pasivo fiduciario o de los certificados de participación, etc.

##### 4.2.2.2. En la contabilidad del fideicomiso

Dado que en esta alternativa tanto los bienes fideicomitidos como las contraprestaciones recibidas son contabilizados en los libros del fiduciante, el fideicomiso en dicho momento no deberá hacer ninguna registración al respecto.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario (tales como cobranza de cuotas de hipotecas o prendas o alquileres, pago de intereses, impuestos y gastos), deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

### **4.3. Transmisión fiduciaria sin contraprestación.**

Cuando el fiduciante no recibe ninguna contraprestación por la transmisión fiduciaria y además existe una probabilidad remota de que el fiduciante readquiera los bienes fideicomitidos, dichos bienes deberán ser dados de baja del activo del fiduciante y deberá reconocerse la pérdida correspondiente.

La contabilización en los libros del fideicomiso de esta alternativa es similar a la descrita en el punto 4.2.1.2, que se refiere al tratamiento como venta en los libros del fideicomiso.

### **4.4. Tratamiento en la contabilidad del fiduciario.**

El fiduciario registrará en sus libros los resultados devengados por la gestión, tales como comisiones, honorarios, etc., pudiendo reflejar en cuentas de orden o en notas a sus estados contables su responsabilidad como fiduciario sobre los bienes fideicomitidos.

### **4.5. Tratamiento contable de los certificados de participación.**

El titular de los certificados de participación, según su actividad, los integrará o expondrá en el rubro pertinente y asimismo los clasificará (en corrientes y no corrientes) según el plazo en que estima su conversión en efectivo o su aplicación en la cancelación de pasivos.

Su valuación deberá resultar de aplicar la proporción de la respectiva tenencia de certificados de participación al patrimonio neto fiduciario. En ningún caso dicha valuación deberá exceder su valor recuperable.

### **4.6. Estados contables del fideicomiso.**

#### **4.6.1. Necesidad de su presentación.**

Teniendo en cuenta lo mencionado en los puntos anteriores respecto a la contabilización de las transacciones en la contabilidad del fideicomiso, se considera necesario que, cuando la trascendencia económica y jurídica del patrimonio del fideicomiso, así como la gestión o administración involucrada en el contrato de creación (la cual puede presentar un grado de complejidad asimilable a la de una entidad comercial o industrial) lo justifiquen, el fideicomiso presente información periódica en forma de estados contables.

Las razones que fundamentan esta conclusión son las siguientes:

- a) En aquellos casos en que la operatoria contractual del fideicomiso trasciende por su importancia, magnitud o significación los intereses de las partes involucradas directamente en dicho compromiso, y se extiende a potenciales demandantes de esta información (Fisco, mercados de capitales, Bolsas, organismos de control, inversores, etc.), es necesaria la emisión de estados contables a efectos de informar a dichos usuarios.

- b) El considerando expuesto en la Primera Parte –inciso e)- de la Resolución Técnica N° 8 de la F.A.C.P.C.E. en cuanto a “... que los estados contables constituyen uno de los elementos más importantes para la transmisión de información económica y financiera sobre la situación y gestión de entes públicos y privados”.
- c) El artículo 6 de la Ley 24.441 establece la responsabilidad de administración e información que le corresponde al fiduciario, quien debe obrar “... con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él”.

El deber de informar surge del artículo 7 de la Ley 24.441, que textualmente indica: “El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas...”. “En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año”.

Con respecto a los requisitos de información, se interpreta que son de aplicación, por extensión, los artículos 60 a 74 del Código de Comercio.

- d) Lo establecido por el Decreto 780/95, reglamentario de la Ley 24.441, que si bien en su artículo 1° no impone la obligatoriedad de emitir estados contables, sí establece indirectamente la necesidad de presentación de éstos al indicar que “... en los balances relativos a bienes fideicomitidos deberá constar la condición de propiedad fiduciaria...”.
- e) La Resolución General 271/95 de la Comisión Nacional de Valores, que regula los fideicomisos financieros, estableció un régimen informativo trimestral que debe presentar el fiduciario por cada fideicomiso que administra mediante estados contables independientes según los plazos fijados para el régimen de oferta pública.

#### 4.6.2. Estados contables básicos a presentar.

Los estados contables básicos que deberán presentar los fideicomisos son el Estado de Situación Patrimonial Fiduciario y los Estados de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario, de Resultados Fiduciarios y de Origen y Aplicación de Fondos Fiduciarios, que deberán seguir los lineamientos previstos en las normas contables profesionales (la Resolución Técnica N° 8 y demás resoluciones vigentes), en cuanto a contenido y exposición de la información que abarcan dichos estados contables.

Dadas las características de los fideicomisos, se considera recomendable que el Estado de Origen y Aplicación de Fondos Fiduciarios se presente bajo la alternativa de exposición de las causas de variación de los fondos, considerando como fondos las disponibilidades e inversiones líquidas transitorias, adoptando el criterio directo de exposición de los fondos generados o aplicados a operaciones.

En la denominación de los rubros de los estados contables deberá tenerse en cuenta lo mencionado anteriormente respecto a la identificación de rubros tales

como Bienes Recibidos en Fideicomiso, Pasivo Fiduciario, Certificados de Participación y Patrimonio Fiduciario.

No será obligatoria la presentación de alguno de los estados básicos cuando, por las características del contrato de fideicomiso, no se justifique dicha presentación. Un ejemplo de esta situación puede plantearse respecto del Estado de Evolución del Patrimonio Fiduciario cuando el fideicomiso se financia totalmente con títulos de deuda.

#### 4.6.3. Información complementaria.

A la información complementaria que habitualmente se presenta en notas y anexos complementarios, prevista en las normas contables vigentes, se deberá agregar aquella que explique los aspectos relevantes y las características del contrato de fideicomiso, como por ejemplo, la identificación del fiduciante y del fiduciario, el objeto del fideicomiso, el objetivo de la gestación del fiduciario y el plazo de duración del contrato y/o su condición resolutoria.

Cuando el pasivo fiduciario esté compuesto por deuda, denominada “*junior*”, cuyo pago esté subordinado al pago de otra deuda, denominada “*señor*”, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 24.441 que modificó el artículo 3876 del Código Civil, deberán explicarse en nota las condiciones de subordinación.

Habida cuenta las especiales o particulares características de los contratos de fideicomiso, se deberá explicar en las notas el motivo por el cual no se emite alguno de los estados contables básicos.

#### **4.7. Información complementaria en los estados contables del fiduciante y del fiduciario.**

Tanto el fiduciante como el fiduciario deberán exponer los aspectos relevantes y las características del contrato de fideicomiso y los derechos y obligaciones de las partes en la información complementaria a sus estados contables.

En el caso del fiduciante deberán explicarse los motivos por los cuales se seleccionó una de las dos alternativas previstas en el punto 4.2 cuando se trata de una transmisión fiduciaria con contraprestación, y en aquellos casos en que los bienes fideicomitidos hayan sido dados de baja del activo del fiduciante, pero exista la posibilidad de readquirirlos. Por ejemplo, cuando no se cumple una condición resolutoria del contrato de fideicomiso, dicha posibilidad y las condiciones en las cuales ésta se presentaría deben exponerse en notas a los estados contables del fiduciante.

El fiduciario, a su vez, en la información complementaria a sus estados contables básicos, deberá suministrar los ingresos y gastos derivados de su gestión como fiduciario, e información resumida sobre los contratos de fideicomiso que están a su cargo, incluyendo para cada uno de ellos la clase de los bienes fideicomitidos, el total del activo, del pasivo, del patrimonio neto fiduciario y del resultado del período o ejercicio.

## ANEXO I

### EJEMPLO DEL TRATAMIENTO CUANDO LA TRANSMISIÓN FIDUCIARIA RESULTA ASIMILABLE A UNA OPERACIÓN DE VENTA

Referido a un contrato en el cual el objeto del fideicomiso está integrado por hipotecas a cobrar, ambos con plazo de vencimiento mayor a 1 año. Este contrato no contempla la emisión de certificados de participación. La contabilización que se ejemplifica a continuación no incluye los efectos impositivos de las transacciones.

En la contabilidad del FIDUCIANTE	En la contabilidad del FIDEICOMISO	En la contabilidad del FIDUCIARIO
a) Al momento de la transmisión de los bienes fideicomitidos		
a.1) Por la transmisión de las hipotecas al fideicomiso y el resultado originado en dicha transmisión, si lo hubiera.		
Cuentas a cobrar Fideicomiso XX Resultado por tenencia a Hipotecas a cobrar	Hipotecas a cobrar fideicomitidas a Cuentas a pagar Fiduciante ZZ a Provisión para gastos	
a.2) Por el devengamiento de los gastos de emisión del fideicomiso, que devengarán a lo largo de su duración.		
	Gastos de emisión a devengar a Provisión para gastos	Comisiones a cobrar a Comisiones ganadas
a.3) Por los fondos recibidos en la colocación de títulos de deuda en el mercado de capitales.		
	Caja a Títulos de deuda (Pasivo fiduciario)	
a.4) Por la entrega de fondos al fiduciante, deducidos los honorarios, comisiones, etc., y el pago de los gastos, incluida la comisión del fiduciario.		
Caja a Cuentas a cobrar Fideicomiso XX	Cuentas a pagar Fiduciante ZZ Provisión para Gastos a Caja	Caja a Comisiones a cobrar
b) Durante el período/ejercicio		
b.1) Por los intereses devengados por las hipotecas a cobrar durante el período/ejercicio.		
	Hipotecas a cobrar fideicomitidas a Intereses ganados	
b.2) Por los intereses devengados por los títulos de deuda durante el período/ejercicio.		
	Intereses devengados a Títulos de deuda	
b.3) Por las comisiones devengadas a favor del fiduciario, por su gestión de administración del fideicomiso y el devengamiento de los gastos de emisión del fideicomiso.		
	Comisiones Gastos de emisión a Gastos de emisión a devengar	Comisiones a cobrar a Comisiones ganadas

En la contabilidad del FIDUCIANTE	En la contabilidad del FIDEICOMISO	En la contabilidad del FIDUCIARIO
b.4) Por los fondos cobrados al vencimiento de las cuotas de las hipotecas.		
	Caja a Hipotecas a cobrar	
b.5) Por los pagos de intereses y/o devolución del capital de los títulos de deuda.		
	Títulos de deuda a Caja	
b.6) Por el pago de comisiones por la gestión de administración del fiduciario.		
	Provisión para gastos a Caja	Caja a Comisiones a cobrar
c) Al cierre del período/ejercicio.		
Nota y anexo explicando los aspectos relevantes y las características del fideicomiso; los derechos y obligaciones de las partes; motivos por los que se seleccionó la alternativa prevista en el punto 4.2.1.	Estado de situación patrimonial fiduciario. Estado de resultados fiduciario. Estado de origen y aplicación de fondos fiduciario.	Nota o anexo indicando los ingresos y gastos derivados de su gestión; información resumida sobre el contrato de fideicomiso a su cargo y clase de los bienes fideicomitidos; informe resumido sobre el activo, pasivo y resultado del período/ejercicio.
	Nota o anexo explicando los aspectos relevantes y las características del contrato (identificación del fiduciante y del fiduciario, objeto del fideicomiso, el objeto de la gestión del fiduciario, el plazo de duración del contrato y/o su condición resolutoria, etc.)	
	Nota explicando el motivo por el cual no se emite el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario (teniendo en cuenta que no existen certificados de participación).	

## ANEXO II

### EJEMPLO DEL TRATAMIENTO CUANDO LA TRANSMISIÓN FIDUCIARIA NO RESULTA ASIMILABLE A UNA OPERACIÓN DE VENTA

Referido a un contrato en el cual el objeto del fideicomiso está integrado por hipotecas a cobrar, con un plazo de vencimiento mayor a 1 año, que garantizan un préstamo obtenido por el fiduciante. El fiduciario tiene como función la obtención del préstamo, la cobranza de las hipotecas, el pago del préstamo y los gastos del fideicomiso, obteniendo una comisión por su gestión. Periódicamente el fiduciario efectúa una rendición de la actividad del fideicomiso, reteniendo un fondo de garantía que se reintegrará al fiduciante en el momento de la liquidación del fideicomiso. El fiduciante efectúa las registraciones contables sobre la base de la mencionada rendición.

La contabilización que se ejemplifica a continuación no incluye los efectos impositivos de las transacciones.

En la contabilidad del FIDUCIANTE	En la contabilidad del FIDEICOMISO	En la contabilidad del FIDUCIARIO
a) Al momento de la suscripción del contrato y recepción de los fondos del préstamo		
a.1) Por la reclasificación de los bienes fideicomitidos en el activo.		
Hipotecas a cobrar en fideicomiso a Hipotecas a cobrar		
a.2) Por el ingreso de los fondos del préstamo obtenido y el pago de comisiones al fiduciario por la gestión de obtención.		
Caja Comisiones pagadas a Préstamos con garantía fiduciaria		Caja a Comisiones ganadas
b) Durante el período/ejercicio		
b.1) Por los intereses devengados por las hipotecas a cobrar durante el período/ejercicio.		
Hipotecas a cobrar del fideicomiso a Hipotecas a cobrar		
b.2) Por los intereses devengados por los préstamos con garantía fiduciaria durante el período/ejercicio.		
Intereses devengados a Préstamos con garantía fiduciaria		
b.3) Por la cobranza de las hipotecas.		
	Caja A Cobranza de hipotecas a cobrar fideicomitidas a rendir	

En la contabilidad del FIDUCIANTE	En la contabilidad del FIDEICOMISO	En la contabilidad del FIDUCIARIO
b.4) Por el pago de los préstamos con garantía fiduciaria.		
	Pago de préstamos con garantía fiduciaria a rendir a Caja	
b.5) Por el pago de los gastos del fideicomiso y el devengamiento de la comisión del fiduciario.		
	Gastos a rendir a Caja a Provisión para gastos	Comisiones a cobrar a Comisiones ganadas
b.6) Por la rendición de cuentas y pagos efectuados por el fideicomiso.		
Préstamos con garantía fiduciaria Fondo de garantía fideicomiso a cobrar Gastos a Hipotecas a cobrar en fideicomiso	Provisión para gastos Cobranza de hipotecas a cobrar fideicomitidas a rendir a Fondo de garantía fideicomiso a Caja a Pago de préstamos con garantía fiduciaria a rendir a Gastos a rendir	Caja a Comisiones a cobrar
c) Al cierre del período/ejercicio.		
Nota y anexo explicando los aspectos relevantes y las características del fideicomiso; los derechos y obligaciones de las partes; motivos por los que se seleccionó la alternativa prevista en el punto 4.2.2.	Estado de situación patrimonial fiduciario. Estado de origen y aplicación de fondos fiduciario.	Nota o anexo indicando los ingresos y gastos derivados de su gestión; información resumida sobre el contrato de fideicomiso a su cargo y clase de los bienes fideicomitidos; informe resumido sobre el activo, pasivo y resultado del período/ejercicio.
	Nota o anexo explicando los aspectos relevantes y las características del fideicomiso; los derechos y obligaciones de las partes; las razones por las que no se presentan el estado de resultados y el estado de evolución del patrimonio neto fiduciarios.	