



Universidad del Azuay

Facultad de Ciencias de la Administración

Escuela de Economía

***El Fideicomiso como mecanismo para el desarrollo de
proyectos inmobiliarios***

**Trabajo de graduación previo a la obtención del título de
Economista**

Autor: Pablo José Mora Pesántez

Director: Econ. Carlos Cordero Díaz

Cuenca – Ecuador

2014

A mis padres.

A Mati.

A mis hermanos.

A mis padres por confiar, creer y apoyarme en todo aspecto.

A Pedro Agustín por su incondicional apoyo y tiempo.

A Carlitos por su apertura, instrucción y guía.

Índice de Contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
Índice de Contenidos	iv
Resumen	vi
Introducción	1
CAPÍTULO 1: GENERALIDADES	
1. El fideicomiso	3
1.1 El fideicomiso mercantil	3
1.2 Tipos de fideicomiso mercantil	4
1.2.1 Antecedentes históricos y evolución	5
1.3 El fideicomiso mercantil en el ámbito inmobiliario	7
CAPÍTULO 2: MARCO LEGAL APLICABLE	
2.1 Normas generales.	
2.1.1 Ley de mercado de valores	8
2.1.2 Codificación de resoluciones emitidas por el CN V	9
2.2 Normas tributarias a las que fideicomiso mercantil inmobiliario está sujeto	10
2.2.1 Normas tributarias generales	10
2.2.1.1 Impuesto a la renta	10
2.2.1.2 Anticipo del impuesto a la renta	11
2.2.1.3 Impuesto al valor agregado	11
2.2.2 Transferencia de bienes	12
2.2.3 Normas tributarias seccionales	12

2.2.3.1 Impuesto de patente municipal	12
2.2.3.2 Impuesto a los activos totales	14

CAPÍTULO 3: VENTAJAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

3.1. Descripción de ventajas	16
3.1.1 Optimización tributaria	16
3.1.1.1 Resumen comparativo	18
3.1.2 Autonomía en la administración de recursos	18
3.1.3 Flexibilidad	19
3.1.4 Control y gestión	20
3.2 Análisis comparativo	25
3.2.1 El fideicomiso mercantil frente a las sociedades mercantiles	25
3.2.1.1 Análisis comparativo de plazos de constitución	26
3.2.1.2 Análisis comparativo de costos de administración	29
3.2.1.2 Análisis comparativo del proceso de liquidación	31

CAPÍTULO 4: ESQUEMA FINANCIERO

4.1. Ejemplificación práctica	32
4.1.1 Presupuesto de costos	32
4.1.2 Análisis vertical	33
4.1.3 Punto de Equilibrio	33
4.1.4 Ilustración práctica de las etapas	34
4.1.5 Cronograma valorado	35
4.1.6 Autonomía en la administración de recursos	36
4.1.6.1 Contabilidad independiente	36

CONCLUSIONES	37
---------------------	----

Bibliografía	40
---------------------	----

RESUMEN

El presente trabajo de titulación expone los motivos por los cuales el fideicomiso mercantil es una herramienta útil y ventajosa para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Ecuador.

El desarrollo aborda en principio al fideicomiso como figura y su desarrollo histórico para posteriormente argumentar su aplicabilidad en el sector inmobiliario. Esto, bajo la normativa legal que reglamenta y, más importante aún, conceptualiza al fideicomiso mercantil en el sector citado. Se pormenorizan además los beneficios con respecto a las sociedades mercantiles a través de un análisis comparativo que incluye ámbitos administrativo, financiero y legal.

ABSTRACT

This title-awarding work deals with the reasons a commercial trust is a useful and beneficial tool for the development of real estate projects in Ecuador.

At the beginning, this work deals with the commercial trust as a figure and its historical development, and then it explains its applicability in the real estate sector. This may be achieved if the applicable law, which not only regulates but, more importantly, also conceptualizes the commercial trust in the above-mentioned sector, is observed. The benefits regarding business societies through a comparative analysis which includes the management, financial, and legal sectors are detailed.



Translated by,

Rafael Argudo

INTRODUCCIÓN

Los proyectos inmobiliarios cuentan con algunas características que los distinguen. A lo largo del desarrollo del presente trabajo de titulación se ha encontrado argumentos para detallar las ventajas en diversos aspectos que los fideicomisos mercantiles entregan a los citados proyectos, con respecto a las sociedades.

Para la comprensión cabal de la figura del fideicomiso mercantil se ha realizado en principio una contextualización a través del tiempo; su camino histórico hasta derivar en lo que es hoy. Asimismo, su conceptualización, explica los motivos principales para que se la instale como herramienta en el ámbito inmobiliario. Es decir, su aplicabilidad. De hecho, como se podrá observar en el cuerpo del presente trabajo de titulación, existe una desagregación conceptual –entre otras- que define puntualmente al fideicomiso mercantil inmobiliario.

El marco legal que lo regula se ha ampliado tras las evoluciones de las que ha sido efecto. En la actualidad, las normas que controlan al fideicomiso en su versión mercantil inmobiliaria, sustentan algunas ventajas sobre las sociedades mercantiles. Inclusive, para anotar como un dato previo aparte y se podrá leer al detalle en páginas subsiguientes, existen obligaciones fiduciarias legales para todo proyecto de la índole que nos convoca, lo cual constituye un concreto motivo para ver de cerca lo que el fideicomiso tiene para ofrecer en el sector.

En los aspectos administrativo y financiero es donde se podrán encontrar los verdaderos beneficios de un fideicomiso mercantil en el sector inmobiliario, con respecto a una sociedad. El fideicomiso, como toda figura que se desprenda

de la fiducia, debe, por ley, ser administrado por una fiduciaria, lo cual supone costos.

Sin embargo, mientras se avanzó con el cuerpo del presente trabajo, se pudo mirar que las ventajas del fideicomiso en el ámbito inmobiliario resultan preponderantes.

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

1. El Fideicomiso

El fideicomiso es una herramienta esencialmente jurídica. El concepto natural explica que ésta consiste en la disposición por la cual el testador deja su hacienda (entendiéndose a hacienda por el conjunto de bienes y riquezas que alguien tiene) o parte de ella encomendada a la buena de alguien para que, en caso y tiempo determinados, la transmita a otra persona o la invierta del modo que se señala. La definición que contiene la vigésima segunda edición del diccionario es naturalmente amplia. Precisamente, el fideicomiso es la disposición de última voluntad, en virtud de la cual el testador deja sus bienes o parte de ellos encomendados a la buena fe de una persona para que, al morir o al cumplirse determinadas condiciones o plazos, transmita la herencia a otro heredero o invierta el patrimonio del modo en el que se señale. Ésta última definición corresponde al Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, cuya autoría pertenece a Guillermo Cabanellas.

En una conceptualización algo más simplificada y según como se puede definir en estos días, marca que el fideicomiso es un contrato mediante el cual los constituyentes transfieren temporal e irrevocablemente la propiedad de bienes o derechos a un patrimonio autónomo (fideicomiso) para que el administrador fiduciario cumpla con el objeto específico allí descrito. Éste puede ser a favor del o los constituyentes, o bien, de un tercero, llamado beneficiario.

1. 1 El fideicomiso mercantil

En la Ley del Mercado de Valores ecuatoriana, el fideicomiso mercantil, género esencial del fideicomiso, es un contrato por el cual una o más personas llamadas constituyentes transfieren de manera temporal e irrevocable, la

propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica, para que el administrador fiduciario (fiduciaria) cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, a favor del constituyente o un beneficiario.

La Ley de Mercado de Valores puntualiza que el fideicomiso mercantil, no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del administrador fiduciario, en concordancia con lo establecido en el contrato.

El fideicomiso mercantil no puede tener una duración mayor a 80 años.

1.2 Tipos de fideicomiso mercantil

Del género fideicomiso mercantil, se desprenden las modalidades según el objeto o finalidad instituidos en el mismo. La Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador, detalla las siguientes modalidades de fideicomisos mercantiles:

- Fideicomiso de garantía:

Es el contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo para garantizar con ellos y/o su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato.

- Fideicomiso de administración:

Es el contrato a través del cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo para que el administrador fiduciario (fiduciaria) los administre y cumpla las instrucciones instituidas en el mismo.

- Fideicomiso inmobiliario:

Es el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice las gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo. En esta modalidad se especializa el presente trabajo.

- Fideicomisos de inversión:

En este contrato fiduciario, los constituyentes adherentes entregan al patrimonio autónomo, valores o dinero para que la fiduciaria los administre o los invierta según las instrucciones establecidas en el contrato, para beneficio propio o de terceros.

1. 2. 1 Antecedentes históricos y evolución

El fideicomiso se inició en la antigua Roma. La rigidez del derecho romano fue la magnitud por la cual esta figura no formaba parte de ese marco jurídico a por un aparente incumplimiento con la solemnidad de los requisitos. En la época del Emperador Augusto ocurrió un hecho que determinó en la inclusión del derecho romano: al propio Emperador se le encomendó un fideicomiso. Aquello fue un hecho fundamental para que él termine incorporándole obligaciones legales. Esto lo convirtió asimismo en una herramienta de más frecuente utilización por el respaldo legal que incluyó a partir de entonces. Pese a esta situación, el paso de las décadas miró como la figura del fideicomiso se fue diluyendo en espacios puntuales de importancia. Ciertos gobiernos desestimaron su utilización debido a que constituía supuestamente un mecanismo para franquear la ley. Un ejemplo claro es la exclusión del fideicomiso del marco legal del el Código Napoleónico. El motivo estuvo en la

concepción de que esta figura podía ser un camino para concentrar patrimonios cuando el ideal de esa época estaba basado en gran parte en la igualdad.

A través del tiempo, el fideicomiso fue evolucionando hasta constituirse en lo que hoy se conoce como fideicomiso mercantil. Desde la Edad Media, los señores feudales utilizaron esta figura mediante el Mayorazgo. Éste se entendía como un instrumento obtener una vinculación familiar de bienes, con el objeto de obtener una conservación de los mismos, evitar ciertas disposiciones arbitrarias de bienes que efectuaban las personas en detrimento de sus legitimarios, y los esquemas de disposición y sucesiones preestablecidos; así lo definió Mario Bauche Gancádiego en su publicación de 1996 denominada "El Fideicomiso". La revolución francesa resulta el punto de inflexión donde el mayorazgo termina como fideicomiso; la legislación de ese momento liberó los bienes que estuvieron bajo el régimen del mayorazgo al tiempo que se dio paso al Trust. Éste término, que si bien se traduce como "confianza", nació en Inglaterra, devenido de lo siguiente: The Use (El Uso) y The Equity (La Equidad). Con la figura de El Uso, el dueño de una tierra traspasaba a otra el dominio de ella bajo el acuerdo de que aun cuando el cesionario fuera el propietario legítimo del bien, una tercera persona tendría el derecho de gozar y disfrutar de todos los beneficios respecto a ella.

El Uso no estaba regulado en el marco jurídico anglosajón. Por este motivo se produjeron varios inconvenientes entre las partes. Este escenario transformó a El Uso en La Equidad, que fue el conjunto de normativas que sustituyeron y –en la actualidad- complementan al sistema jurídico anglosajón. El Fideicomiso Mercantil y el Trust, comparten los mismos elementos y finalidad.

En nuestros días, el fideicomiso mercantil es mucho más que un método para asegurar bienes; se trata de un camino de libre disposición para una finalidad específica. El caso que convoca a esta investigación así lo refleja: el fideicomiso mercantil inmobiliario, una rama del fideicomiso mercantil, es una

herramienta que se utiliza para que la finalidad convenida sea trabajada por el Constituyente que, desde la asesoría del fiduciario, pueda desarrollar actividades para alcanzar el objeto definido.

1.3 El fideicomiso mercantil en el ámbito inmobiliario.

La aplicabilidad del fideicomiso mercantil en el ámbito inmobiliario es absoluta. Prueba de aquello es que la Resolución CNV.006-2013 incluye en sus disposiciones la obligatoriedad de que para el desarrollo de un proyecto inmobiliario se constituya un encargo fiduciario hasta que se alcancen los puntos de equilibrio. Éste particular será abordado más adelante con el detalle pertinente. No obstante, con su sola puntualización, resulta evidente la importancia de autonomizar patrimonios para efectos de control y cumplimiento. El patrimonio autónomo es, en estrictez, el fideicomiso mercantil. El ámbito inmobiliario, como otros, es un escenario propicio para reflejar la importancia y utilidad de ésta herramienta.

CAPÍTULO 2

MARCO LEGAL APLICABLE

2.1 Normas generales

- Ley del Mercado de Valores.
- Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores.

2.1.1 Ley del mercado de valores

La Ley del Mercado de Valores fue promulgada hace más de una década. Específicamente, su expedición fue el 28 de mayo de 1993 en el Suplemento del Registro Oficial No. 199. Ésta era un componente capitular dentro del Código de Comercio. Cinco años más tarde, el 7 de septiembre de 1998, se expide una Ley de Mercado de Valores absolutamente nueva, cuya codificación definitiva se publica el 22 de febrero de 2006.

El objeto de la misma, según reza en el propio cuerpo legal citado, es promover un mercado de valores organizado, integrado, eficaz y transparente, en el que la intermediación de valores sea competitiva, ordenada equitativa y continua, como resultado de una información veraz, completa y oportuna.

El ámbito de aplicación de la Ley de Mercado de Valores, según se detalla en su título y artículo primeros, está en los segmentos bursátil y extrabursátil, bolsas de valores, asociaciones gremiales, casas de valores, administradoras de fondos y fideicomisos, emisoras, auditoras externas, y demás participantes que operen en este ámbito. Tanto el Consejo Nacional de Valores como la Superintendencia de Compañías, por su naturaleza reguladora y de control, también son sujetos de aplicación de esta Ley.

Como se puede apreciar, el fideicomiso mercantil se aplica dentro de los márgenes determinados por la Ley del Mercado de Valores. Su operación se regula por el marco legal general explicado en los párrafos que anteceden.

Desde este punto en adelante, la Ley del Mercado de Valores será el apoyo para el resto del abordaje legal que atañe al marco legal que regula directamente a la actividad fiduciaria.

2.1.2 Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores

Antes del detalle sobre la Codificación de Resoluciones emitidas por el CNV, es necesario realizar ciertas puntualizaciones sobre la entidad. El Consejo Nacional de Valores es la entidad encargada de establecer la política del mercado de valores, regular su funcionamiento y determinar parámetros para propender a la solvencia y prudencia financiera de las entidades que se controlan.

El Consejo Nacional de Valores está integrado según lo que faculta la Ley del Mercado de Valores, de la siguiente manera:

- Superintendente de Compañías, que preside el CNV.
- Un delegado del Presidente de la República.
- Presidente del Directorio del Banco Central.
- Superintendente de Bancos y Seguros.
- Tres delegados del sector privado, designados por el Presidente de la República, sobre una propuesta del Superintendente de Compañías.

La Codificación de Resoluciones emitidas por parte del Consejo Nacional de Valores (CNV) fue publicada en 2006. A partir de entonces, las reformas subsiguientes que el CNV elabora, se han adherido de acuerdo al momento que se expiden.

En este cuerpo de resoluciones contiene en su Título V y único capítulo, los aspectos inherentes tanto al Fideicomiso Mercantil como al Encargo Fiduciario. Éste a su vez se subdivide en cuatro secciones –Conformación del negocio fiduciario, Inscripción en el Registro del Mercado de Valores, Mantenimiento de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y remisión continua y ocasional, Disposiciones generales- pormenorizadas en veintiún artículos.

2.2 Normas tributarias a las que el fideicomiso mercantil está sujeto

- Normas tributarias generales.

- Normas tributarias seccionales.

2.2.1 Normas tributarias generales

El Artículo 109 de la Ley del Mercado de Valores se explica claramente que el fideicomiso mercantil no es ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil sino como una figura jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario.

Sin embargo, el Título Quinto (Disposiciones Generales) de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, específicamente el Artículo 98, establece que para efectos de la Ley en cuestión, es decir para efectos de tributación, se considerará al fideicomiso mercantil como una sociedad.

2.2.1.1 Impuesto a la renta

Dado que el presente trabajo tiene como centro de investigación al fideicomiso mercantil inmobiliario, se observarán los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, debido a que sujetan en este ámbito a la actividad de la construcción. Éstos indican que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad citada, tributarán a base de los resultados que arroje la empresa. Si la obra de construcción tiene una duración mayor a un año, como resulta el caso del fideicomiso mercantil, las empresas podrán acogerse al sistema contable de “obra terminada”.

2.2.1.2 Anticipo del impuesto a la renta

Al ser un sujeto pasivo como considerado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, un fideicomiso mercantil está obligado a la liquidación y pago del anticipo del Impuesto a la Renta.

De acuerdo con el literal b del inciso dos correspondiente al Artículo 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el valor a pagar es el resultante de la suma matemática compuesta del siguiente modo:

- El 0.2% del patrimonio total.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El 0.4% del activo total.
- El 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

No obstante, todo el proceso descrito se realizará a partir del sexto año de actividad del fideicomiso mercantil inmobiliario debido a que el Código de la Producción contempla la exoneración del pago del Anticipo del Impuesto a la Renta por los primeros cinco años. Otros fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales no podrán acceder a la exoneración descrita.

El Servicio de Rentas Internas clarifica asimismo que para poder acogerse al beneficio de la exoneración, es requisito indispensable que en el momento que se realice la distribución de rendimientos o utilidades, se efectúe la correspondiente retención en la fuente en los mismos porcentajes.

2.2.1.3 Impuesto al valor agregado

En el rubro del Impuesto al Valor Agregado el fideicomiso mercantil inmobiliario no se diferencia con las sociedades. Las declaraciones de IVA se deberán realizar mensualmente mediante el formulario 104, aún si no existieron ventas

de bienes o servicios, no se hayan efectuado adquisiciones o no se hayan realizado retenciones en la fuente.

2.2.2 Transferencias de bienes

El artículo 113 de la Ley del Mercado de Valores indica que la transferencia de bienes del constituyente al fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones debido a que por no tener naturaleza ni onerosa ni gratuita y es únicamente necesario para cumplir con lo establecido en el contrato, no constituye un hecho generador de obligaciones tributarias.

Esto, en los bienes inmuebles, se expresa a través de la exención en pago de impuestos de alcabalas, registro e inscripción, impuestos a las utilidades en la compraventa y plusvalía de predios urbanos. En caso de haber necesidad de restituir los bienes a los constituyentes en las mismas condiciones que fueron entregados, también gozarán de las citadas exenciones. Solamente serán sujetos de cargas impositivas si algún bien inmueble llega al beneficiario como cumplimiento de una finalidad del contrato de manera onerosa o gratuita.

Para el caso de los bienes inmuebles la exención está tanto para la transferencia de dominio a favor del fideicomiso o la restitución al constituyente.

2.2.3 Normas tributarias seccionales

2.2.3.1 Impuesto de Patente Municipal

El Impuesto de Patente Municipal dependerá del lugar donde se expida la ordenanza. Para efectos de ejemplificación se tomará como base explicativa a las tarifas que se rezan en las ordenanzas correspondientes al cantón Cuenca y al Distrito Metropolitano de Quito.

Tanto en el cantón Cuenca, como en el Distrito Metropolitano de Quito, todos los sujetos pasivos están obligados a obtener patente. El hecho generador del

impuesto de patente municipal es el ejercicio permanente de actividades dentro de las que está incluida la inmobiliaria.

La tarifa del impuesto de patente municipal se establece de la siguiente manera en el cantón Cuenca:

Base imponible		Tarifa	
Desde USD	Hasta USD	Sobre fracción mínima	Sobre fracción excedente
500,00	1000,00	10,00	0,00%
1000,01	5.000,00	12,00	0,20%
5000,01	10000,00	20,00	0,25%
10000,01	20.000,00	32,50	0,27%
20000,01	50.000,00	59,50	0,29%
50000,01	100000,00	146,50	0,31%
100000,01	300000,00	301,50	0,33%
300000,01	500000,00	961,50	0,36%
500000,01	3'000000,00	1681,50	0,39%
3'000000,01	En adelante	11431,50	0,42%

Nota: El impuesto causado no excederá los 25000 US dólares.

Fuente: I. Municipalidad de Cuenca. Ordenanza para la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales.

En el Artículo 5 de la Ordenanza 339 para el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), se determina que a efecto de incentivar las actividades productivas en el primer año de actividades tendrán una base imponible igual a cero y para el segundo año de ejercicio la base será el 50% de la base imponible real.

La tarifa del impuesto de patente municipal se determina del siguiente modo en el Distrito Metropolitano de Quito:

Base imponible		Tarifa	
Desde USD	Hasta USD	Sobre fracción mínima	Sobre fracción excedente
-	10.000,00	0,00	1%
10.000,01	20.000,00	120,00	1,20%
20.000,01	30.000,00	220,00	1,40%
30.000,01	40.000,00	360,00	1,60%
40.000,01	50.000,00	520,00	1,80%
50.000,01	En adelante	700,00	2,00%

Fuente: Ordenanza 339 expedida por el Distrito Metropolitano de Quito.

2.2.3.2 Impuesto a los activos totales

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Sección Novena del Título X –Disposiciones especiales de los gobiernos metropolitanos y municipales- establece en sus artículos 552 y 553 que las personas naturales o jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras que realicen actividades económicas permanentes y que estén obligados a llevar contabilidad según lo que indica la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno son sujetos pasivos del Impuesto a los Activos Totales.

Tal como consta en la LORTI, el Fideicomiso Mercantil, para efectos de tributación, es considerado como una sociedad a pesar de no serlo en los demás órdenes legales.

El Impuesto a los Activos Totales tiene el valor del 1.5 por mil. Este puede deducirse de las obligaciones de hasta un año y los pasivos contingentes.

Si bien se trata de un impuesto seccional, el valor no puede ser modificado por el municipio o distrito metropolitano que recaude.

El cálculo se realiza bajo la siguiente ecuación:

- Base imponible: activos totales hasta un año calendario antes de la fecha de pago.
- Deducciones: obligaciones hasta un año y pasivos contingentes.

(Activos Totales – Obligaciones hasta un año – pasivos contingentes) x (1.5 x 1000).

CAPÍTULO 3

VENTAJAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

3.1 Descripción de Ventajas

3.1.1 Optimización tributaria

En el ámbito tributario, el Fideicomiso Mercantil es considerado como una sociedad. No obstante, existen ciertas obligaciones impositivas en las cuales esta figura tiene ciertos beneficios con respecto a las sociedades mercantiles comunes. Es necesario anotar que las ventajas a describir son aquellas que se desprenden de la actividad inmobiliaria.

- Transferencias de dominio:

Tal como se explicó en el Capítulo II del presente trabajo, las transferencias de dominio por parte del constituyente al patrimonio autónomo (Fideicomiso Mercantil) no son sujetas de impuesto alguno debido a que estas no representan parte de la actividad económica que se llevará a cabo, sino se constituyen como medios necesarios para cumplir con la finalidad del contrato.

Las sociedades que realicen actividad inmobiliaria van por un camino distinto. La transferencia onerosa o gratuita de un inmueble en una sociedad, es sujeto del pago de las cargas la totalidad impositivas según las disposiciones legales para el efecto, salvo por los impuestos de alcabalas.

Evidentemente, el Fideicomiso Mercantil es sujeto de amplios beneficios sobre las sociedades mercantiles en el plano de los impuestos en transferencias de dominio que los diversos marcos legales exigen.

- Anticipo del Impuesto a la Renta:

Tal como dispone el Artículo 9 del Código de Producción, Comercio e Inversiones, los fideicomisos mercantiles serán exonerados del anticipo del impuesto a la renta –descrito detalladamente en el Capítulo II, numeral 2.2.1.2- durante los primeros cinco años de operación, siempre que no se encuentren realizando actividades empresariales u operen negocios en marcha y que al momento de la distribución de beneficios se hayan efectuado las correspondientes retenciones en la fuente en los mismos porcentajes establecidos para el caso de la repartición de ganancias.

Las sociedades que se constituyan antes de la última reforma del Código de Producción, Comercio e Inversiones, no podrán acogerse a la exención del anticipo del impuesto a la renta. Las que lo hagan posteriormente (sociedades nuevas) accederán al beneficio. Sin embargo, éstas estarán obligadas al pago a partir del sexto año. En ambos casos, sus flujos podrían verse afectados.

En este aspecto, la ventaja del fideicomiso mercantil radica directamente en su naturaleza: un patrimonio autónomo se constituye con el fin de optimizar el tiempo para alcanzar la eficiencia. Es decir, los administradores del fideicomiso mercantil, es estricta lógica, tenderán a liquidarlo antes del primer lustro para que el anticipo del impuesto a la renta no alcance a afectar sus flujos de efectivo. Si bien las sociedades nuevas podrían liquidarse dentro de los mismos plazos, el proceso es más tedioso y complicado.

Un fideicomiso se liquida ágilmente cuando se alcanza el fin determinado mientras que para ello una sociedad debe seguir un extenso camino de trámites transitado con decisiones para propias.

3.1.1.1 Resumen comparativo de las ventajas tributarias de un fideicomiso mercantil con respecto a las sociedades, en proyectos inmobiliarios

IMPUESTOS	FIDEICOMISO INMOBILIARIO	COMPAÑÍAS	SOCIEDAD DE HECHO
IMPUESTO A LA RENTA	SI	SI	SI
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	Para proyectos nuevos (a partir del 01/01/2011), se paga a partir del quinto año de operación completa a partir de la declaración del punto de inicio (cinco años es tiempo suficiente para el desarrollo de un proyecto inmobiliario)	SI	SI
PATENTE	Para proyectos nuevos (a partir del 01/01/2011, el primer año no se paga, el segundo año se paga sobre una base del 50% y a partir del tercer año se paga completo). Se paga siempre y cuando el proyecto inmobiliario haya obtenido permiso de habitabilidad (lo cual es la final del proyecto, por lo tanto posiblemente no pague nada o pague una sola vez.	SI	SI
1.5 POR MIL	Puede optar por presentación informativa	SI	SI
PLUSVALIA	SI	SI	SI
RETENCIONES DE IMPUESTOS	SI	MEDIO	MEDIO

3.1.2 Autonomía en la administración de recursos

El Fideicomiso tiene por naturaleza un principio de autonomía. De hecho, se lo denomina en muchas oportunidades "Patrimonio Autónomo".

La independencia del fideicomiso mercantil se lee desde varias perspectivas, todas relacionadas pero nunca vinculantes en los movimientos de operación: es una figura independiente de los constituyentes, del fiduciario, de los beneficiarios y de otro fideicomiso mercantil con el que pudiera existir algún vínculo periférico.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que los fideicomisos mercantiles están obligados a llevar contabilidad, al ser considerados como una sociedad únicamente para efectos tributarios, tal como se explicó en el capítulo que antecede. En consecuencia, su contabilidad es absolutamente

independiente. Es decir, sus estados financieros corresponden a la operación propia del fideicomiso.

La ventaja en cuestión es posiblemente reúne características de mucha importancia que se pueden traducir en beneficios dentro del ámbito inmobiliario. Las sociedades mercantiles cuentan con todas las herramientas contables para organizar el giro operacional de un proyecto inmobiliario. Sin embargo, el flujo de caja del proyecto podría confundirse con recursos de otros proyectos que se lleven a cabo. Inclusive, en el plano impositivo, la autonomía permite distinguir y optimizar la tributación, mientras que en una sociedad las obligaciones de impuestos se las calcula a base del estado financiero general.

De la misma manera, el aislamiento del patrimonio genera una relación de confianza (esencia histórica del fideicomiso) ideal para incentivar inversiones. En otras palabras, es un escenario seguro para que los constituyentes, sin importar la proveniencia, obtengan seguridad. Asimismo, además de facilitar acuerdos, los conflictos eventuales se resuelven con facilidad.

3.1.3 Flexibilidad

El Fideicomiso Mercantil se lo denomina, por razones de atracción e ilustración sintética, como "el traje a la medida". El apelativo responde a que esta figura puede ser diseñada -en medio de los parámetros que exigen las normas legales- con determinadas características según las necesidades y las preferencias de los constituyentes para la finalidad a cumplir.

Roxana Escoto Leiva explica en su libro Banca Comercial, como el fideicomiso mercantil es un instrumento muy elástico. La catedrática costarricense asevera que la flexibilidad es enorme porque a través de él se pueden elaborar y llevar

a cabo múltiples modelos de negocios o proyectos, de acuerdo con las exigencias que cada caso plantee.¹

El ámbito inmobiliario refleja como el fideicomiso mercantil se puede considerar un instrumento tan formal como elástico. El hecho de que exista un objeto a llevar a cabo en un tiempo establecido, ajusta ciertas normas que colaboran con la formalización del negocio o proyecto, al tiempo que entrega la posibilidad de crear esas normas en concordancia con las preferencias de los constituyentes.

Por ejemplo, si un promotor o constructor busca un terreno, el dueño del mismo puede integrarse al proyecto de diversos modos: tiene la opción de ser un socio constituyente si aporta con el terreno, podría venderlo al fideicomiso o también canjearlo con cierta cantidad de metros construidos. Existen innumerables posibilidades de constituir esta figura. Allí es donde encaja cabalmente el “calificativo de traje a medida”: mientras los constituyentes lleguen a un acuerdo, cualquiera puede ser la modalidad.

3.1.4 Control y gestión

La actividad fiduciaria es esencialmente de derecho privada. No obstante, es una tarea regulada sobre la cual se imponen una serie de normas y controles por parte de entidades estatales, a través de los cuales se establecen los límites legales para su desarrollo.

La Ley del Mercado de Valores faculta al Consejo Nacional de Valores (CNV) a regular la actividad fiduciaria. Específicamente, el artículo 5 de la Ley de Mercado de Valores, dispone al Consejo Nacional de Valores establecer la política general del mercado de valores y regular su funcionamiento.

¹ Escoto Leiva, Roxana. *Banca Comercial* (pp. 114). San José, Costa Rica: Editorial Universidad Estatal San José, 2007. Impreso

Adicionalmente, el artículo 9 de la Ley de Mercado de Valores atribuye al Consejo Nacional de Valores la expedir las normas complementarias y las resoluciones administrativas de generales, necesarias para la aplicación del cuerpo legal en cuestión. Para el efecto, se publicó en la edición número uno del Registro Oficial el 8 de marzo de 2007 la resolución CNV-008-2006.

La codificación emitida por el CNV ha tenido significativas reformas con relación al ámbito inmobiliario, tópico que atañe al presente trabajo. Éstas se encuentran en las resoluciones CNV-006-2013 y CNV-001-2014. En ellas se establecen los sistemas de control interno que deben adoptar las fiduciarias para la administración de fideicomisos mercantiles inmobiliarios. El Artículo 30 – Capítulo I, Subtítulo III, Título II- de la Codificación de Resoluciones emitidas por el CNV, dispone que las fiduciarias deberán implementar sistemas de control interno que contribuyan adecuadamente a administrar los riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal fin, las fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, informarlo a sus clientes, y diseñar un plan para mitigarlos. Esto se ha realizado en virtud, como se anotará a continuación, de proteger los intereses del inversionista. Precisamente, para el ámbito inmobiliario, la Resolución CNV-001-2014 publicada en el Registro Oficial el pasado 8 de marzo del presente, es la expresión resultante de cómo con el paso de los años se ha propendido a reducir los riesgos y entregar argumentos legales a cada beneficiario (comprador) e impone asimismo al promotor cubrir al proyecto del financiamiento adecuado.

El numeral uno de la citada Resolución, exige la verificación de que el dinero transferido por los constituyentes al patrimonio autónomo, sea suficiente para la compra del inmueble (terreno) donde se desarrollará el proyecto. La única salvedad se presentará en el caso de que dicho inmueble hubiese sido aportado directamente al fideicomiso, se entiende, a través de una transferencia directa de dominio. Esto entrega seguridades físicas a quien precisa invertir en el proyecto y genera obligaciones para que el promotor realice la ingeniería financiera pertinente.

Es decir, el hecho de que el dinero para la adquisición del terreno sea un condicionante para iniciar cualquier negociación, garantiza que la inversión a realizar tiene una base inicial concreta.

El segundo de los numerales reformados reza que la promesa de compraventa suscrita debe instrumentarse por escritura pública en cuyo enunciado consten clara y precisamente las obligaciones y derechos de las partes con el fin de exigir su cumplimiento. Agrega que la fiduciaria tendrá que incluir una cláusula en la que los promitentes compradores estén obligados a pagar directamente al fideicomiso y no a otros destinatarios. El valor que el fideicomiso recibirá por reservas de cada unidad habitacional (casa, departamento) un máximo del 2% del valor total del inmueble.

Se entiende entonces que adicionalmente de la seguridad que implica elevar a escritura pública la promesa de compraventa, el beneficiario debe pagar directamente al patrimonio autónomo.

En cuanto a los planes de publicidad y campañas de difusión, correspondientes a los numerales 4 y 5 de la Resolución, establecen que se deberá advertir en cada mensaje, sin importar el canal, que el proyecto inmobiliario que se promociona se ejecutará mediante un fideicomiso mercantil que, como la ley lo establece, es representado por una fiduciaria. Es también una obligación de la fiduciaria que administra el fideicomiso, asumir la responsabilidad de la publicidad, normada por la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento.

El sexto numeral en la Resolución CNV-001-2014 dispone extensa y claramente en su desagregación, que el administrador del patrimonio autónomo tiene la tarea de vigilar, verificar y certificar el cumplimiento de algunos parámetros para la conformación del Punto de Equilibrio. Previo al abordaje pormenorizado de los mismos, conviene manifestar que el control sobre el Punto de Equilibrio es una de las herramientas más importantes para proteger

los intereses de los actores e instalar exigencias sobre la prolijidad en la administración y los esfuerzos para alcanzar los objetivos.

Se la cita textualmente este numeral y su subdivisión dada su relevancia en el análisis que convoca.

Numeral sexto de la Resolución CNV-001-2014 (se incluyen algunos incisos que permanecieron inalterables desde la Resolución CNV-006-2013):

6.1. Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien o de los bienes inmuebles al patrimonio autónomo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

6.2. Que sobre el inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, gravamen o limitación al dominio; en este último caso, se excluyen las servidumbres legales.

6.3. Que los constructores y/o promotores acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto.

6.4. Que los constructores y/o promotores presenten el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio-económica del proyecto. Adicionalmente, deberán presentar el presupuesto y cronograma de la obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma, y en caso de ser por etapas se incluirá el presupuesto y cronograma por etapas.

6.5. Que se hayan obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo de la obra, de acuerdo a los requerimientos establecidos en la ley y demás normas aplicables.

6.6. Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos e indirectos de todo el proyecto; y en caso de ser por etapas, que el financiamiento haya alcanzado el mismo porcentaje de dichos costos por cada etapa.

6.7. Que la ocurrencia del punto de equilibrio se dé dentro del plazo establecido en el contrato, el cual podrá ser prorrogado hasta por dos veces.

Las fuentes de financiamiento podrán provenir del aporte de los recursos de los constructores y/o promotores como constituyentes o fideicomitentes; de los constituyentes adherentes; de créditos aprobados por instituciones del sistema financiero; del crédito otorgado por los proveedores de los bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto; y, de recursos comprometidos por los promitentes compradores en la respectiva escritura pública. Para estos efectos, no se considerarán los aportes de conocimientos técnicos (Know How).

Mientras no se certifique el punto de equilibrio, los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto y deberán mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, o depositados en entidades del sector financiero con calificación de riesgo mínima de BBB, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en el primer caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados.

Se puede apreciar que la normativa establece condiciones que, en caso de que las cosas caminen en un orden adecuado y los riesgos se reduzcan con aciertos administrativos, allanan la ruta al potencial éxito final del proyecto. Son evidentes los beneficios de un marco legal que obliga a transitar el proceso con los pasos adecuados para el cumplimiento de las metas finales, dispuestas en el contrato. Existen expresas garantías de protección de los recursos, los

cuales no podrán disponerse si no se cumplen determinadas condiciones que trasciende lo esencialmente jurídico sino además impone obligaciones en la conducción financieras.

Contrastándolo con una sociedad mercantil, el fideicomiso mercantil inmobiliario se sustenta en normas cuya finalidad casi literal es la generación de eficiencia en la administración y gestión.

3.2 Análisis comparativo

3.2.1 El fideicomiso mercantil frente a las sociedades mercantiles

El fideicomiso mercantil, a diferencia de las sociedades mercantiles, es una institución jurídica con poca antigüedad en el Ecuador. El primer antecedente se encuentra data de 1993, con el primer texto de la Ley de Mercado de Valores, incluida como un capítulo del Código de Comercio, mientras que las sociedades mercantiles constituyen una figura con mayor antigüedad y evolución dentro del ordenamiento jurídico.

Según los últimos avances normativos promulgados por la Superintendencia de Compañías contenidos en las resoluciones SC.DSC.G.13.014 y SC.ICI.DCCP.G.14.002, las compañías que realizan actividad inmobiliaria, se encuentran obligadas a introducir dentro de sus procesos el uso de figuras fiduciarias con la finalidad de incrementar el nivel de protección y seguridad en la adquisición de bienes inmuebles para los compradores.

En el desarrollo directo de proyectos inmobiliarios a través de fideicomisos mercantiles no es necesario dar cumplimiento a las disposiciones detalladas en la Resolución citada, debido a que a través de éste camino, se encuentran contempladas todas esas actividades de manera directa.

Adicionalmente, el solo hecho de que la Superintendencia de Compañías exija a las sociedades que realizan actividad inmobiliaria la constitución de un encargo fiduciario para el manejo de los flujos derivados de la preventa, indica

el riesgo que representa para los inversionistas (compradores), que resultan el componente más vulnerable en la relación inmobiliaria.

3.2.1.1 Análisis comparativo de costos de constitución

ANÁLISIS COMPARATIVO DE COSTOS DE CONSTITUCIÓN				
Ítem	Fideicomiso Mercantil	Comentarios	Sociedades	Comentarios
Apertura de Cuenta de Integración de Capital	N/A		X	Debe procederse con la apertura de la Cuenta de Integración de Capital
Otorgamiento de Escritura Pública	X	La Cuantía es indeterminada	X	La escritura se celebra sobre la cuantía del capital aportado. Se adjunta Tabla de Aranceles publicada por el Consejo Nacional de la Judicatura
Obtención del RUC	X		X	
Inscripción en el Registro Mercantil	N/A	No se inscribe en el Registro Mercantil	X	Se inscribe y el costo corresponde a la cuantía del acto. Se Adjunta Tabla de Costos Publicada por la Dinardap
Inscripción en el Registro de la Propiedad	X	Se inscribe por cuantía indeterminada según la valoración comercial municipal	X	Se inscribe según la valoración de aporte del inmueble. Se Adjunta Tabla de Costos de inscripción publicada por el Registro de la Propiedad de Cuenca
Obtención de Patente Municipal	X	Se paga según el monto del patrimonio	X	Se paga según el monto del patrimonio. Se Adjunta Ordenanza Municipal de Cuenca
Inscripción en el Registro de Mercado de Valores	X	Se paga según el monto del patrimonio	N/A	

Fuentes: Tabla de Aranceles resuelta por el Consejo Nacional de la Judicatura (Anexo 1), Tabla de costos Dinardap (Anexo 2), Tabla de costos Registro de la Propiedad Cuenca (Anexo 3), Ordenanza para la Determinación, Administración, Control y Recaudación de Patentes Municipales del cantón Cuenca (Anexo 4), Ordenanza 339 expedida por el Distrito Metropolitano de Quito (Anexo 5).

Nota: Las siglas N/A representan la frase "No Aplica". La Letra X, reemplaza a "Es necesario".

Puede aparentar que el curso de cancelaciones inexorable para los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y sociedades que se dedican a esa actividad, no se diferencian demasiado. Sin embargo, existen distancias entre una y otra figura.

En el plano de la Apertura de la cuenta de Integración de Capital, existe una importante distinción. Las sociedades mercantiles deben abrir su cuenta conforme lo que dispone la ley, lo cual no ocurre con el fideicomiso mercantil inmobiliario, donde esta determinación no aplica y, en consecuencia, no

precisa de ello. Ese efecto, más allá del valor monetario, se expresa en una afección directa al flujo del proyecto que lleva adelante la sociedad.

En cuanto al otorgamiento de la Escritura Pública y el Registro Único de Contribuyentes, e inscripción en el Registro de la Propiedad, no existen diferencias que merezcan apuntarse como beneficios o lo contrario para una u otra figura.

Una nueva ventaja en lo que respecta a los costos de constitución se halla en la inscripción al Registro Mercantil, donde las sociedades mercantiles deberán hacer efectivas las cancelaciones correspondientes a la cuantía del acto, al tiempo que en el fideicomiso mercantil inmobiliario no se precisa esta inscripción.

El único beneficio en este aspecto que se encuentra en las sociedades mercantiles con respecto a los fideicomisos mercantiles inmobiliarios está en la obligación legal de para éste último de inscribirlo en el Registro Nacional de Valores.

Para la obtención de la Patente Municipal, existe un beneficio seccional explicado al detalle en el punto 2.2.3.1 del capítulo que antecede. "A efecto de incentivar las actividades productivas en el primer año de actividades tendrán una base imponible igual a cero y para el segundo año de ejercicio la base será el 50% de la base imponible real", reza el Artículo 5 de la Ordenanza 339 para el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Ésta ventaja es aplicable tanto para las sociedades mercantiles como para los fideicomisos mercantiles inmobiliarios.

3.2.1.2 Análisis comparativo de plazos de constitución

ANÁLISIS COMPARATIVO PLAZOS DE CONSTITUCIÓN				
Ítem	Fideicomiso Mercantil	Comentarios	Sociedades	Comentarios
Apertura de Cuenta de Integración de Capital	N/A		X	Dos días
Escritura Pública	X	Dos días	X	Dos días
Revisión por parte de la Superintendencia de Compañías	N/A		X	Cinco días
Publicación en la prensa	N/A		X	Tres días
Inscripción en el Registro Mercantil	N/A		X	Cinco días
Inscripción en el Registro de la Propiedad	X	Ocho días	X	Ocho días
Obtención del RUC	X	Dos días	X	Dos días
Obtención Patente Municipal	X	Tres días	X	Tres días
DURACIÓN TOTAL DEL PROCESO		15 días		30 días

Nota: Las siglas N/A representan la frase "No Aplica". La Letra X, reemplaza a "Es necesario".

Los plazos que se observan en el presente cuadro comparativo corresponden a promedios basados en las experiencias dentro de los trámites a los que se hace alusión.

Tomando en cuenta los plazos estimados descritos en el cuadro comparativo anterior, recopilados a través de experiencias de diversos profesionales en la actividad jurídica y la normativa, se encuentran aspectos positivos en los fideicomisos mercantiles inmobiliarios frente a las sociedades mercantiles.

En rubros como la apertura de la Cuenta de Integración de Capital, revisión por parte de la Superintendencia de Compañías, publicación en la prensa e inscripción en el Registro Mercantil, el fideicomiso mercantil inmobiliario está fuera de la obligación legal de realizarlo, a diferencia de las sociedades, que deben someterse a ello.

El fideicomiso mercantil representa en su constitución la mitad del tiempo de una sociedad. Esto se refleja, además del recorrido temporal, una optimización importante en los procesos. Esto encuentra no encuentra su correlato en el apuro sino en la practicidad y agilidad para constituir la figura e ingresar en la marcha misma del desarrollo del proyecto.

3.2.1.3 Análisis comparativo de costos de administración

ETAPA ADMINISTRATIVA - PROYECTO EN MARCHA				
Honorario / Honorario Mensual de Administración Fiduciaria. El honorario de administración fiduciaria puede ser fijo o atarse a un porcentaje del costo total o de los costos directos del proyecto. Oscila entre el 1 y el 2.5% sobre los costos totales excluyendo el terreno	X	Por un solo honorario mensual la fiduciaria brinda los siguientes servicios: - Contabilidad - Análisis de Riesgo - Control de Lavado de Activos - Gestión de las instrucciones contractuales - Certificación de Punto de Equilibrio - Análisis del Proyecto - Departamento Legal	N/A	
Departamento Contabilidad		Incluido en un solo honorario mensual	X	Valor Estimado USD 1000 mensual
Departamento Administrativo		Incluido en un solo honorario mensual	X	Valor Estimado USD 3000 mensual
Departamento de Riesgos		Incluido en un solo honorario mensual	X	Valor Estimado USD 1000 mensual
Departamento de Auditoría		Incluido en un solo honorario mensual	X	Valor Estimado USD 1000 mensual
Departamento de Control de Lavado de Activos		Incluido en un solo honorario mensual	X	Valor Estimado USD 1000 mensual
Departamento Legal		Incluido en un solo honorario mensual	X	Valor Estimado USD 1000 mensual
Nota:	El punto de equilibrio entre el fideicomiso y el constituyente es que estas actividades se encuentren correctamente distribuidas entre las partes logrando economías de escala en cada una de ellas según su capacidad instalada			

El presente punto corresponde a las ventajas esenciales del fideicomiso mercantil en proyectos inmobiliarios: eficiencia. Las fiduciarias trabajan en busca de generar economías a escala. Es decir, con la misma estructura, administrar varios fideicomisos, lo cual resulta inherente al objeto que el

fideicomiso persiga de acuerdo a su contrato de constitución, y a su carácter temporal.

El beneficio del fideicomiso mercantil con respecto a una sociedad, el momento que un proyecto se encuentra en marcha, está en la optimización de tareas. La sociedad precisa de un equipo de trabajo que integre cinco departamentos o áreas funcionales, las cuales, según valores estimados, supondría una erogación de 8000 dólares mensuales (el valor parte de una inferencia, partiendo del salario básico de 380 dólares más 38% de cargas; en cuanto a gerencias departamentales se considera un valor de dos salarios básicos, el número de personas en cada equipo se ha tomado en cuenta lo mínimamente requerido), en tanto que el administrador fiduciario libera a todo el equipo directamente vinculado y se encarga de todas estas tareas por un honorario que puede variar de acuerdo al acuerdo que se alcance entre los constituyentes y el administrador fiduciario.

¿Qué sucede cuando una empresa es la que constituye el fideicomiso mercantil inmobiliario? Sin duda que precisará de un equipo de trabajo. No obstante, éste será conformado por una mínima cantidad de personas que únicamente monitorearían y controlarían los flujos.

La ventaja, tal como se señaló, no se sitúa específicamente en los costos, sino en la eficiencia del fideicomiso que por naturaleza se obliga a cumplir con plazos. La sociedad se enmarca en espacios temporales propios.

3.2.1.4 Análisis comparativo de plazos de liquidación

ANÁLISIS COMPARATIVO PLAZOS DE LIQUIDACIÓN				
Ítem	Fideicomiso Mercantil	Comentarios	Sociedades	Comentarios
Resolución de Liquidación	X	Cinco días (Procesos de tres días)	X	Diez días (Convocatoria Junta General)
Otorgamiento de Escritura Pública	X	Dos días	X	Dos días
Obtención de certificados: Mora Patronal IESS	N/A		X	Tres días
Ingreso a la Superintendencia de Compañías para la revisión correspondiente	N/A		X	15 días
Cancelación de RUC	X	Tres días	X	Tres días
DURACIÓN TOTAL DEL PROCESO		10 días		33 días

Nota: Las siglas N/A representan la frase "No Aplica". La Letra X, reemplaza a "Es necesario".

El proceso de liquidación es altamente más ágil en el fideicomiso mercantil inmobiliario que en el proceso de liquidación. Los procedimientos en el fideicomiso mercantil son de tres días normalmente, mientras que la Ley de Compañías indica expresamente que las convocatorias a juntas generales se deben realizar con ocho días de anticipación -plazo- entre el día que se envía la comunicación y la fecha precisa en la que se efectúa la junta.

Adicionalmente, dentro de la figura del fideicomiso mercantil inmobiliario no es necesaria la obtención de certificados de Mora Patronal IESS, tampoco el ingreso a la Superintendencia de Compañías para la revisión correspondiente.

Evidentemente, el momento de liquidar un proyecto inmobiliario desarrollado a través de un fideicomiso mercantil, es altamente práctico, lo cual puede tener consecuencias de eficiencia.

CAPÍTULO 4

ESQUEMA FINANCIERO DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL EN UN PROYECTO INMOBILIARIO

4.1 Ejemplificación práctica

Se tomará como ejemplo a un proyecto ficticio que contendrá, sin embargo, valores de mercado. De éste serán extraídos los datos para darle continuidad a los puntos que conforman el presente capítulo.

4.1.1 Presupuesto de costos

CAPITULO	VALOR (USD)
PRELIMINARES	\$ 39.950,01
MOVIMIENTO DE TIERRAS	\$ 203.123,32
ESTRUCTURA	\$ 2.102.142,83
ALBAÑILERIA BASICA	\$ 746.565,62
GYPSUM (CONTRATO)	\$ 169.547,56
CARPINTERIA	\$ 505.742,80
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 380.069,80
INSTALACIONES SANITARIAS (CONTRATO)	\$ 224.296,29
SANITARIOS Y GRIFERIAS	\$ 98.580,73
RECUBRIMIENTOS	\$ 181.786,94
EQUIPAMIENTO	\$ 476.994,58
CONTRATOS	\$ 616.369,73
DECORACION HALL PRINCIPAL	\$ 15.000,00
ACABADOS DE OBRA EXTERIOR	\$ 18.403,01
ENTREGA	\$ 42.240,00
COSTOS GENERALES PROYECTO	\$ 0,00
GASTOS GENERALES DE OBRA	\$ 352.826,70
ESTUDIOS	\$ 77.857,68
HONORARIOS	\$ 1.491.178,31
PUBLICIDAD Y VENTAS	\$ 722.322,52
TASAS E IMPUESTOS	\$ 185.867,18
PLUSVALIAS	\$ 50.920,00
FINANCIEROS	\$ 284.000,00
TERRENO	\$ 2.200.000,00
TOTAL	\$ 11.185.785,61

4.1.2 Análisis vertical

INVERSION TOTAL	11.185.785,62	
TERRENO	2.200.000,00	19,67%
COSTO DIRECTO	6.173.639,94	55,19%
COSTO INDIRECTO	2.812.145,68	25,14%
INVERSION TOTAL	11.185.785,62	100,00%
TERRENO (-)	2.200.000,00	19,67%
APORTE EN EFECTIVO (-)	300.000,00	2,68%
CANJES TERRENO(-)	-	0,00%
CANJES MATERIALES (-)	1.084.652,16	9,70%
CANJES HONORARIOS (-)		0,00%
CREDITO (-)	3.685.000,00	32,94%
MONTO A FINANCIAR CON PREVENTAS	3.916.133,46	35,01%

VENTAS	14.271.956,60
canjes TERRENO (-)	-
canjes Materiales (-)	1.084.652,16
canjes Honorarios (-)	-
Ventas - canjes	13.187.304,44
% de preventas sin canjes	46,99%
Preventas sin canjes Cerradas	6.196.665,08
% A RECAUDAR EN OBRA	44,60%
Preventas por recaudar en obra	1.876.330,99
Preventas recaudadas en obra	887.482,38
Monto a Financiar	(1.152.320,09)
CAPACIDAD DE PAGO	
% a recaudar crédito vivienda	55%
Recaudación créditos	3.432.851,71
Faltante (Recaudaciones - Crédito)	(252.148,29)
Indice de cobertura	0,93

RELACION COSTO TOTAL		
INVERSIÓN TOTAL	11.185.785,62	100,00%
(-) APORTE SOCIOS	2.500.000,00	22,35%
(-) PREVENTAS	6.196.665,08	55,40%
(-) CANJES	1.084.652,16	9,70%
(-) CRÉDITO BP	3.685.000,00	32,94%
DÉFICIT/SUPERÁVIT	2.280.531,62	

RELACION COSTO DIRECTO		
INVERSIÓN COSTO DIRECTO	6.173.639,94	55,19%
(-) APORTE SOCIOS	2.500.000,00	40,49%
(-) PREVENTAS	2.763.813,37	44,77%
(-) CRÉDITO BP	3.685.000,00	59,69%
(-) CANJES MATERIALES	1.084.652,16	17,57%
DÉFICIT/SUPERÁVIT	3.859.825,59	

Después de elaborado el presupuesto, se realiza el análisis vertical, desde el cual se observa una foto del mapa trazado para cubrir las necesidades financieras del proyecto inmobiliario, así como delinear concretamente los objetivos de resultados que nacen de la finalidad del fideicomiso mercantil que lo conduce. A continuación se detalla cómo el proyecto que se utiliza como ejemplo cumple con los requisitos para alcanzar el punto de equilibrio, para lo cual el análisis vertical lo ilustra.

4.1.3 Punto de equilibrio

Se alcanza el punto de equilibrio en un fideicomiso mercantil inmobiliario, según la Resolución CNV-001-2014, cuando los Costos Directos e Indirectos han

sido cubiertos en su totalidad, mediante las fuentes establecidas en dicha resolución, esto es: aportes o préstamos de los socios, créditos de instituciones financieras, preventas y/o canjes.

Para el ejemplo actual, siguiendo las cifras establecidas en los puntos 4.1.1 y 4.1.2 que contienen los cuadros que anteceden, el valor total de los costos directos suma 6'173639,94, mientras que el de los indirectos es de 2'812145,68, los cuales dan un total de 8'985785,62.

El proyecto que se ejemplifica, se estructura de tal forma que los costos directos e indirectos tienen cobertura absoluta con las fuentes descritas: el aporte de los socios, la línea de crédito obtenida y los canjes materiales. Éstos últimos constituyen una retribución en unidades habitacionales a quien aporte y acuerde en consecuencia. Por ejemplo, si uno de los proveedores entrega el terreno al fideicomiso, se beneficiará con departamentos o casas, según el proyecto.

Con el alcance de cobertura absoluta, empiezan a liberarse los créditos y la obra entra en marcha.

4.1.4 Ilustración práctica de las etapas del fideicomiso mercantil inmobiliario

En el Anexo 6 se encuentra una ilustración mediante un diagrama del presente punto.

Un proyecto inmobiliario desarrollado a través de un fideicomiso tiene tres etapas claramente identificadas:

- La Primera Etapa o Etapa Previa incluye todo lo que se realiza entre la constitución y la declaración del punto de equilibrio. Durante este plazo se buscan fuentes de financiamiento, preventas y licencias o permisos para la construcción.
- La Segunda Etapa o Etapa de Construcción, es aquella en la que la obra entra en marcha y se extiende hasta su culminación total.

- La Tercera Etapa o Etapa de Liquidación, inicia apenas la obra se termine en su totalidad y se extiende hasta la liquidación del fideicomiso. En este espacio temporal se realiza la entrega de obras y se cierra con la cancelación del Registro Único de Contribuyentes.

4.1.5 Cronograma valorado

El cronograma valorado del proyecto tomado para el ejemplo, se adjunta en el Anexo 7.

En principio se puede observar en el cronograma valorado, que no existen declaraciones de impuesto a la renta, misma que acogidos a uno de los sistemas contables permitidos (declaración en obra o a declaración en obra terminada) aplicará la tarifa para sociedades según el año en el que se realice la declaración.

También contemplan las fechas donde se puede visualizar el momento de requerimiento y aplicación de recursos, en el tiempo con sus respectivas fuentes. Asimismo, permite prever los momentos de mayores necesidades de recursos para hacer más eficiente a través del conocimiento de los momentos en que se precisan, por ejemplo, desembolsos de instituciones financieras.

Además, se observan debajo de los valores el porcentaje de avance de cada una de las coberturas de costos según el presupuesto.

4.1.6 Autonomía en la administración de recursos

4.1.6.1 Contabilidad Independiente

Si bien cada proyecto tiene un presupuesto individual, el fideicomiso mercantil inmobiliario consolida ese presupuesto y su ejecución en una contabilidad única, que no da cabida a incluir otros proyectos o a mezclar recursos del fideicomiso con los de otros proyectos inmobiliarios, con la de la fiduciaria, los constituyentes o los beneficiarios.

Los valores detallados en los puntos que anteceden, corresponden solamente a un proyecto. Esto significa que los estados y balances del mismo, a través del fideicomiso, se singularizan, autonomizando la administración de los mismos, hasta su liquidación.

CONCLUSIONES

Al finalizar el presente trabajo, se han podido concluir sobre algunos aspectos positivos concernientes al fideicomiso mercantil como herramienta para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

En principio, es necesario observar a la figura del fideicomiso mercantil como una alternativa que cada vez tiene mayor preponderancia en el ámbito inmobiliario debido a varios motivos. Prueba de ello es que el marco legal que lo reglamenta, cada vez se amplía en detalles para cubrirlo como exige su utilización; esta evolución es insoslayable. En los últimos dos años, las Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores CNV-006-2013 y CNV-001-2014 son una evidencia fehaciente de aquello. Éstas buscan clarificar el camino y entregar seguridad primero a la parte más vulnerable de la relación comercial-legal como el comprador, así como al constituyente.

Así se ratifica inclusive desde el costado de las sociedades: las Resoluciones SC.DSC.G.13.014 y SC.ICI.DCCP.G.14.002, expedidas por la Superintendencia de Compañías, exigen a quienes realizan, realizar un encargo fiduciario (administración temporal independiente de recursos) para asegurar los recursos de los compradores de unidades habitacionales.

Esto se puede catalogar como un émulo del punto de equilibrio, uno de los particulares más importantes de la figura que se desarrolló en este trabajo, al ser una obligación que se declare al cumplir los costos directos e indirectos del proyecto para ingresar en la etapa de construcción, los recursos de los promitentes compradores son intocables hasta alcanzar la mencionada seguridad, lo cual se mira claramente en el cronograma valorado con el que se ejemplifica un punto del Capítulo IV.

Varios se preguntarán los motivos por los cuales el fideicomiso aún no es la herramienta número uno para desarrollar proyectos inmobiliarios. En varias ocasiones, constructores, inversionistas o promotores rehúyen a echar mano de ella. La respuesta está en que los costos que supone la administración fiduciaria se han convertido en un rubro paradigmático. No obstante, continuamente se obvia el carácter de eficiencia que exige el fideicomiso para cumplirlo a cabalidad. Los beneficios tributarios plasmados en estados financieros como se detalla en los capítulos III y IV, no son los más importantes con respecto a una sociedad, sino los que se derivan de la naturaleza misma de la figura del fideicomiso: autonomía, temporalidad e irrevocabilidad.

Estas tres características, a su forma, solicitan eficiencia a la administración del fideicomiso mercantil inmobiliario que sea eficaz en cada una de sus etapas y momentos. Independizar los recursos para no confundir los flujos o complicar a la contabilidad general como sucedería en una sociedad y, sobre todo, no hay intereses ni de los socios constituyentes, tampoco de los beneficiarios y menos aún del administrador fiduciario; su carácter temporal tiende a que se cumplan en los plazos marcados en el contrato para ser eficientes, evitar multas y además aprovechar las exenciones tributarias que fenecen en determinado plazo; finalmente, la irrevocabilidad obliga a los constituyentes a, una vez iniciado el contrato del fideicomiso, el constituyente no está en capacidad de abandonar su participación.

Lo inmediatamente anterior sustenta el hecho de que el correcto cumplimiento de la finalidad del fideicomiso mercantil inmobiliario, supone optimizaciones en todos los aspectos, algo que una sociedad no tiene como estructura natural sino como resultado de aciertos en la administración. Si bien una sociedad no tiene que erogar valores a un administrador externo (fiduciaria), precisa de un equipo importante de talento humano para cubrir las necesidades, mientras que mediante un fideicomiso, las cargas se liberan en alta medida y la prolijidad aumenta en consecuencia. Existe un interesante escenario para reflejarlo: si una sociedad desarrolla un proyecto inmobiliario por la vía del

fideicomiso, descargará muchas de sus requerimientos de personal calificado y solo se encargará de monitorear e incluir en su contabilidad con trabajo más periférico que interno, todo se nutrirá a cargo del administrador fiduciario; adicionalmente no confundirá sus recursos, optimizará la tributación en ese proyecto y las utilidades se trasladarán, según la finalidad del contrato, a modo de dividendos.

En medio de la rigurosa independencia en contabilidad y administración del proyecto inmobiliario mediante un fideicomiso mercantil, se cuenta con una importante cuota de flexibilidad a diferencia de una sociedad. Desde su constitución, el fideicomiso, circunscrito lógicamente en el marco legal que lo regula, puede elaborarse de acuerdo a las consideraciones del proyecto inmobiliario a desarrollar y de acuerdo a cómo lo hayan constituido los fideicomitentes.

En resumen, las herramientas financieras, entre algunas finalidades, están para propender a la organización de los recursos de una empresa. En un fideicomiso mercantil inmobiliario, el hecho de que el proyecto en desarrollo esté en un patrimonio autónomo, no sujeto a mezclas con otros similares, viabiliza un orden importante en su llevada a cabo.

BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Mercado de Valores. Registro Oficial del Ecuador. Quito, 7 de septiembre de 1998.
- Resolución CNV-006-2013. Reforma la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores. Consejo Nacional de Valores. Registro Oficial del Ecuador. 21 de agosto de 2013.
- Resolución CNV-001-2014. Reforma la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores. Consejo Nacional de Valores. Registro Oficial del Ecuador. 18 de marzo de 2014.
- Resolución SC.DSC.G.13.014. Reforma el reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias. Superintendencia de Compañías del Ecuador. Registro Oficial del Ecuador. 18 de diciembre de 2013.
- Resolución SC.ICI.DCCP.G.14.002. Reforma el reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias. Superintendencia de Compañías del Ecuador. 28 de febrero de 2014.
- Escoto Leiva, Roxana. *Banca Comercial (pp. 114)*. San José, Costa Rica: Editorial Universidad Estatal San José, 2007. Impreso
- Kiper, Claudio Marcelo., Lisoprawski, Silvio. *Teoría y Práctica del Fideicomiso*. Buenos Aires, Argentina: Editorial LexisNexis Depalma, 2002. Impreso.
- n. d. *Felaban*. Federación Latinoamericana de Bancos. 2010. Web. 2013.
- n.d. *AAFFE*. Asociación de Administradores de Fondos y Fideicomisos del Ecuador. 2008. Web. 2013.

ANEXO 1

Tasas y tarifas notariales del Consejo Nacional de la Judicatura



OTROS 600000 EN ADELANTE	250	340	850	102,00	952,00
OTROS SOBRE 2 MILLONES**	100	340	340	40,80	380,80
BIESS TRANSFERENCIA 0 5000	7,5	340	25,5	3,06	28,56
TRANSFERENCIA BIESS 5000,01 A 10000	11,25	340	38,25	4,59	42,84
TRANSFERENCIA BIESS 10000,01 30000	18,75	340	63,75	7,65	71,40
TRANSFERENCIA BIESS 30000,01 60000	26,25	340	89,25	10,71	99,96
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 0 5000	10	340	34	4,08	38,08
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 5000,01 A 10000	15	340	51	6,12	57,12
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 10000,01 30000	25	340	85	10,20	95,20
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 30000,01 60000	35	340	119	14,28	133,28
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 60000,01 90000	60	340	204	24,48	228,48
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 90000,01 150000	90	340	306	36,72	342,72
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 150000,01 300000	150	340	510	61,20	571,20
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 300000,01 600000	200	340	680	81,60	761,60
TRANSFERENCIA DE DOMINIO 600000,01 EN ADELANTE	250	340	850	102,00	952,00
TRANSFERENCIA DE DOMINIO SOBRE 2 MILLONES**	100	340	340	40,80	380,80
PROMESA DE CONTRATO 0 5000	10	340	34	4,08	38,08
PROMESA DE CONTRATO 5000,01 A 10000	15	340	51	6,12	57,12
PROMESA DE CONTRATO 10000,01 30000	25	340	85	10,20	95,20
PROMESA DE CONTRATO 30000,01 60000	35	340	119	14,28	133,28
PROMESA DE CONTRATO 60000,01 90000	60	340	204	24,48	228,48
PROMESA DE CONTRATO 90000,01 150000	90	340	306	36,72	342,72
PROMESA DE CONTRATO 150000,01 300000	150	340	510	61,20	571,20
PROMESA DE CONTRATO 300000,01 600000	200	340	680	81,60	761,60
PROMESA DE CONTRATO 600000,01 2000000	250	340	850	102,00	952,00
PROMESA DE CONTRATO SOBRE 2 MILLONES**	100	340	340	40,80	380,80
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 0 5000	10	340	34	4,08	38,08
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 5000,01 A 10000	15	340	51	6,12	57,12
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 10000,01 30000	25	340	85	10,20	95,20
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 30000,01 60000	35	340	119	14,28	133,28
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 60000,01 90000	60	340	204	24,48	228,48
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 90000,01 150000	90	340	306	36,72	342,72
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 150000,01 300000	150	340	510	61,20	571,20
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 300000,01 600000	200	340	680	81,60	761,60
CESIÓN O ARRENDAMIENTO 600000,01 2000000	250	340	850	102,00	952,00
CESIÓN O ARRENDAMIENTO SOBRE 2 MILLONES**	100	340	340	40,80	380,80
HIPOTECA 0 5000	5	340	17	2,04	19,04
HIPOTECA 5000,01 A 10000	7	340	23,8	2,86	26,66
HIPOTECA 10000,01 30000	15	340	51	6,12	57,12
HIPOTECA 30000,01 60000	20	340	68	8,16	76,16
HIPOTECA 60000,01 90000	30	340	102	12,24	114,24
HIPOTECA 90000,01 150000	40	340	136	16,32	152,32
HIPOTECA 150000,01 300000	70	340	238	28,56	266,56
HIPOTECA 300000,01 600000	100	340	340	40,80	380,80
HIPOTECA 60000,01 EN ADELANTE	125	340	425	51,00	476,00
HIPOTECA SOBRE 2 MILLONES**	100	340	340	40,80	380,80
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 0 800	20	340	68	8,16	76,16
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 800,01 2000	30	340	102	12,24	114,24

CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 2000,01 5000	35	340	119	14,28	133,28
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 5000,01 10000	45	340	153	18,36	171,36
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 10000,01 25000	60	340	204	24,48	228,48
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 25000,01 50000	75	340	255	30,60	285,60
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES 50000,01 EN ADELANTE	100	340	340	40,80	380,80
CONSTITUCIÓN SOCIEDADES MAS DE UN MILLÓN**	100	340	340	40,80	380,80
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 0 800	20	340	68	8,16	76,16
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 800,01 2000	30	340	102	12,24	114,24
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 2000,01 5000	35	340	119	14,28	133,28
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 5000,01 10000	45	340	153	18,36	171,36
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 10000,01 25000	60	340	204	24,48	228,48
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 25000,01 50000	75	340	255	30,60	285,60
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN 50000,01 EN ADELANTE	100	340	340	40,80	380,80
AUMENTO o FUSIÓN o ESCISIÓN MAS DE UN MILLÓN**	100	340	340	40,80	380,80
COMODATO 0 5000	5	340	17	2,04	19,04
COMODATO 5000,01 A 10000	7	340	23,8	2,86	26,66
COMODATO 10000,01 30000	15	340	51	6,12	57,12
COMODATO 30000,01 60000	20	340	68	8,16	76,16
COMODATO 60000,01 90000	30	340	102	12,24	114,24
COMODATO 90000,01 150000	40	340	136	16,32	152,32
COMODATO 150000,01 300000	70	340	238	28,56	266,56
COMODATO 300000,01 600000	100	340	340	40,80	380,80
COMODATO 600000 EN ADELANTE	125	340	425	51,00	476,00
COMODATO SOBRE 2 MILLONES**	100	340	340	40,80	380,80
ADULTO MAYOR CONSTITUCIÓN PATRIMONIO FAMILIAR	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR EXTINCIÓN PATRIMONIO FAMILIAR	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR DECLARACIÓN JURAMENTADA	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR DECLARACIÓN PATRIMONIAL	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR RECONOCIMIENTO HIJOS	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR RENUNCIA DE GANANCIALES	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR SUPERVIVENCIA	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR TESTAMENTO ABIERTO	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR TESTAMENTO CERRADO	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR ACEPTACIÓN REPUDIO HERENCIA	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR RECONOCIMIENTO LETRA DE CAMBIO	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR RECONOCIMIENTO DE FIRMA	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR EXTINCIÓN USUFRUCTO	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYO INSINUACIÓN PARA DONACIÓN	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR AUTENTICACIÓN FIRMA	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR REVOCATORIA TESTAMENTO	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR AUTORIZACIÓN SALIDA PAIS	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR GARANTÍA ECONÓMICA	0	340	0	0,00	0,00
ADULTO MAYOR CANCELACIÓN DE HIPOTECA	0	340	0	0,00	0,00
* valor por foja				0,00	0,00
** valor adicional					

ANEXO 2



DIRECCIÓN NACIONAL DE
REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS

Mercantiles por la Inscripción de los Actos y Contratos donde no se ha establecido la Cuantía”;

Que por las consideraciones expuestas es necesario actualizar dichos aranceles acorde a la realidad actual, ya que en dicho lapso de tiempo han variado las condiciones socioeconómicas del país; y,

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 0126 de 28 de febrero de 2011, promulgado en el Registro Oficial 429 de 18 de abril del mismo año, el señor ingeniero Jaime Guerrero Ruiz, Ministro de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, designó al infrascrito doctor Willians Saud Reich, Director Nacional de Registro de Datos Públicos;

En ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, resuelve expedir la siguiente:

TABLA DE ARANCELES DE LOS SERVICIOS DE REGISTRO Y CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO MERCANTIL

Art. 1.- Ámbito de Aplicación.- Esta norma se aplicará en los Registros Mercantiles y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil que actualmente se encuentran operando, así como los que se creen en el futuro.

Art. 2.- Objeto.- Definir la tabla para el pago de aranceles en los servicios de Registro y Certificaciones del Registro Mercantil en los siguientes actos y contratos:

a) Contratos con cuantía determinada:

- 1 Absorción;
- 2 Aportación de bienes;
- 3 Aumentos de Capital;
- 4 Cambio del valor nominal de Acciones o participaciones (aumento o disminución del valor nominal);
- 5 Cambio de Domicilio;
- 6 Cesión de Participaciones;
- 7 Constitución de Compañías;
- 8 Contrato de Arrendamiento Mercantil;
- 9 Contrato de Prenda Agrícola o Industrial;
- 10 Contrato de Prenda Especial de Comercio;
- 11 Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio;
- 12 Disminución de Capital;

Página 3 de 9



- 13 Emisión de Obligaciones;
- 14 Escisión;
- 15 Fideicomisos;
- 16 Fijación de capital autorizado;
- 17 Fusión;
- 18 Letra de cambio;
- 19 Matriculas de Comercio; y,
- 20 Partición extrajudicial.

VALOR INICIAL	VALOR FINAL	DERECHOS DE INSCRIPCIÓN	
		2 de septiembre 2013 a 31 dic 2013	02 enero 2014 en adelante
\$ 1,00	\$ 50,00	\$ 4,40	\$ 4,84
\$ 50,01	\$ 120,00	\$ 6,60	\$ 7,26
\$ 120,01	\$ 200,00	\$ 7,70	\$ 8,47
\$ 200,01	\$ 400,00	\$ 8,80	\$ 9,68
\$ 400,01	\$ 800,00	\$ 9,90	\$ 10,89
\$ 800,01	\$ 1.600,00	\$ 13,20	\$ 14,52
\$ 1.600,01	\$ 2.400,00	\$ 17,60	\$ 19,36
\$ 2.400,01	\$ 3.200,00	\$ 18,70	\$ 20,57
\$ 3.200,01	\$ 4.000,00	\$ 22,00	\$ 24,20
4.000,01 EN ADELANTE		1,32 x 1000 por el exceso de este valor	1,45 x 1000 por el exceso de este valor

b) Inscripción de trámites realizados por compañías:

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR
1	Aclaratoria, ampliatoria, ratificatoria, rectificatoria de actos, contratos o documentos de carácter societario, por cada uno	\$12,5
2	Ampliación, reforma, modificación, prórroga, cambio de, objeto social, denominación, plazo social, domicilio a otra ciudad, por cada uno	\$12,5
3	Apertura de agencia, oficina, sucursal, por cada uno	\$12,5
4	Apertura de sucursal de compañía extranjera	\$ 33
5	Cancelación, disolución, liquidación, reactivación, inactividad de compañía, por cada uno	\$12,5
6	Cancelación de permiso para operar	\$12,5



7	Cancelación de Resolución Aprobatoria (Dejar sin efecto)	\$12,5
8	Cierre de: agencia, oficina, sucursal, por cada uno	\$12,5
9	Cierre de sucursal de compañía extranjera	\$12,5
10	Conversión de capital	\$12,5
11	Domiciliación, permiso para operar de compañía extranjera	\$ 33
12	Exclusión de resolución masiva	\$12,5
13	Poderes en general, renuncia, revocatoria de poderes, por cada uno	\$12,5
14	Reforma de estatutos, reforma y codificación de estatutos, en general todo acto que implique la reforma de los estatutos sociales, por cada uno	\$12,5
15	Transformación de compañía	\$12,5

c) Inscripción de actos o contratos de carácter mercantil:

No.	TIPO DE ACTO O CONTRATO	VALOR
1	Aclaración, ampliación, ratificación, rectificación, modificación, reforma de actos, contratos o documentos de carácter mercantil, por cada uno	\$8,8
2	Adendum a los contratos de prenda industrial, prenda agrícola, arrendamiento mercantil, compraventa con reserva de dominio, prenda especial de comercio, y demás contratos de carácter mercantil, por cada uno	\$8,8
3	Cancelaciones de los contratos de prenda industrial, prenda agrícola, arrendamiento mercantil, compraventa con reserva de dominio, prenda especial de comercio, y demás contratos de carácter mercantil, por cada uno	\$3
4	Cesión de derechos de los contratos de prenda industrial, prenda agrícola, arrendamiento mercantil, compraventa con reserva de dominio, prenda especial de comercio, y demás contratos de carácter mercantil, por cada uno	\$8,8
5	Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios	\$8,8
6	Modificación de la Matrícula de Comercio	\$12,5

d) Inscripción de Disposiciones judiciales y de los órganos auxiliares de la

ANEXO 3

REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA.

A continuación del Art. 28 agréguese el siguiente artículo enumerado:

El administrado por cada acto que requiera como servicio general del Registro, deberá cancelar el valor que consta en la tabla de aranceles y tarifas que a continuación se detalla:

Desde	Hasta	Tarifa Base	Porcentaje excedente
0.01	10,000.00	15.00	0.1584%
10,000.01	20,000.00	33.00	0.1668%
20,000.01	30,000.00	50.85	0.1752%
30,000.01	40,000.00	69.59	0.1836%
40,000.01	50,000.00	89.24	0.1920%
50,000.01	60,000.00	109.78	0.2004%
60,000.01	70,000.00	131.22	0.2088%
70,000.01	80,000.00	153.57	0.2172%
80,000.01	90,000.00	176.81	0.2256%
90,000.01	100,000.00	187.80	0.2340%
100,000.01	110,000.00	211.20	0.2424%
110,000.01	120,000.00	235.44	0.2508%
120,000.01	130,000.00	260.52	0.2592%
130,000.01	140,000.00	286.44	0.2676%
140,000.01	150,000.00	313.20	0.2760%
150,000.01	160,000.00	340.80	0.2844%
160,000.01	170,000.00	369.25	0.2928%
170,000.01	180,000.00	398.53	0.3012%
180,000.01	190,000.00	428.65	0.3096%
190,000.01	200,000.00	459.61	0.3180%
200,000.01	En adelante	491.41	0.3270%

Para todos los otros actos los valores se establecerán en la tabla de aranceles de acuerdo a lo que determina esta Ordenanza.

En ningún caso la tarifa del arancel superará los **500 dólares** y el recargo por el exceso no superará el **ciento por ciento de la tarifa base**.

- Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que ésta comprenda la tarifa es de **100 dólares**.
- Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, adjudicaciones la tarifa es de **50 dólares**.
- Por el registro de las hipotecas, constituidas a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca y de las Instituciones del Sistema Financiero Nacional, **se percibirá el (50%) cincuenta por ciento de los valores fijados en la tabla que consta en este artículo** para la respectiva categoría.
- Por la domiciliación, disolución y liquidación de compañías, reforma y codificación de estatutos, cambio de domicilio, capitulaciones matrimoniales, poderes otorgados en el Ecuador o en el extranjero, cancelación de permisos de operación, la cantidad de **50 dólares**.

Las aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales y la inscripción de las demandas ordenadas judicialmente serán gratuitas, así como la inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública y en causas de alimentos.

Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos, incluyendo los rubros de gastos generales, se establece los siguientes valores:

- Por la inscripción de posesiones efectivas, la cantidad de **30 dólares**.
- Por la inscripción de embargos, sentencias, interdicciones, prohibiciones de enajenar y sus cancelaciones, la cantidad de **30 dólares por cada uno**.
- Por las razones que certifiquen inscripciones en los índices de Registro, la tarifa de **5 dólares**.
- Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de **12 dólares**.
- Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales, la cantidad de **5 dólares**.
- Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad de **30 dólares**; y,
- En los casos no especificados en la enumeración anterior la cantidad de **5 dólares**.

ANEXO 4

ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

Art. 8.- TARIFA.- Para determinar el impuesto de patentes municipales, se aplicará a la base imponible las tarifas contenidas en la siguiente tabla:

TABLA DE LA TARIFA DEL IMPUESTO DE PATENTE			
BASE IMPONIBLE		Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto sobre Fracción Excedente
Desde US (\$)	Hasta US (\$)	Dólares US (\$)	Porcentaje %
500,00	1.000,00	10,00	0,00%
1.000,01	5.000,00	12,00	0,20%
5.000,01	10.000,00	20,00	0,25%
10.000,01	20.000,00	32,50	0,27%
20.000,01	50.000,00	59,50	0,29%
50.000,01	100.000,00	146,50	0,31%
100.000,01	300.000,00	301,50	0,33%
300.000,01	500.000,00	961,50	0,36%
500.000,01	3.000.000,00	1.681,50	0,39%
3.000.000,01	en adelante	11.431,50	0,42%

El impuesto máximo causado no excederá los \$25.000,00 dólares de los Estados Unidos de América; según el Art 548 del COOTAD.

CAPITULO IV DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Art. 9.- SISTEMA DE DETERMINACIÓN.- La determinación de este impuesto se efectuará por declaración del sujeto pasivo, o actuación del sujeto activo.

Art. 10.- DETERMINACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN.- La administración efectuará las determinaciones directa o presuntivamente. La determinación directa se hará en base a la contabilidad del sujeto pasivo y/o sobre la base de los documentos, datos, informes que se obtengan de los responsables o de terceros, siempre que con tales fuentes de información sea posible llegar a conclusiones de la base imponible del impuesto. La administración realizará la determinación presuntiva cuando no sea posible efectuar la determinación directa.

ANEXO 5



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0339

A partir del inicio del tercer año de las actividades industriales, comerciales o profesionales, el impuesto a la patente municipal y metropolitana será aplicado de conformidad con las regulaciones establecidas en esta Ordenanza.

Art. ... (6).- Tarifas.- Para la determinación del Impuesto de Patente a la base imponible se aplicarán las tarifas que constan en la siguiente tabla:

Tabla de tarifas para el Impuesto de Patente

BASE IMPONIBLE (PATRIMONIO)		TARIFA	
DESDE USD.	HASTA USD.	SOBRE FRACCIÓN	SOBRE FRACCIÓN
-	10.000,00		1%
10.000,01	20.000,00	100,00	1,20%
20.000,01	30.000,00	220,00	1,40%
30.000,01	40.000,00	360,00	1,60%
40.000,01	50.000,00	520,00	1,80%
50.000,01	En adelante	700,00	2,00%

Art. ... (7).- Cuota, deducciones y límites a la cuota en el Impuesto de Patente.- El monto resultante de la aplicación de las tarifas a la base imponible correspondiente se aplicarán las siguientes deducciones y límites a la cuota:

1. Cuando el Sujeto Pasivo obligado a llevar contabilidad demuestre haber sufrido pérdidas en el correspondiente ejercicio fiscal, el Impuesto de Patente se deducirá en un cincuenta por ciento (50%).
2. Cuando el Sujeto Pasivo obligado a llevar contabilidad demuestre un descenso en la utilidad de más del cincuenta por ciento (50%) en relación con el promedio obtenido en los tres años inmediatos anteriores, la cuota del Impuesto de Patente se deducirá en una tercera parte.
3. En ningún caso la cuota del Impuesto de Patente será inferior a diez (10) dólares de los Estados Unidos de América.
4. En ningún caso la cuota del Impuesto de Patente superará los límites previstos en función de rangos en la siguiente tabla:

Anexo 4.1

ETAPAS DEL FIDEICOMISO: Ilustración práctica



