



Escuela Superior Politécnica del Litoral
Escuela de Postgrado en Administración de Empresas
Maestría en Tributación

TESIS DE GRADO

Previa a la Obtención del Título de:
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN

TEMA:

**“Tratamiento Tributario de
los Fideicomisos Mercantiles”**

AUTORES:

CPA. Yanina Lissette Moreira Sancán
CPA. José Byron Figueroa Pogo

DIRECTOR:

Ec. Jorge Ayala

Guayaquil - Ecuador

Octubre 2012

MAESTRÍA EN TRIBUTACIÓN

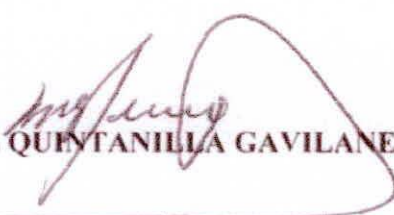
PROMOCIÓN 5

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS DE GRADO

En la ciudad de Guayaquil, a los catorce días del mes de noviembre de 2012, en el Aula A3 de la **ESCUELA DE POSTGRADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, ESPAE**, de la **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL, ESPOL**, sustentó su tesis de grado: **TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES** la Srta. **YANINA LISSETTE MOREIRA SANCAN**, obteniendo la siguiente calificación:

Nombres	Nota promedio sustentación	Nota promedio documento escrito	Calificación Final
MOREIRA SANCAN, YANINA LISSETTE			

Actuaron como miembros del Tribunal los docentes: **Aníbal Quintanilla Gavilanes**, **Pilar Panchana Chalén** y **Jorge Ayala Romero**, quienes firman a continuación:


ANÍBAL QUINTANILLA GAVILANES


PILAR PANCHANA CHALÉN


JORGE AYALA ROMERO
TUTOR

MAESTRÍA EN TRIBUTACIÓN

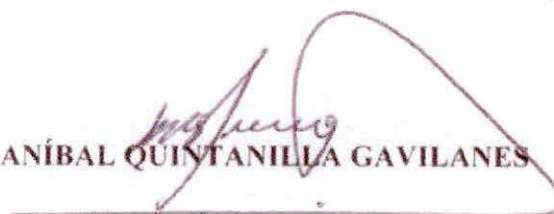
PROMOCIÓN 5

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS DE GRADO

En la ciudad de Guayaquil, a los catorce días del mes de noviembre de 2012, en el Aula A3 de la **ESCUELA DE POSTGRADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, ESPAE**, de la **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL, ESPOL**, sustentó su tesis de grado: **TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES** el Sr. **JOSE BYRON FIGUEROA POGO**, obteniendo la siguiente calificación:

Nombres	Nota promedio sustentación	Nota promedio documento escrito	Calificación Final
FIGUEROA POGO, JOSE BYRON			

Actuaron como miembros del Tribunal los docentes: **Aníbal Quintanilla Gavilanes**, **Pilar Panchana Chalén** y **Jorge Ayala Romero**, quienes firman a continuación:


ANÍBAL QUINTANILLA GAVILANES


PILAR PANCHANA CHALÉN


JORGE AYALA ROMERO
TUTOR



**ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
ESCUELA DE POSTGRADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
MAESTRÍA EN TRIBUTACIÓN**

TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

MAGISTER EN TRIBUTACIÓN

TEMA:

“TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES”

AUTORES:

**CPA. YANINA LISSETTE MOREIRA SANCÁN
CPA. JOSÉ BYRON FIGUEROA POGO**

DIRECTOR:

EC. JORGE AYALA

**Guayaquil-Ecuador
Octubre 2012**

AGRADECIMIENTO

**A Dios por la bendición de contar con padres extraordinarios que
cultivaron en nosotros sabiduría, dedicación y amor.**

**A esa mujer luchadora a quien llamamos Mamá, por el cariño, el apoyo y
las palabras de aliento que han sabido guiarnos día tras día.**

**A aquellos que iluminan nuestro corazón, y nos llenan de fortaleza y
motivación para ser mejor cada día.**

Yanina Moreira Sancán

Byron Figueroa Pogo

DEDICATORIA

**A un ángel que nos guió y nos
guía, un ángel que se nos ilumina en cada paso. A ti
nuestro ángel que cultivaste en nosotros, tu frase “Tu
puedes si crees que puedes”. A ti nuestro Ángel te
dedicamos esta tesis que también es tuya. Siempre en
nuestros corazones Roberto Carlos Dier Guerrero**

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES

RESUMEN

El Fideicomiso Mercantil desde su creación con la expedición de la Ley de Mercado de Valores, se ha posicionado como un instrumento cada vez más utilizado por su versatilidad y rapidez en el desenvolvimiento objetivo de las instrucciones, las cuales son acogidas por un tercero independiente quién supervigila que las mismas se cumplan a cabalidad en beneficio de aquellas personas que el mismo contrato determine.

Desde el punto de vista tributario, nuestro análisis enmarca las ventajas y desventajas para quienes constituyen un fideicomiso mercantil, aplicando la Ley y sus diferentes interpretaciones, lo cual en algunos casos derivan en beneficios tributarios.

Finalmente consideramos necesario que los partícipes de un fideicomiso, ya sea como constituyente, constituyente adherente, beneficiario o administrador fiduciario, revisen con mayor profundidad el alcance actual de los impuestos de cada fideicomiso mercantil; de esta manera todos los involucrados en este sector especializado podremos aportar y mejorar la legislación actual, respetando los principios tributarios establecidos en la misma: Generalidad – progresividad – eficiencia – simplicidad administrativa – irretroactividad – equidad – transparencia – suficiencia recaudatoria.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN
2. RESEÑA HISTORICA
3. NEGOCIO FIDUCIARIO, CONCEPTUALIZACIÓN Y TIPOS
4. CONCEPTUALIZACIÓN Y MARCO LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL
5. TIPOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES:
 - 5.1. COMPARATIVO DE LA CONSTITUCIÓN DE UNA COMPAÑÍA EN RELACIÓN CON UN FIDEICOMISO MERCANTIL
 - 5.2. CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS DE LAS MODALIDADES DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES.
 - 5.3 VENTAJAS, DESVENTAJAS TRIBUTARIAS, RIESGOS Y/O CONTINGENCIAS, RECOMENDACIONES.
6. ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL
7. TEMAS DE DISCUSIÓN
8. CONCLUSIONES
9. BIBLIOGRAFIA

1. INTRODUCCIÓN

El fideicomiso mercantil es un vehículo, que actualmente lo utilizan una gran cantidad de emprendedores ecuatorianos tanto como personas naturales así como por intermedio de sus compañías.

Dicha situación ha motivado el estudio y análisis del efecto que podría ocasionar desde el punto de vista tributario el utilizar esta figura jurídica dentro de las actividades empresariales en el Ecuador; considerando aún más los siguientes puntos relevantes:

- Es el elemento único en Latinoamérica en donde se dota al Fideicomiso Mercantil de personalidad jurídica.
- El cambio que ha sufrido el tratamiento tributario, cuya normativa anterior permitía al beneficiario del fideicomiso decidir, de acuerdo a su conveniencia, quien debería tributar, es decir cuando se requería renta exenta, el beneficiario así lo solicitaba, y el fideicomiso tributaba en base a sus resultados, o caso contrario, recibía el beneficio considerándose renta gravable para que el beneficiario sea quien tribute.
- El efecto societario que tendrían que sobrellevar muchas compañías que mantenían sus activos, muchos de ellos improductivos e ilíquidos, valorados bajo costo histórico en la determinación y pago de sus impuestos.

2. RESEÑA HISTÓRICA

La palabra fideicomiso proviene del latín FIDES=FÉ, CONFIANZA o LEALTAD y COMMISSUS= COMISIÓN, ENCARGO, o ENCOMIENDA; en consecuencia, fideicomiso significa comisión o encargo de fe o confianza.

En el derecho romano, se desarrollaron dos figuras: EL FIDEICOMMISUM y el PACTUM FIDUCIAE. El primero era un encargo basado en la honradez y buena fe del que actuaba de fiduciario. Se lo realizaba a través de un testamento por el que se encargaba la ejecución de un encargo a favor de alguna persona que se deseaba beneficiar por parte del testador. El testador transfería a otra persona determinados bienes con el objeto de que éste, figurando propietario, los utilizara en beneficio de otra persona o los transfiera a estas personas en caso de que se verifiquen ciertas condiciones.

La otra figura, el PACTUM FIDUCIAE consistía en el acuerdo entre vivos con la obligación para el adquirente de retransmitir los bienes en determinadas circunstancias. Revistió dos formas principales, la llamada FIDUCIA CUM CREDITORE “era un negocio de garantía, consistía en que el deudor, transfería la propiedad de un bien con cargo de que le fuera retransmitido una vez satisfecha la obligación; esto implicaba que el acreedor figuraba como propietario pleno sin que el deudor gozara de acción alguna en caso de incumplimiento; y, FIDUCIAE CUM AMICO “se celebra en interés del constituyente, buscaba transferir los bienes para que el fiduciario pudiese disponer de los mismos y ejercitar las facultades inherentes al dueño, administrarlos, celebrar contratos en torno a ellos, defenderlos.

En el Ecuador, el estatuto básico de esta actividad profesional viene determinado por las disposiciones del título XV de la Ley de Mercado de Valores del año 1998, que tuvo su antecedente inmediato en la Ley de Mercado de Valores de 1993 que había reformado el Código de Comercio y los reglamentos sobre la materia expedidos por el Consejo Nacional de Valores.

Recogiéndose en el Congreso Nacional, por sugerencia de algunas administradoras de fideicomisos un concepto único y particular de que el fideicomiso tenga "personalidad jurídica" pese a no ser una compañía o sociedad, sino un patrimonio con personalidad del cual el fiduciario no es más que un representante legal. (Torre)

3. NEGOCIOS FIDUCIARIOS, CONCEPTUALIZACIÓN Y TIPOS

Son actos de confianza en virtud de los cuales, una persona entrega a otra bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero.

Según se transfiera o no la propiedad de los bienes entregados, nuestra legislación se divide en:

1. **Fideicomiso mercantil.-** El Constituyente transfiere la propiedad de bienes a un patrimonio autónomo, para que la Fiduciaria, que es su representante legal, cumpla con finalidades específicas, a favor de un Beneficiario.
2. **Encargo fiduciario.-** El Constituyente instruye a un Fiduciario, para que de manera irrevocable y por cuenta de aquél, cumpla diversas finalidades, a favor de un Beneficiario.

Con el objetivo de identificar las principales diferencias entre el fideicomiso mercantil y el encargo fiduciario; nos permitimos resumir las mismas en el siguiente cuadro:

	FIDEICOMISO MERCANTIL	ENCARGO FIDUCIARIO
Transferencia del Activo	Existe transferencia del activo	No hay transferencia, solo existe encargo irrevocable
Patrimonio Autónomo	Se conforma y tiene personalidad jurídica por mandato de la Ley de Mercado de Valores	No se produce al no haber transferencia
Responsabilidad Tributaria	El Fiduciario es responsable como Representante Legal del Fideicomiso como agente de recepción y percepción	El Fiduciario es responsable por representación del Constituyente
Otros efectos Tributarios	Al existir transferencia de propiedades las exenciones contempladas para las entidades públicas, no se extienden a favor de las actuaciones del fideicomiso mercantil, a menos que la normativa expida lo contrario.	Al no haber transferencia, las exenciones tributarias aplican a las entidades públicas constituyentes del encargo.
Efectos contables	Se produce un efecto contable derivado de la transferencia del activo	No se produce efecto contable porque los bienes siguen siendo del constituyente del encargo
Instrumentación del contrato	Se otorga mediante la suscripción de escritura pública.	Podrán otorgarse por instrumento público o privado

4. CONCEPTUALIZACIÓN Y MARCO LEGAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

El Fideicomiso Mercantil es un contrato en el que una o más personas transfieren, llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica, para que una sociedad administradora de fideicomisos cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, a favor del constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

Bajo nuestra legislación el Fideicomiso Mercantil es un patrimonio autónomo; esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del

contrato, el cual deberá mantener una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de que puedan ser identificados con ocasión de sus características y actividad.

Cada Fideicomiso Mercantil esta dotado de personalidad jurídica, en el cual el fiduciario de acuerdo a la Ley de Mercado de Valores se constituye en su representante legal, quien ejercerá las instrucciones detalladas por el constituyente en el contrato correspondiente.

De acuerdo a la mencionada ley 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 fiduciario. Sin embargo de acuerdo al Art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno el Fideicomiso Mercantil esta reconocido para efectos tributarios como una sociedad.

Dentro del Fideicomiso Mercantil intervienen las siguientes partes:

Constituyentes.- también llamados fideicomitentes, son personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes realizaran la transferencia de dominio de bienes a título de un fideicomiso mercantil.

Constituyente adherente.- son personas naturales o jurídicas, distinto del constituyente que se adhiere y acepta las disposiciones previstas en un contrato de fideicomiso mercantil, siempre y cuando en el contrato de fideicomiso se haya establecido esta posibilidad.

Beneficiarios.- de igual manera personas naturales o jurídicas designadas como tales en el contrato de fideicomiso, inclusive se puede determinar como beneficiario a una persona que al momento de la constitución del mismo no exista pero se espera que exista.

Podrán existir varios beneficiarios de un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos e inclusive beneficiarios sustitutos. A falta del beneficiario se tendrá como beneficiario al propio constituyente.

De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores en su art. 116 queda expresamente prohibida la constitución de un fideicomiso mercantil en el que se designe como beneficiario principal o sustituto al propio fiduciario, sus administradores, representantes legales o sus empresas vinculadas.

Los fideicomisos mercantiles están normados por:

Ley de Mercado de Valores (Título XV, del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario)

Codificación a la Ley de Mercado de Valores

Reglamento sobre Negocios Fiduciarios

Reglamento sobre procesos de Titularización

Reglamento de Administradoras de Fondos y Fideicomisos

Reglamento para participación del Sector Público en el Mercado de Valores

Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV)

Evolución histórica del Fideicomiso Mercantil en la norma tributaria:

Tipo de Fideicomiso	Vigencia	Ing Gravado	Ing Exento	Pago IR Directo	Pago IR Beneficiario	Ret Fte Dividendos
Fideicomiso Administración de Bienes	Anterior	✓		✓	✓	
	Actual	✓		✓		✓
Fideicomiso Administración de Flujos	Anterior		✓			
	Actual		✓			
Fideicomiso Garantía	Anterior		✓			
	Actual		✓			
Fideicomiso Inmobiliario	Anterior	✓		✓	✓	
	Actual	✓		✓		✓
Fideicomiso Inversión	Anterior		✓			
	Actual		✓			
Fideicomiso Titularización	Anterior	✓		✓	✓	
	Actual	✓		✓		✓

Referencia del fideicomiso en países latinoamericanos

Con el objetivo de identificar semejanzas y diferencias entre el Fideicomiso Mercantil Ecuatoriano, hemos realizado un resumen de las principales características de los participantes en varios países de Latinoamérica.

Cabe indicar que por ejemplo a la figura sujeta a estudio se la conoce tan solo como Fideicomiso, en Colombia como Fiducia, en Argentina como Fideicomiso Financiero.

	Ecuador	Costa Rica	Perú	Argentina	Uruguay	Guatemala	Panamá	Venezuela	México	Colombia	Honduras
Constituyentes											
Personas Naturales	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Personas Jurídicas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Transfieren bienes al fiduciario		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Efecto de transferencia es irrevocable	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓
Finalidad puede ser gratuita u onerosa	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Prohíbe fideicomisos sucesivos		✓				✓			✓	✓	✓
Fiduciario puede ser fideicomitente					✓						

Fiduciarios

Instituciones expresamente autorizadas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Cualquier persona física o jurídica		✓									
Cualquier persona física o jurídica salvo fideicomisos financieros					✓						
Pueden asignarse uno o varios fiduciarios							✓				

Fideicomisarios**(Beneficiarios)**

Pueden ser varios	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
> 5 Asambleas de obligacionistas			✓								
Fiduciario puede ser beneficiario					✓						

*¹

¹ Resumen elaborado, tomando como referencia el “Manual de Fideicomiso en Ecuador y Latinoamérica” por Roberto González Torre, Editorial Edino 2009

5. TIPOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, en el Ecuador se permite la constitución de los siguientes tipos de Fideicomisos Mercantiles:

- Fideicomiso Mercantil de Administración
- Fideicomiso Mercantil de Garantía
- Fideicomiso Mercantil Inmobiliario
- Fideicomiso Mercantil de Inversión
- Fideicomiso Mercantil de Titularización:
 - Fideicomiso de Titularización de Cartera
 - Fideicomiso de Titularización de Flujos Futuros
 - Fideicomiso de Titularización de Inmuebles
 - Fideicomiso de Titularización de Proyectos Inmobiliarios

5.1. COMPARATIVO DE LA CONSTITUCIÓN DE UNA COMPAÑÍA EN RELACIÓN CON UN FIDEICOMISO MERCANTIL

No.	Obligaciones Administrativas	Compañía	Tenencia	Administración	Garantía	Inmobiliario	Inversión	Titularización
1	Contrato de constitución, acuerdo entre las partes		✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	Constitución, aprobación Super Cias, publicación prensa, inscripción Registro Mercantil, exposición pública	✓						✓
3	Control - Superintendencia de Compañías	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	Presentación de estados financieros	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5	Presentación de nómina de accionistas, informes de Gerente y de Comisario	✓						
6	Pago de contribuciones (estas varían en función del Capital y de los Activos que posea la Compañía)*	✓				✓	✓	✓
7	Impuestos establecidos para actividades mercantiles: Patente y Tasa de Habilitación y Control (1)** / ***	✓		✓		✓		✓
8	Presencia de Gerente y Comisario	✓						
9	Contador Publico Autorizado	✓						
10	Presencia de Oficial de Cumplimiento ****	✓						
11	Formación y mantenimiento de Libros Contables	✓						
12	Formación y mantenimiento de Libros Sociales	✓						
13	Obtención de Código de Registro en la UAF ****	✓						
14	Incumplimiento obligaciones Superintendencia de Compañías - multas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15	Presentación de declaraciones (IVA - Ret. Fte. - 101)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16	Pago del anticipo al Impuesto a la Renta *****	✓		✓		✓		
17	Multas por incumplimiento tributario	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18	Intereses por mora tributaria *****	✓		✓		✓		
19	Inspecciones Super Cias, libros sociales, contables	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20	Variación capital social, Impuesto del 2 x 1000 Hospital Universitario	✓						
21	Impuesto a favor de la H. Junta de Beneficencia en función del patrimonio	✓						
22	Mantener al día los libros sociales y obligaciones con la Super Cias, incumplimiento 2 años causal de Disolución por Inactividad	✓						
23	Generarse ingresos y utilidades mínimas, si se han reportado más de 2 ejercicios con pérdidas puede entrar en causal de disolución, debiendo aumentar el capital	✓						

No.	Obligaciones Administrativas	Compañía	Tenencia	Administración	Garantía	Inmobiliario	Inversión	Titularización
24	Sujetas a resoluciones de entidades de control, aumento de capital, con gastos y compromisos económicos	✓						
25	Mantener políticas dirigidas a clientes, empleados y mercado corresponsal	✓						
26	Compañía debe tener dos accionistas o constituirse en Empresa Unipersonal de Responsabilidad Limitada, costos para asesoría, cambios en capital social	✓						
27	Bienes transferidos a Fideicomiso son inembargables, no pueden sufrir medidas precautelatorias por parte de acreedores del Fideicomitente, Beneficiario, ni de la Fiduciaria		✓	✓	✓	✓	✓	✓
28	Patrimonio autonomo, contabilidad independiente de cualquiera de sus partícipes		✓	✓	✓	✓	✓	✓
29	Contabilidad del Fideicomiso es responsabilidad de Fiduciaria, su costo esta incluido en la administración del mismo		✓	✓	✓	✓	✓	✓
30	Vulnerabilidad de multas y penalidades por incumplimiento de información a la UAF	✓						
31	Si el Patrimonio genera ingresos será el Fideicomiso el único sujeto pasivo de tributos por tales conceptos		✓	✓	✓	✓	✓	✓
32	Negociación de inmueble de Fideicomiso es rápida, sencilla, sin que implique costos, a través de cesión de derechos, sin necesidad de inscribirla en Registros Públicos		✓	✓		✓		

6 * De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores solo se inscriben los Fideicomisos de Inversión con adherentes

7 ** Aplica para el fideicomiso de administración de bienes

*** Aplica para titularización en proyectos inmobiliarios

10 **** Se precisa para Cias de inversión e intermediación inmobiliaria y construcción - UAF

13

16 ***** Si es un fideicomiso de Administración de flujos no paga anticipo IR, si es de bienes debe cancelar anticipo IR

18

20 Ningun Fideicomiso esta sujeto al pago del mencionado impuesto - Ley del Sistema Hospitalario Docente de la Universidad de Guayaquil

22 Artículo 359 de la Ley de Compañías

5.2. CARACTERISTICAS Y BENEFICIOS DE LAS MODALIDADES DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES

5.2.1. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

Es un fideicomiso que tiene como finalidad cumplir con las instrucciones impartidas por el Constituyente en relación al bien aportado a título de fideicomiso mercantil, para cumplir con el objeto del contrato, entregando el producto del cumplimiento de dichas instrucciones a un Beneficiario.

Esta modalidad nace de la misma naturaleza del negocio fiduciario, ya que si el fiduciario recibe por ejemplo bienes para cumplir con ellos una finalidad, el primer requerimiento es que los maneje adecuadamente y los proteja contra riesgos que puedan afectarlos.

El autor del libro “El Fideicomiso”, Roberto González Torre, indica que el fideicomiso de administración: *“es aquel por el cual se transfieren ciertos bienes al fiduciario para que los administre en base a las finalidades pretendidas por el fideicomitente, que están relacionadas con operaciones de guarda, tenencia, conservación o cobro de los productos de los bienes fideicomitados, entrega de sus rendimientos o beneficios al fideicomisario”*

Debido a la amplia gama de fideicomisos que pueden existir dentro de esta definición, es necesario señalar las clases de fideicomisos que son utilizados con mayor frecuencia:

Ej. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS.- Asegurar la fuente de repago de operaciones crediticias contraídas con el acreedor por parte del fideicomitente constituyente, hasta un monto determinado en base al valor presente de los flujos a recibirse en el futuro, según lo que indique el contrato suscrito por el fideicomitente.

Ej. FIDEICOMISO CON CONDICIÓN DE PAGO.- Asegurar a dos o más partes, que se encuentren en un proceso de negociación de un bien, el cumplimiento de las condiciones

previamente establecidas, salvaguardando los intereses de las partes en la transferencia de dominio de dicho bien.

5.2.1.1. CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS

De acuerdo a nuestras entrevistas entre las diferentes Administradoras de Fideicomisos, en igualdad de criterios compartimos con ellas, que entre las principales características del fideicomiso de administración debemos mencionar:

1.- Diversidad de objeto y de actividades: Este tipo de fideicomiso es el más general o amplio, puesto que dependiendo del objeto y de la cantidad de actividades que se requiera realizar, éste podrá comprender desde una administración y gestión simple hasta una gestión compleja.

Los Fideicomisos de Administración y gestión más simples, se constituyen sólo para que se mantenga la propiedad de bienes o derechos, excluyendo a la Administradora Fiduciaria el realizar o controlar aspectos administrativos, tales como la celebración de contratos de aprovechamiento económico, el mantenimiento, la vigilancia de los bienes aportados, entre otros.

Los Fideicomisos de Administración y gestión más compleja, son aquellos que requieren la realización de diferentes actividades de carácter productivo. Así, un Fideicomiso Mercantil podría constituirse con el objeto de dedicarse a la producción de bienes, al desarrollo de actividades agrícolas, al comercio de determinadas mercaderías, entre otras actividades.

2.- Instrucciones adicionales de administración: Según la complejidad del objeto y de las actividades del Fideicomiso Mercantil, podrá ser necesario que además de cumplir con las instrucciones del contrato, se deba contar con las que imparta el CONSTITUYENTE, BENEFICIARIO o de cualquier otro organismo colegiado.

Asimismo, es importante especificar que la responsabilidad del Fiduciario es sólo de medio y no de resultados, por lo tanto, la Fiduciaria:

- Estará exenta de cualquier responsabilidad que esté más allá del cumplimiento de las instrucciones del contrato.

No es responsable de cumplir con las disposiciones del contrato del Fideicomiso Mercantil, si los CONSTITUYENTES o los BENEFICIARIOS no han proporcionado los recursos necesarios para ello.

De acuerdo la Ley del Mercado de Valores en su Art.103 son obligaciones de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes transferidos y administrados.
- Mantener cada fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás fideicomisos mercantiles, llevando una contabilidad independiente para cada uno de ellos.
- Rendir cuenta de su gestión, al constituyente o al beneficiario, conforme lo prevea el contrato.
- Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al contrato.
- Terminar el contrato de fideicomiso mercantil por el cumplimiento de las causales y efectos previstos en el mismo.

Informar a la Superintendencia de Compañías en la forma y periodicidad que mediante norma de carácter general, determine el Consejo Nacional de Valores.

5.2.1.2. EJERCICIO PRÁCTICO

La compañía “Tú puedes si crees que puedes” que se dedica a la fabricación de insecticidas, raticidas, fungicidas, herbicidas, antigerminantes, reguladores del crecimiento de las plantas, está requiriendo un préstamo de una Institución Financiera para capital de trabajo y de esta manera poder incrementar su producción. La compañía “Tú puedes si crees que puedes” tiene diversos clientes, sin embargo sus ventas están concentradas en unos seis clientes que compran el 80% de su producción.

La Institución Financiera para efectuar el desembolso del préstamo necesita tener control sobre la fuente de pago de los seis clientes y de esta manera asegurar que se transfiera en primer lugar el abono de la cuota del préstamo y el saldo que se restituya a la compañía “Tú puedes si crees que puedes”. Para el efecto dicha compañía constituye un fideicomiso con la transferencia de los derechos de cobro de las facturas de los seis clientes con las siguientes instrucciones:

1. Que el fideicomiso contrate a una compañía que realizará la gestión de recaudo de los dineros por el pago de las facturas de los seis clientes;
2. Abone la cuota del préstamo a la Institución Financiera;
3. Restituya el saldo de los recaudos a la compañía “Tú puedes si crees que puedes”.



5.2.2. FIDEICOMISO DE GARANTÍA

Es un contrato en virtud del cual el constituyente transfiere de manera irrevocable la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al **patrimonio autónomo**, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de ciertas obligaciones, claramente determinadas en el contrato de constitución.

La fiduciaria, en ningún caso se convierte en deudora, deudora solidaria o avalista de la obligación u obligaciones garantizadas; solo asegura que en caso de que el deudor no cumpla

tales obligaciones, actuará conforme a las **disposiciones previstas en el contrato**. Para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su **valoración**. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso.

En el contrato puede establecerse que la fiduciaria practique o contrate avalúos periódicos de los bienes en garantía, a fin de mantener actualizado su valor comercial. Es obligación de la fiduciaria, cada vez que el constituyente designe nuevos acreedores o incremente las deudas garantizadas, recibir la conformidad por escrito del o los acreedores sobre el valor de los bienes fideicomitados.

“El contrato de fideicomiso deberá contemplar claramente la obligación del constituyente o del beneficiario de sufragar los costos de los avalúos”.

De acuerdo al Título V; Art. 17 Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, en los fideicomisos de garantía los acreedores son aquellas personas que otorgaron el préstamo y los deudores los que lo recibieron. Los deudores en su calidad de constituyentes aportan al patrimonio autónomo del Fideicomiso bienes inmuebles que servirán de garantía del préstamo. Por otro lado, los Acreedores serán los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía.

Finalmente, los autores del libro “Fideicomiso y Securitización”, Nicolás Malumián, Adrián Diplotti y Pablo Gutiérrez, afirman que el fideicomiso de garantía: “es una herramienta jurídica muy útil, pues al ser un vehículo destinado a proteger ciertos bienes y, en caso de mora del deudor, ejecutarlos extrajudicialmente, presenta indudables ventajas con respecto a las demás formas tradicionales de garantía, como la prenda o la hipoteca, ya que el acreedor no tiene que someterse a los procesos judiciales tendiente a recuperar el capital invertido”.

Es decir, ante un incumplimiento la Fiduciaria respetaría lo definido en el contrato de fideicomiso y procedería con la ejecución de la garantía, en función de los aspectos que hubieren acordado las partes. Las obligaciones serían cubiertas con el producto de la venta de los activos entregados o bien entregando éstos en dación en pago.

5.2.2.1. CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS

Esta modalidad de fideicomiso tiene las siguientes características:

- 1.- El fideicomiso de garantía sirve de cobertura adecuada para las Instituciones Financieras de conformidad con las Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria.
- 2.- Se controla las garantías en propiedad del Fideicomiso hasta que se cumpla el objeto del contrato o se inicie la ejecución de la garantía.
- 3.- Aísla patrimonialmente los bienes del deudor en caso de quiebra del deudor o de medidas cautelares dictadas en contra del deudor.
- 4.- Facilita al deudor la rotación de los acreedores en virtud de que puede solicitar el ingreso de nuevos acreedores, en lugar de otros a los que ha cancelado sus obligaciones.
- 5.- Permite la realización de la garantía para el Acreedor a valores de mercado por medio de un procedimiento ágil y extrajudicial sin los costos, demoras y manejos especulativos que pueden presentarse en las subastas judiciales.
- 6.- Permite al acreedor agilizar la recuperación del capital y en consecuencia la rentabilidad del negocio de crédito.

Asimismo, cabe resaltar que la responsabilidad de la Fiduciaria es sólo de medio y no de resultados, por lo tanto esta:

- No se convierte en deudora o garante de la obligación u obligaciones garantizadas; sólo asegura que en caso de que el DEUDOR no cumpla tales obligaciones, cumplirá con las disposiciones previstas en el contrato.
- No es responsable del valor al cual se puedan efectivamente vender los bienes y derechos de propiedad del Fideicomiso Mercantil.

- No es responsable de cumplir con las disposiciones del contrato del Fideicomiso Mercantil, si el CONSTITUYENTE o el BENEFICIARIO no han proporcionado los recursos necesarios para ello.

Las ventajas del Fideicomiso Mercantil con respecto a otras garantías, que podemos destacar son las siguientes:

- 1.- Proceso completamente ágil: Podría tomar entre dos a cuatro meses dependiendo de los plazos estipulados en el procedimiento convencional de ejecución.
- 2.- Proceso confiable: No está sometida a procedimientos en los cuales intervienen jueces o árbitros que podría pronunciarse en contra de la ejecución de la garantía.
- 3.- Garantía segura: En virtud de que los bienes y derechos son de propiedad de un Fideicomiso Mercantil, no son susceptibles de ser embargados o prohibidos de enajenar por deudas del propio CONSTITUYENTE o del DEUDOR.

5.2.2.2. EJERCICIO PRÁCTICO

Una prestigiosa compañía que se dedica a la fabricación de electrodomésticos para el hogar solicita una línea de crédito al Banco Bolivariano S.A., como garantía ofrece la constitución de un fideicomiso al cual transferirá inventario de productos terminados como garantía del fiel cumplimiento en el pago de la línea de crédito solicitada.



Instrucciones de la Fiduciaria:

1. Si la compañía cumple con el pago de la línea de crédito al Banco Bolivariano S.A., el fideicomiso restituirá el inventario a la compañía;
2. Si la compañía no cumple con el pago de la línea de crédito al Banco Bolivariano S.A., el fideicomiso transfiere el inventario al Banco Bolivariano S.A.

5.2.3. FIDEICOMISO DE INVERSIÓN

Es aquel por el cual los CONSTITUYENTES aportan sumas de dinero al Fideicomiso Mercantil, con la finalidad de que sean invertidos en provecho de beneficiarios o terceros.

5.2.3.1. CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS

Las características de un contrato de Fideicomiso Mercantil de Inversión son las siguientes:

- 1.- **Necesidad para su constitución:** Generalmente, el Fideicomiso Mercantil surge por necesidades de los inversionistas, tales como:

- (i) dotar de personalidad jurídica a fondos que desean o deben constituir las empresas a favor de sus empleados o de terceros;
- (ii) crear un fondo en beneficio de parientes o de personas relacionadas familiar o comercialmente;
- (iii) realizar inversiones conjuntas en determinados sectores de la economía (Ej: construcción, agricultura, minería, etc.); y,
- (iv) efectuar inversiones con dineros que posteriormente su utilización esté condicionada a un destino específico.

2.- Políticas e instrucciones de inversión: Es fundamental que se determine el tipo de títulos valores, proyectos productivos u otros en los que se podrán realizar las inversiones por parte de la FIDUCIARIA, así mismo es necesario que se indique si las decisiones de inversión serán autónomas bajo directrices generales del CONSTITUYENTE o dependerán de instrucciones específicas del CONSTITUYENTE, BENEFICIARIO o de cualquier otro organismo colegiado.

A falta de esta estipulación, en aquellos fideicomisos de inversión en valores que contemplen la existencia de Constituyentes Adherentes, las inversiones se sujetarán a límites determinados en la ley².

Determinación de beneficiarios: Es necesario que se señale quién será el beneficiario de los resultados de las inversiones, pudiéndose designar al mismo CONSTITUYENTE o a cualquier tercero.

Asimismo, se debe resaltar que la responsabilidad de la Fiduciaria es sólo de medio y no de resultados, por lo tanto, la FIDUCIARIA:

² Codificación de la Ley de Mercado de Valores, Art. 17 numeral 4. *De inversión: (...) En estos contratos se debe estar claramente definida la política de inversión, a falta de esta estipulación, o si dicha estipulación implica la discrecionalidad del fiduciario en la decisión de inversión de los recursos, las inversiones se sujetaran a los siguientes límites: 4.1. La inversión en instrumentos o valores emitidos, aceptados, avalados, o garantizados por una misma entidad, no podrán exceder del veinte por ciento del activo total del fideicomiso mercantil (...); 4.2. (...); 4.3. (...); 4.4. (...).*

- No garantiza la obtención de utilidades o rendimientos en la inversión de los recursos del Fideicomiso Mercantil.
- No es responsable de cumplir con las disposiciones del contrato del Fideicomiso Mercantil, si los CONSTITUYENTES o los BENEFICIARIOS no han proporcionado los recursos necesarios para ello.

En consecuencia, es imprescindible acotar que el riesgo de pérdida de la inversión sería de exclusiva responsabilidad del Inversionista.

Las principales ventajas que refleja la constitución de un Fideicomiso de inversión son:

1.- **Seguridad:** Proporciona protección a los recursos aportados por los inversionistas debido a que los bienes del Fideicomiso Mercantil no pueden ser retenidos ni secuestrados por deudas de los CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS o de terceros.

2.- **Administración Profesional:** La fiduciaria ha demostrado su experiencia en el manejo transparente de recursos haciendo cumplir las instrucciones del contrato del fideicomiso.

5.2.3.2. EJERCICIO PRÁCTICO

Un grupo de personas aportan recursos financieros al Fideicomiso con un grupo de instrucciones claras y/o los parámetros a que debe acogerse para realizar las inversiones de la siguiente manera: Criterios de diversificación: ubicación Geográfica donde se debe invertir (Interna y externamente), grupo económico en el cuál se debe invertir, Institución, tipo de inversión.

Una vez cumplida con la finalidad de las inversiones, estos recursos más el rendimiento deben ser **restituidos** a las personas que aportaron el dinero al Fideicomiso.



5.2.4. FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Esta modalidad de fideicomiso se sustenta en que el constituyente propietario o dueño de un predio sobre el cual se desarrollará un proyecto, o un constituyente promotor (que no necesariamente será el dueño de un terreno), transfiere determinados bienes, corporales o incorporales, al fiduciario para que este cumpla diversas instrucciones que tengan relación con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

La característica común a todos los fideicomisos inmobiliarios es la transferencia de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un proyecto de construcción que puede ser de uso comercial, oficinas, vivienda o infraestructura en general.

Para seguridad de las partes antes de empezar el desarrollo del proyecto inmobiliario, se exigirá el cumplimiento de puntos de equilibrio: financieros, legales y técnicos.

5.2.4.1. CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS

1.- El Fideicomiso administra todos los dineros para la construcción, brindando transparencia e independencia entre promotores y beneficiarios. Al fideicomiso se

transfiere la propiedad del o los inmuebles donde se desarrollará el proyecto inmobiliario, con el fin de precautelar los intereses de los promotores y beneficiarios. Al ser administrados los recursos de los proyectos inmobiliarios a través de la figura del fideicomiso inmobiliario integral, ofrece seguridad, transparencia y confianza entre los partícipes del proyecto. Al ser el fideicomiso quién recibe y administra los recursos, se garantiza el manejo de estos en los proyectos inmobiliarios a través de controles permanentes.

2.- La figura del fideicomiso inmobiliario integral facilita la consecución de créditos tanto para el constructor como para los compradores de las soluciones habitacionales.

3.- El fideicomiso inmobiliario permite que los promotores mitiguen los siguientes riesgos:

- (i) **Comercial:** No puede iniciar el proyecto hasta que tenga certeza de su éxito comercial.
- (ii) **Financiero:** Al efectuar preventas sabe con certeza que tendrán flujos de efectivo de ventas reales y no hipotéticas.
- (iii) **Legales:** El fideicomiso tiene dentro de su patrimonio autónomo la propiedad del terreno, así como los recursos de los promotores y promitentes compradores. Si por alguna causa se presentan problemas de índole legal, técnica o económica, los promotores podrán renunciar a la ejecución del proyecto y el fideicomiso restituirá a sus aportantes lo que les corresponde.

Asimismo, se debe aclarar que la responsabilidad de la Fiduciaria es sólo de medio y no de resultados, por lo tanto, la FIDUCIARIA:

- No garantiza que el GRUPO PROMOTOR aportará los recursos necesarios para la conclusión del proyecto inmobiliario.
- No pondrá recursos propios para la realización del proyecto inmobiliario, ni se convertirá en deudora o garante de las deudas que tenga el Fideicomiso Mercantil.
- No participará de los resultados que pudiera generar el proyecto inmobiliario.
- No es responsable del valor al cual se puedan efectivamente vender los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario.

- No es responsable de cumplir con las disposiciones del contrato del Fideicomiso Mercantil, si los CONSTITUYENTES o los BENEFICIARIOS no han proporcionado los recursos necesarios para ello.

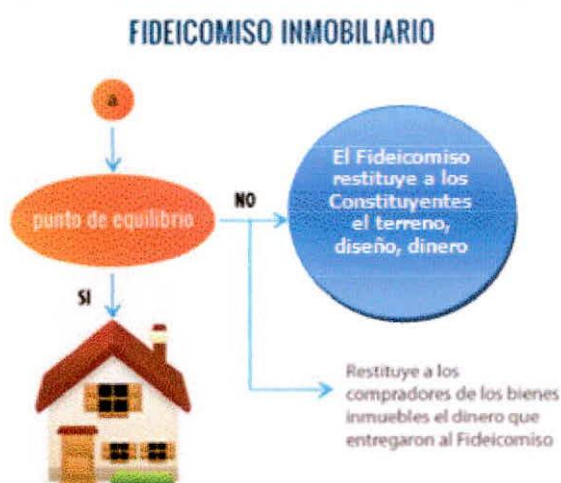
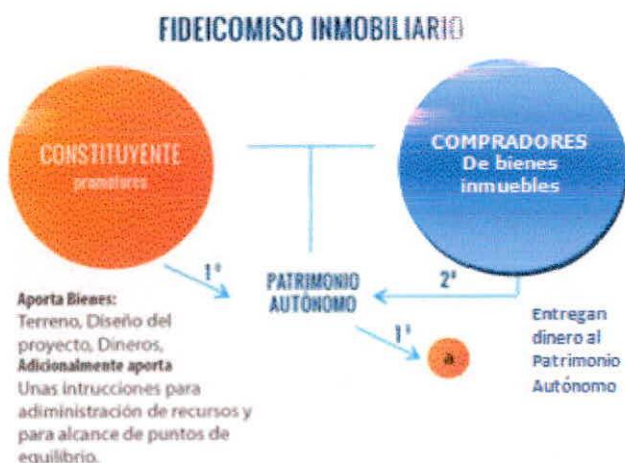
Y entre las múltiples ventajas, podemos confirmar en base a los análisis efectuados y a la experiencia en Administración Fiduciaria, las siguientes:

- 1.- **Seguridad:** Proporciona protección a todas las partes involucradas en el proyecto inmobiliario, debido a que se estipula anticipadamente todas las condiciones de su vinculación.
- 2.- **Administración Profesional:** La FIDUCIARIA en su rol de administrador del Fideicomiso Mercantil es un especialista en hacer cumplir las disposiciones del contrato, en precautelar los intereses de las partes y en velar por los recursos del patrimonio autónomo.
- 3.- **Es más seguro que otro tipo de convenios:** Los contratos de asociación y la constitución de compañías, son otros mecanismos utilizados para desarrollar proyectos inmobiliarios. Sin embargo de acuerdo a lo investigado éstos no han protegido adecuadamente los bienes y peor aún a las partes involucradas.
- 4.- **Amplía las posibilidades de asociación:** Si bien es perfectamente aplicable a proyectos de menor envergadura, el Fideicomiso Mercantil ha sido herramienta vital en el desarrollo de los más grandes proyectos inmobiliarios del país, puesto que éstos han requerido la asociación de múltiples partes, tales como propietarios de terrenos, inversionistas, promotores, Instituciones del Sistema Financiero, entre otros.
- 5.- **Mejora las relaciones comerciales:** Sin perjuicio de que la imagen del Grupo Promotor sea fundamental en la gestión comercial, el Fideicomiso Mercantil posibilita una mayor aceptación por parte de los CLIENTES, puesto que éstos serán los primeros beneficiados con la transparencia que éste brinda.

5.2.4.2. EJERCICIO PRÁCTICO

Un grupo de Promotores planea realizar un proyecto inmobiliario integral en un lote de terreno de propiedad de una tercera persona, el desarrollo del proyecto está supeditado a que se alcance un punto de equilibrio en un periodo de tiempo determinado por los Promotores, que asegure el flujo de caja que requiere el proyecto para su desarrollo exitoso. Para el efecto se transfiere al fideicomiso la propiedad del terreno, los diseños del proyecto y los Promotores dan las siguientes instrucciones:

- 1.- El fideicomiso recibirá los dineros provenientes de las concesiones de los bienes inmuebles y los invertirá en un fondo de inversión hasta que se llegue al punto de equilibrio;
- 2.- En el evento de que no se alcance el punto de equilibrio, el fideicomiso devolverá el lote de terreno a su propietario y el dinero de los concesionarios de los bienes inmuebles será devuelto con su respectivo rendimiento;
- 3.- En el evento de que se alcance el punto de equilibrio el fideicomiso destinará los dineros en la construcción del proyecto inmobiliario.



5.2.5. FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN

Es el proceso mediante el cual se transforman activos ilíquidos o de difícil negociación, en documentos negociables libremente en los mercados financiero y bursátil, que son representativos de derechos sobre activos que existen o se esperan que existan, los cuales están integrados en fideicomisos mercantiles que conllevan la expectativa de generar flujos de fondos futuros determinables.

El objetivo fundamental es que a partir de la transformación de activos en títulos valores, éstos son susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado de valores.

5.2.5.1. CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS

- 1.- Transformación de activos inmovilizados o de lenta rotación en dinero en efectivo.
- 2.- Como resultado de un proceso de desintermediación financiera se pueden reducir significativamente los costos de financiamiento de una actividad productiva, accediendo directamente a los ahorros de la comunidad.
- 3.- Los títulos valores resultantes son generalmente seguros porque existe respaldo de activos determinados.
- 4.- Una empresa o proyecto puede optimizar el manejo y utilización de sus activos.

Asimismo, podemos destacar beneficios para los inversionistas:

1. Retorno superior a la tasa pasiva (depósitos en el sector Bancario)
2. Riesgo separado del originador
3. Mecanismo de garantías propias
4. Calificación de riesgos y auditoría externa
5. Documentos de alta circulación
6. Rendimientos con exención tributaria

5.3. VENTAJAS, DESVENTAJAS TRIBUTARIAS, RIESGOS Y/O CONTINGENCIAS, RECOMENDACIONES.

Con el objetivo de ejemplificar los diferentes tratamientos tributarios aplicables para cada tipo de fideicomiso hemos preparada una serie de casos reales, los cuales nos permitirán exponer distintas situaciones que se presentan en la práctica y aplicación de los mismos.

Cabe indicar que los ejemplos mostrados a continuación no reflejan nuestra opinión o acuerdo con los mismos y su presentación está diseñada para contribuir al análisis de las ventajas y

desventajas tributarias de los Fideicomisos Mercantiles en el contexto tributario y el nivel de riesgo colateral que podría existir:

5.3.1. CASO 1 – FIDEICOMISO DE TENENCIA

Una compañía dedicada a la compra y venta de artículos de ferretería, que durante el ejercicio fiscal 2012, ya ha realizado la venta de dos bienes inmuebles, recibe una oferta económica considerable (\$400,000) de parte de uno de sus clientes, quien está interesado en la compra de uno de sus terrenos.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía canceló por Impuesto a la Renta un valor de \$150,000; su Gerente General, decide constituir un fideicomiso de tenencia y aportar el determinado bien inmueble, valorado en \$200,000.

Bajo este esquema el bien ahora forma parte de un patrimonio autónomo, dos meses posteriores el Constituyente y también Beneficiario decide vender el bien en \$400,000 considerando que dicha venta se constituye en una venta ocasional la misma no estaría sujeta al pago de impuesto a la renta.

Riesgos y/o contingencias

La norma tributaria vigente establece que se entenderá como venta ocasional de bienes inmuebles aquella realizada por una Compañía, como máximo dos veces durante el año; sin embargo la misma no prevé el hecho de que una Compañía constituya un fideicomiso tan solo para evitar que dicha venta se considere gravada.

Recomendación

La Administración Tributaria luego de un análisis adecuado deberá establecer si es necesario realizar un cambio en la norma tributaria que le permita controlar o evitar que bajo la figura de Fideicomiso Mercantil de Tenencia se quiera evitar el pago de impuestos.

5.3.2. CASO 2 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS

Una compañía que se dedica a la importación y posterior venta de acero y accesorios a nivel nacional a través de su propia red de distribución, ha emitido títulos valores al mercado bursátil de renta fija.

Por tal situación realiza la constitución de un Fideicomiso de Administración de Flujos, para de esta manera manejar adecuadamente dichos flujos y cancelar al inversionista dichos valores al momento del pago del dividendo.

Riesgos y/o contingencias

De acuerdo al Art. 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno todo pago superior a \$5,000 deberá ser cancelado por intermedio del Sector Financiero; por lo tanto la Administración Tributaria podría entender que la Compañía esta cancelando los valores a los obligacionistas por medio de un tercero (Fideicomiso) y por tanto considerar el gasto contabilizado como no deducible del Impuesto a la Renta.

Recomendación

Recomendamos a la Administración Tributaria el revisar la sustancia económica de la transacción (forma de pago de la Compañía) ya que en este caso el pago realizado por el Fideicomiso se realiza por instrucción y en nombre de la Compañía por medio de una institución financiera, sin que se pudiera constituir algún valor como no deducible.

Ventajas Tributarias del Fideicomiso de Administración de Flujos

Exentos de impuesto a la Renta

No pago del Anticipo del Impuesto a la Renta

5.3.3. CASO 3 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

Una compañía exportadora de atún tiene una fabrica en Monteverde y su área de enlatado en la ciudad de Guayaquil; dentro de sus libros mantiene registrado un edificio de 10 pisos ubicado en el centro de la ciudad, el mismo que es arrendado para uso de oficinas.

Los ingresos generados por el arrendamiento de oficinas ascienden a \$480,000 anuales; la junta general de accionistas de la Compañía decide constituir un Fideicomiso de Administración de Bienes con la finalidad de aportar este edificio y diferenciar los ingresos generados de la actividad económica principal de la Compañía en relación con los ingresos de arrendamiento.

Ventaja Tributaria del Fideicomiso de Administración de Bienes

Al momento de realizar la Constitución del Fideicomiso, la Compañía solo reflejaría dentro de sus ingresos, aquellos relacionados con su actividad principal (exportaciones); generando un ahorro significativo al momento de calcular la participación de trabajadores.

5.3.4. CASO 4 - FIDEICOMISO DE GARANTIA

Una compañía constructora decide adquirir una lote de 30 terrenos en Chongon a razón de 500 metros cuadrados, necesarios para el giro de su operación, al momento de solicitar un préstamo el Banco, le condiciona el mismo indicándole que deberá constituir un Fideicomiso de Garantía.

Este indica que en el evento del retraso o no pago de los valores adeudados al Banco, los bienes serán vendidos por parte del Fideicomiso y cancelados al Banco.

Ventaja Tributaria del Fideicomiso de Garantía

De acuerdo al Art.18 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, para los Fideicomisos de Garantía no aplicará el hecho que la venta ocasional de bienes inmuebles no se cumplirá cuando la venta exceda a dos transacciones por año, constituyéndose los valores generados por la venta de los terrenos como exentos del Impuesto a la Renta del Fideicomiso.

5.3.5. CASO 5 - FIDEICOMISO DE INVERSION

Una compañía Ecuatoriana del sector industrial decide constituir un fideicomiso mercantil de inversión con la finalidad de que la fiduciaria cumpla con las instrucciones determinadas por el constituyente, lo cual conlleva a realizar inversiones en títulos de renta fija menores y mayores a un año.

Ventaja Tributaria del Fideicomiso de Inversión

El Fideicomiso de Inversión está exento del Impuesto a la Renta así como del pago del Anticipo Mínimo.

Riesgos y/o contingencias

En este caso el Fideicomiso Mercantil de Inversión, realizará el cálculo y la respectiva declaración informativa del Impuesto a la Renta, considerando que se encuentra exento de dicho pago. Acto seguido el Fideicomiso procederá a realizar la distribución de beneficios.

En consecuencia de acuerdo al Art.9 de la Ley de Régimen Tributario Interno numeral 1 y 15, en concordancia con el Art. 15 de su respectivo reglamento, dichos beneficios distribuidos luego de la declaración de Impuesto a la Renta del Fideicomiso, podrían ser considerados como ingresos exentos, sin afectar ningún tipo de retención en la fuente.

Recomendación

Recomendamos a la Administración Tributaria el revisar el tratamiento otorgado a los fideicomisos de inversión, considerando que si bien este tipo de fideicomiso no realiza actividad empresarial, su beneficiario estaría recibiendo ingresos por inversiones inferiores a un año, por lo que podría cuestionarse que dichos ingresos efectivamente sean exentos.

5.3.6. CASO 6 - FIDEICOMISO DE INMOBILIARIO

Inmobiliaria Espae Cía. Ltda. aporta varios terrenos al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario “Construyendo una Meta” para desarrollar un proyecto urbanístico en conjunto con el constituyente B y Constituyente C, quienes a través de la Junta del Fideicomiso, una vez

concluido el proyecto, transferirán las casas asumiendo el costo del impuesto de transferencias de inmuebles.

Ventajas Tributarias del Fideicomiso Inmobiliario

No pago del anticipo del impuesto a la renta, después del quinto año de su operación efectiva, este plazo se tomara en cuenta a partir del cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario.

Considerar como crédito tributario el valor cancelado a la Municipalidad de Daule por concepto de impuesto a la utilidad en la compra – venta de predios urbanos.

Recomendación

Recomendamos a la Administración Tributaria el revisar el tratamiento otorgado a los beneficiarios de los fideicomisos inmobiliarios, considerando que otorga un incentivo de no pago del anticipo mínimo para ellos.

Sin embargo se genera imposición en los beneficiarios, ya que al momento de contabilizar los derechos fiduciarios dentro del activo dentro de su contabilidad, estos valores deben ser considerados dentro del cálculo del anticipo mínimo.

5.3.7. CASO 7 - FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN

Una Institución Educativa líder en su negocio, desea construir un nuevo coliseo, con el objetivo de incentivar las habilidades deportivas en sus alumnos, para lo cual decide realizar un fideicomiso de titularización de flujos, utilizando sus derechos de cobro futuros, que ascienden a \$2,000,000.

Ventaja Tributaria del Fideicomiso de Titularización

El Fideicomiso de Titularización, siempre y cuando no desarrolle actividades comerciales está exento del Impuesto a la Renta así como del pago del Anticipo Mínimo.

6. ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL

1. OFERTA Y ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL:

Con fines de proveer de un mecanismo de garantía y seguridad para los compradores, administración transparente de recursos, de minimización del riesgo del constructor y del promotor; como generar una estructura que permita el riesgo compartido total, los constituyentes acuerdan estructurar un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario.

Mediante el esquema fiduciario de asociación y ejecución de negocios, se proyecta viabilizar la promoción, construcción y venta del plan habitacional “Urbanización Garota de Ipanema”, que se compondrá de 400 unidades, sobre un terreno de aproximadamente 6.4 hectáreas ubicado en el cantón Daule, con un presupuesto de alrededor de USD 10 millones –la viabilidad del proyecto ha sido debidamente analizada y aceptada por quienes comparecerán en la Constitución del Fideicomiso-.

El Fideicomiso será conformado por 3 Fideicomitentes, el Fideicomitente A quien transferirá un lote de terreno a título de Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del proyecto; el Fideicomitente B o Promotor aportará \$1.000,00 para la apertura de cuenta y los gastos generales que se incurran en la constitución del Fideicomiso; y, el Fideicomitente C de nacionalidad Española aportará \$500.000,00 para el inicio de obras menores.

Mientras dure la construcción, que toma unos 3 años, la custodia del activo estará a cargo del Promotor o del Constructor delegado.

Entre los objetivos generales que la estructura del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario proveerá, citamos:

- Viabilizar el desarrollo económico – constructivo del Proyecto;
- Facilitar el ejercicio de los derechos económicos y jurídicos acordados entre las partes, como son el promotor, constructor y beneficiarios;
- Minimizar el riesgo financiero, tanto con la previsión de un punto de equilibrio, como por el manejo independiente de los flujos acorde a instrucciones específicas;
- Diseñar y operar de manera eficiente, los recursos que se perciban y destinen para la construcción, mediante esquemas de anticipos y fondos rotativos al Constructor, para que éste puede realizar los pagos relacionados con la construcción;
- Registrar las obras civiles, estudios técnicos y demás gastos e inversiones del Proyecto;
- Administrar los recursos conforme la finalidad del Fideicomiso;
- Garantizar con el patrimonio del Fideicomiso créditos bancarios, siempre y cuando los activos de propiedad de aquel se encuentren sin gravámenes (Los Constituyentes, actuarán en calidad de Deudores-Solidarios y otorgando garantías reales).
- Registrar los derechos de beneficios porcentuales de los partícipes; y,
- Distribuir los dividendos o beneficios, pagados los costos, gastos y tributos.

2. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

(Los ejercicios y consideraciones tributarias presentadas a continuación se basan tomando en cuenta que la ley vigente a la fecha, no incurrirá en reforma alguna hasta la liquidación del Fideicomiso)

Plasmado el espíritu del Fideicomiso Mercantil, que las partes han acordado instrumentar, los Fideicomitentes, Beneficiarios, y Promotor, convienen dotar al Fideicomiso un nombre, para diferenciarlo de los otros fideicomisos que administre la Fiduciaria, y posteriormente se elabore la Minuta de Constitución del Fideicomiso, en la cual se encontrarán instituidas las normas de administración del Fideicomiso Mercantil, los derechos y obligaciones de los Fideicomitentes y Beneficiarios, la obligación del Fideicomitente dueño de la tierra a transferirla a título de

Fideicomiso Mercantil, y, a los Fideicomitentes que aceptaron aportar sumas de dinero, a efectuar la transferencia a título de aporte de las sumas comprometidas.

En consecuencia, se levanta a Escritura Pública la Constitución del Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Construyendo una Meta”³, en los términos de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional del Valores, con las siguientes premisas:

1. COMPARECIENTES, DEFINICIONES E INTERPRETACIONES:

- 1.1. **CONSTITUYENTE A: INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA.** transfiere al Patrimonio Autónomo que se constituye por este acto, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo de aproximadamente 6.4 hectáreas
- 1.2. **CONSTITUYENTE B o PROMOTOR: PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A.** quien aporta Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.000,00) para dar nacimiento al patrimonio autónomo, valores que desde ya dispone se utilicen para apertura de la o las cuentas bancarias del FIDEICOMISO
- 1.3. **CONSTITUYENTE C:** el señor **JOSÉ MARÍA GASSÓ MARTÍN** aporta de Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 500.000,00) para dar nacimiento al patrimonio autónomo, valores que desde ya dispone se utilicen para apertura de la o las cuentas bancarias del FIDEICOMISO, e inversiones en obras menores.
- 1.4. **BENEFICIARIO A: INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA.** quien participa en un cuarenta por ciento (40%) en las utilidades que arrojaré el FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo, culminación y comercialización del **PROYECTO INMOBILIARIO**, luego de deducidos, satisfechos y/o aprovisionados los recursos

³ *CODIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES, Título V Capítulo I Sección I Art. 1 Instrumentación del Contrato.- El contrato de Fideicomiso Mercantil se otorga mediante suscripción de escritura pública.*

necesarios para pagar todos los tributos, pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO.

- 1.5. **BENEFICIARIO B o PROMOTOR:** PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A. quien Participa en un treinta por ciento (30%) de las utilidades que resultantes de la ejecución del FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo, culminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO, luego de deducidos, satisfechos y/o provisionados los recursos necesarios para pagar todos los tributos, pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO.
- 1.6. **BENEFICIARIO C:** el señor JOSÉ MARÍA GASSÓ MARTÍN participa en un treinta por ciento (30%) de las utilidades que resultantes de la ejecución del FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo, culminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO, luego de deducidos, satisfechos y/o provisionados los recursos necesarios para pagar todos los tributos, pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO.
- 1.7. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras necesarias para iniciar la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO. Se considerará que se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO para efectos de la iniciación de la etapa de construcción (salvo obras menores como villas modelos u otros realizados con la inversión Pre-operativa) cuando se hayan cumplido todos los requisitos técnicos, legales y financieros que defina el JUNTA DE FIDEICOMISO, dentro del plazo determinado por la misma JUNTA en su primera sesión.
- 1.8. **JUNTA DE FIDEICOMISO:** Es el órgano colegiado del FIDEICOMISO que, dentro de los parámetros que imponen el objeto del FIDEICOMISO y las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato, tendrá las facultades genéricas y específicas señaladas en el mismo, con relación a la administración, coordinación, control y decisión del Fideicomiso durante el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

2. OBJETO Y FINALIDAD

- 2.1. El Fideicomiso se constituye con la finalidad de desarrollar, a nombre de éste, por parte de la PROMOTORA el PROYECTO INMOBILIARIO, con los recursos dinerarios que ingresen al FIDEICOMISO ya sean propios de la PROMOTORA, de LA CONSTITUYENTE A, CONSTITUYENTE C, o de los créditos obtenidos por EL FIDEICOMISO, y de los FUTUROS ADQUIRENTES. Estos recursos serán administrados por la FIDUCIARIA e invertidos en la construcción de dicho PROYECTO INMOBILIARIO bajo los términos y condiciones dispuestos en los estudios técnicos, planos de construcción, presupuesto total de costos de obra, acabados, cronograma de obra por fases y flujo de caja requerido para la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, presentados y preparados por parte del CONSTRUCTOR o la PROMOTORA; a efectos que la FIDUCIARIA distribuya las utilidades o recursos resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS cuando corresponda y restituya o transfiera los bienes fideicomitidos, cuando fuere el caso, a los BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Quinta del contrato.

3. PUNTO DE EQUILIBRIO:

Una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO declarado por el JUNTA DE FIDEICOMISO, con los recursos aportados por las CONSTITUYENTES, los créditos obtenidos, y con los abonos y pagos de los Promitentes Compradores se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO objeto del contrato, es decir, a estas instancias ya contamos con la designación y contratación del Constructor y Fiscalizador de la Obra.

El tipo de contrato de Contrato de Construcción que se firmó es a Precio Fijo, es decir en base al Cronograma de obra valorado y previo a la revisión del Fiscalizador, este facturará las Planillas en base al precio fijo estipulado en el contrato.

4. ETAPA DE OPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN

Dentro del objeto del Fideicomiso, en la etapa de construcción, el Fideicomiso registrará en sus libros contables los COSTOS DIRECTO y COSTOS INDIRECTOS de la

Construcción, con excepciones de acuerdo a la Norma, como es el caso de la Publicidad que no podrá ser capitalizada.

- Constructora Figueroa S.A. (Contribuyente Especial) emite factura por concepto No. Planilla No. 1 Infraestructura de la Urbanización, en base al Presupuesto de Obra por el monto de \$ 23.587,23 más Impuesto al Valor Agregado.

CUENTA CONTABLE	DEBE	HABER
Costos de Construcción		
Infraestructura	\$ 23.587,23	
Iva Pagado	\$ 2.830,47	
Retención en la Fuente de Impto. Rta. 1%		\$ 235,87
Retención de Fuente del IVA 30%		\$ 849,14
Cuentas por Pagar Constructor		\$ 25.332,69

De la misma manera, los flujos que el fideicomiso reciba por concepto de los pagos de los Contratos de Reserva que suscriba con terceros, serán reconocidos como un pasivo diferido hasta generar la venta de inmueble.

- Se suscribe Contrato de Reserva con la Sra. Bertilde Sancán Soledispa por la villa No. 13 Mz: 8 por el valor de \$ 54.000,00, en el cual se estipula la siguiente forma de pago: \$1.000,00 por concepto de Reserva, y la el 20% del precio se cancelará en 24 cuotas iguales desde la suscripción del contrato de reserva, y la diferencia será financiada a través de una Institución Financiera.

CUENTA CONTABLE	DEBE	HABER
Cuentas por Cobrar Reservas	\$ 54.000,00	
Pasivo Diferido		
Reservas		\$ 54.000,00

Otros componentes directamente atribuibles al costo serán el reconocimiento de los intereses por el préstamo otorgado por una Institución Financiera para el proceso de construcción, y honorarios profesionales.

Respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Construyendo una Meta, declarará y pagará dichas obligaciones como sujeto pasivo, esto es responsable o contribuyente, conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su Reglamento y demás normas tributarias vigentes.

- Pepe, contador de la Administradora de Fideicomisos consulta:

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Construyendo una Meta se constituyó el 30 de agosto de 2012, debe pagar Impuesto a la Renta al cierre del Ejercicio Fiscal 2012?

Absolución:

Considerando que el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Construyendo una Meta, al 31 de Diciembre de 2012 no ha alcanzado el Punto de Equilibrio, y revisado sus Estados Financieros, la Utilidad obtenida es \$0,00, deberá declarar el Impuesto a la Renta de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades⁴, es decir el cálculo a declarar y pagar será \$0,00.

- Pepe, al cierre del ejercicio fiscal 2013 consulta:

¿El Fideicomiso Construyendo un Meta al cierre del Ejercicio Fiscal 2013 debe declarar y pagar el Impuesto a la Renta y Anticipo Mínimo Impuesto a la Renta?

Absolución:

⁴ Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno Art. 98 Definición de sociedad.- Para efectos de esta Ley el término sociedad comprende la persona jurídica; la sociedad de hecho; el fideicomiso mercantil (...).

Considerando que el Punto de Equilibrio se celebró 6 meses después de la constitución del Fideicomiso, y sus Estados Financieros reflejan una Perdida del Ejercicio de \$ 62.834,88 en consecuencia de los Gastos de Publicidad, el Fideicomiso debe declarar el Impuesto a la Renta, cuyo valor será \$0,00 y determinar el Anticipo Mínimo Impuesto a la Renta, mas no pagarlo debido a que por ser una sociedad recién constituida estará sujeta al pago del Anticipo después del quinto año de operación efectiva⁵, entendiéndose por tal el inicio de operación efectiva del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Construyendo una Meta, la fecha en que se celebró haber alcanzado el Punto de Equilibrio⁶.

Llevada a cabo a la construcción, debidamente sustentada con el Acta de Entrega – Recepción de la Obra y se cuente con los permisos de venta por parte del Municipio, el Fideicomiso transferirá las unidades habitacionales, una vez la Institución Financiera haya aprobado el financiamiento al promitente comprador, en este momento se reconocerá el Ingreso por la venta de la unidad habitacional, y se disminuirá el Pasivo Diferido, y a su vez acreditado al Fideicomiso el valor del financiamiento que otorgó la Institución Financiera al promitente comprador, se disminuye la Cuenta por Cobrar.

⁵ *Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno Art. 41 Pago del Impuesto.- (...) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.*

⁶ *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Art. 42.1. Liquidación del Impuesto a la Renta de Fideicomisos Mercantiles y Fondos de Inversión.- (...) Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.*

El efecto de la venta de las unidades habitacionales, y, en consecuencia, haber captado los flujos presupuestados, y haber cumplido con los pasivos del Fideicomiso, la Junta del Fideicomiso por resolución unánime decide distribuir las utilidades a sus beneficiarios, una vez deducido los tributos de ley aplicables a la fecha. Es decir, la utilidad obtenida menos el pago del Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2014 (22%), se distribuirá en un 40% a Inmobiliaria ESPAÉ C.Ltda., 30% a Promotora Moreira&Figuerola S.A. y 30% al señor José María Gassó Martín.

En el caso del dividendo del señor José María Gassó Martín de nacionalidad española, quien no es residente en Ecuador; el valor a recibir de acuerdo a nuestra legislación tributaria vigente no estará sujeto a retención en la fuente⁷. Sin embargo al momento de reportar dicho dividendo en su país de residencia (España) deberá reconocer dicho valor como parte de su renta gravable dentro del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas.

Respecto a los beneficios a distribuir después del pago a Impuesto a la Renta, a Inmobiliaria ESPAÉ C.Ltda., y Promotora Moreira&Figuerola S.A., no causará retención ni pago adicional del Impuesto a la Renta, que el que ya declarado y pagado el Fideicomiso, debiendo reportarse dichos valores por las mencionadas sociedades nacionales como ingresos exentos para el Ejercicio Fiscal 2014.(Anexo 1)

⁷ *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interna, Exenciones, Art. 15.- Dividendos y Utilidades Distribuidos.- En el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del Impuesto a la Renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menos imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del Impuesto a la Renta. (...).*

7. TEMAS DE DISCUSIÓN

A medida que fuimos desarrollando la presente tesis, determinamos que existieron dos puntos de controversia, los cuales conllevaron varias horas de disputa. A la entrega del presente texto estos puntos continúan siendo un tema de discusión, por tanto se detalla un resumen de los mismos para que sea analizado e interpretado por parte del lector:

7.1 ¿La venta de derechos fiduciarios es una transferencia objeto de IVA?

- ❖ De acuerdo al Art. 54 de la Ley de Régimen Tributario Interno, no se causará el IVA en la cesión de acciones, participaciones y demás títulos valores, por tanto de acuerdo a la interpretación de la Ley de Mercado de Valores únicamente se podría reconocer como títulos valores a aquellos generados por la titularización de un Fideicomiso Mercantil.

De la misma manera la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de valores, define al Derecho Fiduciario, como el conjunto de derechos que se derivan de la calidad de beneficiario de un fideicomiso mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la fiduciaria les restituya los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo.

En consecuencia, podrían los derechos fiduciarios ser interpretados como participaciones y de esta manera no estarían sujetos a IVA; sin embargo el Art. 52 de la Ley de Régimen Tributario Interno que versa sobre el objeto del Impuesto al Valor Agregado nos indica que: ***“el IVA grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de.....derechos conexos”***; por lo que estos mismos derechos podrían constituirse como transferencias objeto de IVA, dejando el tema abierto a discusión, situación que hasta el momento nuestra normativa tributaria no aclara.

7.2 La distribución de utilidades de un fideicomiso de titularización o un fideicomiso de inversión ¿Son renta exenta?

De acuerdo al Art.42.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, los fideicomisos mercantiles que no realicen actividades empresariales están exentos del pago del impuesto a la renta. Sin embargo de acuerdo al numeral 15 del Art.9 de la misma Ley, para que los fideicomisos mercantiles puedan beneficiarse de la exención es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios, rendimientos, ganancias o utilidades, la fiduciaria haya efectuado la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta, en los mismos porcentajes establecidos para el caso de la distribución de dividendos.

Por tanto si un fideicomiso de inversión realiza inversiones bancarias menores a un año, por las que genera rendimientos financieros, al aplicar la norma esta establece que como el fideicomiso obtuvo una renta que no califica como actividad empresarial, esta sociedad no debe pagar impuesto a la renta; sin embargo dicha condición no se extiende al beneficiario de estos rendimientos, quien recibe renta que no pago impuesto a la renta, por lo que podría entenderse que dicha renta debería ser considerada como renta gravada para el beneficiario.

Los Fideicomisos de Inversión y los Fideicomisos de Titularización de acuerdo a la normativa se encuentran exentos del pago del Impuesto a la renta, y estos podrán distribuir las utilidades en base a sus resultados, lo que cuestionamos, es que al distribuir utilidades después del pago de Impuesto a la Renta, dichas rentas sean consideradas gravadas para el beneficiario, cuando el Art. 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno para fines de determinación y liquidación del impuesto a la renta exonera los dividendos calculados después del pago de impuesto a la renta a favor de otra sociedad nacional, traduciendo en términos fiduciarios, el fideicomiso mercantil que tributariamente es considerado como una sociedad distribuye a otra sociedad nacional dividendos, después del pago Impuesto a la Renta, y estos a su vez son exentos, en consecuencia el pago en la declaración es \$0,00.

8. CONCLUSIONES

- La figura del Fideicomiso Mercantil es un vehículo eficiente y efectivo para realizar diferentes actividades de índole comercial tanto en el sector privado como público.
- El tratamiento tributario de este tipo de sociedad ha variado, fortaleciendo el control tributario del mismo, sin embargo como hemos analizado en este trabajo de tesis, nuestra Administración Tributaria aun debe clarificar sus normas vigentes, así como establecer controles adicionales que le permitan administrar de manera eficiente los impuestos generados por los fideicomisos mercantiles.

9. BIBLIOGRAFIA

PORRAS ZAMORA, Jorge: “Riesgo y Mejores Prácticas Fiduciarias”, Costa Rica
Edición 2009

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel, ORMAECHEA, Carolina “Contratos con Garantía
Fiduciaria”
Buenos Aires 2da. Edición Actualizada y Ampliada 2007

GONZALEZ TORRES, Roberto “Manual de Fideicomiso en Ecuador y latinoamerica”
Ecuador Edición 2009

Ley de Régimen Tributario Interno

Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno

Codificación de Resolución del Consejo Nacional de Valores

Ley de Mercado de Valores

Reglamento de la Ley de Mercado de Valores

1 **ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATO DE**
2 **CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL**
3 **INMOBILIARIO Y DE GARANTÍA IRREVOCABLE,**
4 **DENOMINADO “FIDEICOMISO INMOBILIARIO**
5 **CONSTRUYENDO UNA META” QUE CELEBRAN LA**
6 **COMPAÑÍA INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA.; LA**
7 **COMPAÑÍA PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A.;**
8 **EL SEÑOR JOSÉ MARÍA GASSÓ MARTÍN Y, LA**
9 **COMPAÑÍA MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY &**
10 **TRUST CORPORATION S. A., “FIDUCIARIA DEL**
11 **ECUADOR”.-**

12 **CUANTIA: INDETERMINADA.-**

13 En la ciudad de Santiago de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del
14 Ecuador, a los treinta días del mes de Agosto del dos mil doce, ante mí **DOCTOR NELSON**
15 **JAVIER TORRES CARRILLO**, Notario Titular **TRIGESIMO SEGUNDO** del Cantón
16 Guayaquil, comparecen por una parte, la compañía **INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA.**,
17 representada legalmente por su Gerente, señor Jorge Ayala Romero, quien comparece
18 debidamente autorizado por la Junta General de Socios, según consta de los instrumentos
19 certificados que se adjuntan como habilitantes; y, por otra parte; la compañía **PROMOTORA**
20 **MOREIRA&FIGUEROA S.A.**, representada legalmente por su Gerente General, señorita
21 Yanina Moreira Sancán, conforme nombramiento que se adjunta como habilitante; por otra
22 parte el señor José María Gassó Martín por sus propios y personales derechos, de
23 nacionalidad Española y, la compañía **MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY & TRUST**
24 **CORPORATION S.A. “FIDUCIARIA DEL ECUADOR”**, representada legalmente por su
25 Gerente General, , según se desprende del nombramiento que se agrega como habilitante; los
26 comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, capaces para obligarse y contratar a
27 quienes doy fe de conocerlos en virtud de haberme exhibido sus documentos de identidad
28 respectivamente, en este acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura
29 pública de **CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL**
30 **INMOBILIARIO Y DE GARANTÍA IRREVOCABLE, DENOMINADO**
31 **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONSTRUYENDO UNA META”**, a la que proceden
32 como queda manifestado y con amplia y entera libertad me presentaron la minuta que es del
33 tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En su registro de escrituras públicas, sirvase insertar
34 ésta en que consta el contrato de constitución de un fideicomiso mercantil inmobiliario y de

1 garantía irrevocable, denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONSTRUYENDO**
2 **UNA META**” al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones: **CLAUSULA**
3 **PRIMERA.-COMPARECIENTES.-** Comparecen a celebrar la presente escritura las
4 siguientes partes: **UNO.UNO.** La compañía **INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA.**,
5 representada legalmente por su Gerente, señor Jorge Ayala Romero, quien comparece
6 debidamente autorizado por la Junta General de Socios, según consta de los instrumentos
7 certificados que se adjuntan como habilitantes; parte a la que en adelante y para los efectos de
8 este contrato se podrá denominar indistintamente como la **CONSTITUYENTE A**, la
9 **FIDEICOMITENTE A** o la **BENEFICIARIA A. UNO.DOS.** La compañía **PROMOTORA**
10 **MOREIRA&FIGUEROA S.A.**, representada legalmente por su Gerente General, señorita
11 Yanina Moreira Sancán, conforme nombramiento que se adjunta como habilitante; parte a la
12 que en adelante y para los efectos de este contrato se podrá denominar indistintamente como
13 la **CONSTITUYENTE B**, la **FIDEICOMITENTE B**, la **BENEFICIARIA B** la
14 **PROMOTORA** o la **GERENTE DE PROYECTO UNO.TRES. El señor José María Gassó**
15 **Martín por sus personales y propios derechos; parte en la que adelante y para efectos de**
16 **este contrato se podrá denominar indistintamente como la CONSTITUYENTE C, LA**
17 **FIDEICOMITENTE C, la BENEFICIARIA C. UNO.CUATRO.** La compañía **MORGAN**
18 **& MORGAN, FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. “FIDUCIARIA DEL**
19 **ECUADOR”**, representada legalmente por su Gerente General, según aparece del
20 nombramiento que se adjunta como habilitante; parte a la que en adelante y para los efectos
21 de este contrato se podrá denominar indistintamente como la **FIDUCIARIA. CLAUSULA**
22 **SEGUNDA.-SIGNIFICADOS.-** Las palabras y frases que constan a continuación, para
23 efectos de interpretación del presente contrato tendrán los siguientes significados:
24 **DOS.UNO.- FIDEICOMITENTE A, CONSTITUYENTE A, BENIFICIARIA A:**
25 **INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA. DOS.DOS. FIDEICOMITENTE B,**
26 **CONSTITUYENTE B, BENEFICIARIA B, PROMOTORA O GERENTE DE**
27 **PROYECTO: PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A.** Cuando se refiera de forma
28 conjunta a la **FIDEICOMITENTE A** y a la **FIDEICOMITENTE B**, se las podrá denominar
29 indistintamente las **FIDEICOMITENTES A** y **B** o simplemente las **FIDEICOMITENTES.**
30 **DOS.TRES.- FIDEICOMITENTE C, CONSTITUYENTE C, BENIFICIARIA C: Señor**
31 **José María Gassó Martín. DOS.CUATRO. FIDEICOMITENTES ADHERENTES o**
32 **CONSTITUYENTES ADHERENTES:** Serán la o las personas naturales o jurídicas que se
33 adhieran y acepten irremediamente los términos y condiciones estipulados en el presente
34 **FIDEICOMISO** y en el **CONVENIO DE ADHESION.** Para ser considerados como tales,

1 deberán haber sido propuestos por la PROMOTORA, siempre y cuando sea aceptada su
2 participación por la JUNTA DE FIDEICOMISO y suscriba el respectivo CONVENIO DE
3 ADHESIÓN. Para adquirir la calidad de Fideicomitente Adherente deberá aportar bienes o
4 recursos al Fideicomiso a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, para que estos sean
5 destinados al cumplimiento del objeto e instrucciones irrevocables establecidas en este
6 contrato. **DOS.CINCO.- FIDEICOMISO:** Se refiere al Fideicomiso Mercantil denominado
7 “FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONSTRUYENDO UNA META” **DOS.SEIS.**
8 **FIDUCIARIA:** La compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A.
9 “Fiduciaria del Ecuador”. **DOS.SIETE. BENEFICIARIAS:** Por voluntad irrevocable de las
10 FIDEICOMITENTES, son beneficiarios del FIDEICOMISO las siguientes personas jurídicas;
11 a) INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA. como BENEFICIARIA A, y; b) La compañía
12 PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A. como BENEFICIARIA B. Los derechos
13 fiduciarios que cada una de las BENEFICIARIAS ostenta, se encuentran debidamente
14 detallados conforme lo indica la Cláusula Quinta de este contrato. **DOS.OCHO.-**
15 **ACREEDORES:** Las Instituciones Financieras Nacionales o Extranjeras o personas
16 naturales o jurídicas con las que el presente fideicomiso adquiera créditos exclusivos para el
17 desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO. **DOS.NUEVE.- FUTUROS**
18 **ADQUIRENTES Y/O PROMITENTES COMPRADORES:** Son las personas naturales o
19 jurídicas que adquieran unidades habitacionales, comerciales que resulten de la ejecución del
20 PROYECTO INMOBILIARIO a través de la suscripción de un contrato de Reservación y/o
21 Promesa de compraventa. **DOS.DIEZ.- COMPRADORES:** Son las personas naturales o
22 jurídicas adquirentes de una o más unidades habitacionales y/o comerciales que resulten de la
23 ejecución del proyecto.- **DOS.ONCE. JUNTA DE FIDEICOMISO:** Es el órgano colegiado
24 del FIDEICOMISO que, dentro de los parámetros que imponen el objeto del FIDEICOMISO
25 y las instrucciones fiduciarias establecidas en este contrato, tendrá las facultades genéricas y
26 específicas señaladas en el mismo, con relación a la administración, coordinación, control y
27 decisión del Fideicomiso durante el desarrollo y ejecución del PROYECTO. **DOS.DOCE.-**
28 **FISCALIZADOR:** Es la persona jurídica o natural designada por el JUNTA DE
29 FIDEICOMISO de entre una tema presentada por la FIDUCIARIA y que además de sus
30 funciones y/u obligaciones detalladas en el anexo Uno que forma parte integrante del presente
31 contrato, verificará y constatará que los recursos de propiedad del FIDEICOMISO sean
32 invertidos en el PROYECTO, de acuerdo al cronograma de obra, aprobado por el JUNTA DE
33 FIDEICOMISO. **DOS.TRECE.- AUDITOR EXTERNO:** Es la persona natural o jurídica
34 contratada por el FIDEICOMISO de conformidad con la ley.- **DOS.CATORCE.- PUNTO**

1 **DE EQUILIBRIO:** Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras necesarias
2 para iniciar la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO. Se considerará que se ha
3 alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO para efectos de la iniciación de la etapa de
4 construcción (salvo obras menores como villas modelos u otros realizados con la inversión
5 Preoperativa) cuando se hayan cumplido todos los requisitos técnicos, legales y financieros
6 que defina la JUNTA DE FIDEICOMISO, dentro del plazo determinado por la misma
7 JUNTA en su primera sesión. **DOS.QUINCE.- CONSTRUCTOR O**
8 **CONSTRUCTORES:** Será la compañía CONSTRUCTORA FIGUEROA Cia. Ltda o la persona
9 natural o jurídica que designe la PROMOTORA, quien se encargará de la construcción del
10 PROYECTO o de una o más fases, sus respectivas Áreas Comunes, así como de la construcción de las
11 viviendas, áreas comerciales en sujeción del contrato que elabore la PROMOTORA y que apruebe el
12 JUNTA DE FIDEICOMISO. Los FIDEICOMITENTES desde ya dejan convenido que al
13 CONSTRUCTOR se le pagará el DOCE POR CIENTO (12%) de honorarios calculados sobre el costo
14 total de la obra. Previo a la firma del contrato de construcción deberá ser aprobado el
15 presupuesto de obra por EL PROMOTOR, FISCALIZADOR y JUNTA DE FIDEICOMISO.-
16 **DOS.DIECISEIS.- COMERCIALIZADOR:** Es la compañía CONBABIENES S.A. o la
17 persona natural o jurídica designada por la PROMOTORA, quien tendrá bajo su responsabilidad la
18 comercialización y gestión de venta de las unidades habitacionales y/o comerciales que formarán parte del
19 PROYECTO, de conformidad con el contrato elaborado por la PROMOTORA y aprobado por el JUNTA DE
20 FIDEICOMISO. Se deja estipulado que al comercializador se le pagará el cuatro por ciento (4%) del valor total
21 sobre cada venta cerrada con contrato firmado por todas las partes **DOS.DIECISIETE- GERENTE DE**
22 **PROYECTO:** Es la compañía PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A. que conforme este
23 Fideicomiso se encarga de la promoción, gerencia administrativa y operativa del PROYECTO. Se deja
24 estipulado que el GERENTE DEL PROYECTO recibirá el Cinco por ciento (5%) sobre los costos totales
25 (incluido honorarios e IVA) de construcción (diseño urbanístico y villas) y cualquier otra obra civil de forma
26 mensual. **DOS.DIECIOCHO. PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Consistirá
27 en el Proyecto inmobiliario que se construirá sobre LOS BIENES, y constará con las
28 características técnicas establecidas en los documentos que la PROMOTORA se compromete
29 entregar a la FIDUCIARIA antes del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO y que se
30 encuentran detallados en el presente contrato. El PROYECTO INMOBILIARIO contará con
31 las fases y características técnicas que determine la PROMOTORA mediante resoluciones de
32 la JUNTA DE FIDEICOMISO. Se deja aclarado que el PROYECTO se realizará por fases y,
33 en todo lo que fuere aplicable, las estipulaciones del presente contrato regirán para todas las
34 fases en que se desarrolle el PROYECTO. **DOS.DIECINUEVE.- BIENES:** Son los lotes

1 descritos en la Cláusula Cuarta de este contrato, sobre los cuales se desarrollará el
2 PROYECTO INMOBILIARIO. **DOS.VEINTE.- INVERSIONES PREOPERATIVAS:**
3 Son las inversiones dinerarias realizadas por EL CONSTITUYENTE A quien entregara al
4 Fideicomiso para poder diseñar, estructurar, promocionar, construir villas modelo u otras
5 obras menores o lo que se requiera para llevar adelante el PROYECTO INMOBILIARIO
6 hasta contar con algún Financiamiento. El Fideicomitente A entregará los valores al
7 Fideicomiso para que este realice los abonos y / o pagos que determine el Fideicomitente B
8 para cumplir con los mencionado en líneas anteriores. De alcanzarse el PUNTO DE
9 EQUILIBRIO y se encuentre desarrollando el PROYECTO, el FIDEICOMISO deberá
10 rembolsar, según corresponda y se defina en la JUNTA DE FIDEICOMISO, las
11 INVERSIONES PREOPERATIVAS a EL CONSTITUYENTE A o a favor de quien éste
12 designe expresamente y por escrito. Si no se alcanzare el PUNTO DE EQUILIBRIO, el
13 FIDEICOMISO no tendrá nada que rembolsar a EL CONSTITUYENTE A por concepto de
14 INVERSIONES PREOPERATIVAS, y por lo tanto EL CONSTITUYENTE A no tendrá nada
15 que reclamar en tal sentido al FIDEICOMISO.- EL CONSTITUYENTE A mediante este acto
16 se compromete a entregar la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE
17 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 250.000) para que sea utilizado como capital
18 pre-operativo, valores que serán desembolsados de la siguiente forma: CINCUENTA MIL
19 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 50.000) A LA FIRMA DEL
20 PRESENTE CONTRATO.- CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
21 AMERICA (US\$ 100.000), TREINTA DÍAS DESPUES DE LA FIRMA DEL CONTRATO
22 CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 100.000)
23 SESENTA DÍAS DESPUES DE LA FIRMA DEL CONTRATO. Solo en el evento que los
24 valores que entrega EL CONSTITUYENTE A como capital pre-operativo no llegaren a
25 cubrir las necesidades del Fideicomiso, LA PROMOTORA podrá realizar inversiones
26 dinerarias, cuyo detalle y valoración soportada documentalmente será presentado por LA
27 PROMOTORA y aprobado por el JUNTA DE FIDEICOMISO. De alcanzarse el PUNTO DE
28 EQUILIBRIO y se encuentre desarrollando el PROYECTO, el FIDEICOMISO deberá
29 rembolsar, según corresponda y determine el JUNTA DE FIDEICOMISO, las
30 INVERSIONES PREOPERATIVAS a LA PROMOTORA o a favor de quien éste designe
31 expresamente y por escrito.- Si no se alcanzare el PUNTO DE EQUILIBRIO, el
32 FIDEICOMISO no tendrá nada que rembolsar a LA PROMOTORA por concepto de
33 INVERSIONES PREOPERATIVAS, y por lo tanto LA PROMOTORA no tendrá nada que
34 reclamar en tal sentido al FIDEICOMISO.-, sin perjuicio que los diseños y estudios relativos

1 al PROYECTO será de propiedad de LA PROMOTORA. Podrán devolverse solo las
2 inversiones que puedan ser devueltas tanto al Fideicomitente A como al B.
3 **DOS.VEINTIUNO.- CONVENIO DE ADHESIÓN.** Es el instrumento público a través del
4 cual, el o los CONSTITUYENTES ADHERENTES se vincularán jurídicamente al presente
5 contrato como uno más de sus otorgantes, aceptando y sometiéndose a todas y cada una de
6 sus disposiciones contractuales y, en consecuencia, adquiriendo derechos y contrayendo
7 obligaciones previstas en este contrato para los CONSTITUYENTES ADHERENTES, así
8 como los compromisos que individualmente se estipulen en el CONTRATO DE ADHESIÓN
9 respectivo, entre otros aspectos, en relación a la obligación irremediable de aportar recursos
10 para el desarrollo y construcción del PROYECTO INMOBILIARIO. **DOS.VEINTIDOS.-**
11 **PROMESAS DE COMPRAVENTA o RESERVAS:** Son los contratos que, a nombre del
12 FIDEICOMISO, la PROMOTORA, celebrará con los PROMITENTES COMPRADORES o
13 FUTUROS ADQUIRENTES, contratos a través de los cuales se prometerá en venta a los
14 FUTUROS ADQUIRENTES un lote o unidad habitacional o comercial resultante de la
15 ejecución del PROYECTO. Los textos de los contratos de las PROMESAS DE
16 COMPRAVENTA o RESERVAS, deberán ser aprobados previamente por la JUNTA DE
17 FIDEICOMISO. **DOS.VEINTITRES.- SUBCUENTAS CONTABLES:** Son las subcuentas
18 que dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO abra la FIDUCIARIA, en las que se
19 registrarán los montos que los FUTUROS ADQUIRENTES entreguen al FIDEICOMISO, en
20 cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA y otros recursos que el Fideicomiso
21 reciba por parte de terceras personas distintas a los FIDEICOMITENTES A o B. Estas
22 subcuentas únicamente servirán para determinar el monto que habrá que restituir a cada uno
23 de esos terceros y a los FUTUROS ADQUIRENTES en caso de que no se cumpla el PUNTO
24 DE EQUILIBRIO. Una vez que se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO, las subcuentas
25 dejarán de tener aplicación alguna. **DOS.VEINTICUATRO.- COMODATARIO:** Es LA
26 PROMOTORA. **DOS.VEINTICINCO.- ÁREA VENDIBLE DEL PROYECTO:** De forma
27 individual cada área de terreno sobre la cual se construirá la villa o departamento o área de
28 comercio u otros que, conforme el Proyecto, puede ser prometida en venta, vendida o
29 reservada, conforme los términos de este Fideicomiso. **DOS.VEINTISEIS.- PATRIMONIO**
30 **AUTONOMO:** Es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a la finalidad prevista en
31 la cláusula tercera y que se constituye como efecto jurídico de la celebración del presente
32 Contrato, dotado de personalidad jurídica siendo la FIDUCIARIA su representante legal.
33 **DOS.VEINTISIETE.- OBJETO DEL FIDEICOMISO:** Es la finalidad prevista en la
34 cláusula tercera del presente contrato. **CLAUSULA TERCERA: OBJETO DEL**

1 **FIDEICOMISO.-** LAS FIDEICOMITENTES celebran por medio del presente instrumento
2 un contrato de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado “FIDEICOMISO
3 INMOBILIARIO CONSTRUYENDO UNA META” en adelante el FIDEICOMISO, que
4 tiene por objeto: **TRES.UNO.** La constitución de un patrimonio autónomo, separado e
5 independiente de aquel o aquellos de las FIDEICOMITENTES, las BENEFICIARIAS, de la
6 FIDUCIARIA, y del terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros
7 negocios fiduciarios manejados por la FIDUCIARIA. **TRES.DOS.** Que la FIDUCIARIA
8 mantenga bajo el patrimonio autónomo constituido la titularidad jurídica de los bienes que se
9 transfieren en fideicomiso mercantil y los que en el futuro le sean transferidos. **TRES.TRES.**
10 Que se desarrolle, a través del FIDEICOMISO y a nombre de éste, por parte de la
11 PROMOTORA el PROYECTO INMOBILIARIO. **TRES.CUATRO.** Que los recursos
12 dinerarios que ingresen al FIDEICOMISO ya sean propios de la PROMOTORA, de LA
13 CONSTITUYENTE A, CONSTITUYENTE C, o de los créditos obtenidos por EL
14 FIDEICOMISO, y de los FUTUROS ADQUIRENTES, sean administrados temporalmente
15 por la FIDUCIARIA e invertidos en la construcción de dicho PROYECTO INMOBILIARIO
16 bajo los términos y condiciones dispuestos en los estudios técnicos, planos de construcción,
17 presupuesto total de costos de obra, acabados, cronograma de obra por fases y flujo de caja
18 requerido para la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, presentados y preparados
19 por parte del CONSTRUCTOR o la PROMOTORA; a efectos que la FIDUCIARIA
20 distribuya las utilidades o recursos resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS
21 cuando corresponda y restituya o transfiera los bienes fideicomitados, cuando fuere el caso, a
22 los BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo señalado en la Cláusula Quinta de este contrato.
23 **TRES.CINCO.** Que los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO puedan
24 servir de garantía para la obtención de créditos que se obtengan para el desarrollo del
25 PROYECTO, pudiendo constituir gravámenes sobre tales bienes. **CLAUSULA CUARTA.-**
26 **CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO, TRANSFERENCIA DE BIENES.-**
27 **CUATRO.UNO.** LAS FIDEICOMITENTES transfieren al Patrimonio Autónomo que se
28 constituye por este acto, a título de fideicomiso mercantil irrevocable lo siguiente:
29 **CUATRO.UNO.UNO.** LA “FIDEICOMITENTE B” realiza el aporte de mil dólares de los
30 Estados Unidos de América (USD 1.000,00) para dar nacimiento al patrimonio autónomo,
31 valores que desde ya dispone se utilicen para apertura de la o las cuentas bancarias del
32 FIDEICOMISO; y, **CUATRO.UNO.DOS** “LA FIDEICOMITENTE A”, “LA
33 FIDEICOMITENTE B”, “LA FIDEICOMITENTE C” podrán realizar aportes futuros en
34 especie o dinero de manera suficiente y oportuna. **CUATRO.DOS.** La compañía

1 INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA., como FIDEICOMITENTE A, transfiere al Patrimonio
2 Autónomo que se constituye por este acto, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, los
3 siguientes lotes de terreno: **CUATRO.DOS.UNO.** Lote de terreno signado con el Código
4 Catastral Municipal de la Ilustre Municipalidad de Daule numero Quince-Cincuenta-cero-
5 cero- dieciocho- cero -cero- cero- cero, de DOS HECTAREAS DIEZ DECIMAS DE ÁREA
6 identificado como número **trece** de la parroquia Las Lojas, de la jurisdicción del cantón
7 Daule, provincia del Guayas, demarcado por los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL**
8 **NORTE:** Linderá con el lote número doce; **POR EL SUR:** linderá con el lote numero
9 catorce; **POR EL ESTE:** linderá con la carretera que va de la Puntilla a Salitre; **POR EL**
10 **OESTE:** linderá con la hacienda San Carlos. Medidas que hacen un área de DOS
11 HECTÁREAS DIEZ DÉCIMAS DE AREA. **Historia de Dominio:** El FIDEICOMITENTE
12 A adquirió el dominio del solar antes descrito mediante escritura pública de Compraventa que
13 otorgó a su favor el señor Pedro Francisco Peñafiel Acosta, ante el notario décimo sexto de
14 Guayaquil, Dr. Rodolfo Pérez Pimentel el ocho de julio del dos mil ocho e inscrita en el
15 Registro de la Propiedad de Daule el diez de septiembre del mismo año.
16 **CUATRO.DOS.DOS.** Lote de terreno signado con la identificación predial SIETE CERO
17 CERO CERO CERO CINCO OCHO y Registro Catastral TRES CINCO NUEVE CERO, de
18 CUATRO HECTÁREAS TREINTA DÉCIMAS DE ÁREA identificado con el número **doce**
19 de la denominada cooperativa “ESPERANZA DE BUIJO” parroquia Las Lojas, del cantón
20 Daule Provincia del Guayas con los siguientes linderos y medidas; **POR EL NORTE:** linderá
21 con el lote número once con doscientos treinta y dos metros cincuenta centímetros, lote de
22 Crowill Machuca con veintiséis metros setenta centímetros, ciento treinta y cuatro metros,
23 quince metros y veinticinco metros; **POR EL SUR:** Lote Trece con trescientos noventa y
24 ocho metros; **POR EL ESTE:** Linderá con la carretera que va de la Puntilla a Salitre con
25 cincuenta y nueve metros, cincuenta centímetros; **POR EL OESTE:** linderá con la hacienda
26 San Carlos, con setenta metros. Medidas que hacen una superficie de CUATRO
27 HECTÁREAS TREINTA DÉCIMAS DE ÁREA .- **Historia de Dominio:** El
28 FIDEICOMITENTE A adquirió el dominio del solar antes descrito mediante escritura pública
29 de Compraventa otorga a su favor por los señores Tomasa Isabel Sanchez Chiriguaya y Luis
30 Sanchez Alvarado, ante el notario décimo sexto de Guayaquil, Dr. Rodolfo Pérez Pimentel el
31 once de agosto del dos mil ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad de Daule el veinte de
32 noviembre del mismo año. **CUATRO.TRES.** La FIDEICOMITENTE C realiza el aporte de
33 quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 500.000,00) para dar
34 nacimiento al patrimonio autónomo, valores que desde ya dispone se utilicen para apertura de

la o las cuentas bancarias del FIDEICOMISO, e inversiones en obras menores.

CUATRO.CUATRO. LA FIDEICOMITENTE B y FIDEICOMITENTE C declaran que se reservan el derecho de aportar en el futuro otros bienes (muebles o BIENES) para dar cumplimiento al objeto del presente contrato. Tales aportes o transferencias podrán ser de recursos dinerarios para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, como recursos faltantes en el evento que por cualquier motivo existiese un desfase entre el presupuesto de obra presentado y los costos reales del Proyecto. Asimismo, podrán ser aportados los recursos provenientes de todos y cada uno de los créditos que directa o indirectamente hubiese gestionado para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, y que de requerirse garantías personales de las constituyentes deberán ser otorgadas por cada una de las mismas en proporción a su participación, a efectos de lo cual autorizan desde ya a la FIDUCIARIA para que reciba directamente los desembolsos de todos los créditos gestionados y obtenidos. También podrán ser aportados los derechos y obligaciones derivados de los convenios de canje por servicios profesionales o por materiales que se suscriban siempre que hayan sido previamente autorizados por la JUNTA DE FIDEICOMISO.

CUATRO.CINCO. La FIDUCIARIA acepta la transferencia, a título de fideicomiso mercantil, de los bienes materia de esta Cláusula y declara que en virtud de la naturaleza de su gestión, sus obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en este Contrato y las que emita la JUNTA DE FIDEICOMISO, por lo que de ninguna manera garantiza los resultados esperados por las partes.

CUATRO.SEIS. Patrimonio Autónomo.- Por el contrato de Fideicomiso Mercantil se constituye un patrimonio autónomo e independiente denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONSTRUYENDO UNA META"** dotado de personalidad jurídica, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la FIDUCIARIA, que es su representante legal, el mismo que estará integrado por los bienes que son transferidos por este acto, así como sus frutos civiles, rendimientos y demás ingresos que se hayan producido o que se produjeran en el futuro. EL FIDEICOMISO y sus activos no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectado por embargos ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones de LAS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, de la FIDUCIARIA o de terceros en general, y estará afectado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones señalados en el presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA: RÉGIMEN DE BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO.- En cumplimiento de acuerdos preexistentes entre las FIDEICOMITENTES, es voluntad manifiesta, inequívoca e irrevocable de éstas, que las

personas que se indican a continuación, sean beneficiarios de este FIDEICOMISO, en la proporción, términos y condiciones que se determinan en líneas siguientes: **CINCO.UNO. BENEFICIARIA A:** Es la compañía INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA., cuyo beneficio consiste en el derecho a: **CINCO.UNO.UNO.** Recibir en retribución, por el aporte que realiza para el desarrollo del PROYECTO, la suma UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1'200.000,00).- El fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONSTRUYENDO UNA META"** restituirá el valor aportado por los terrenos a la Inmobiliaria Espae C. Ltda, luego de que se haya cobrado el precio total de la venta de cada unidad habitacional o área de comercio resultante del Proyecto Inmobiliario a desarrollarse. Esto es que por cada unidad habitacional y/o comercial que el Fideicomiso transfiera, éste deberá restituirle a la Inmobiliaria Espae C. Ltda el valor resultante de aplicar la siguiente fórmula: (Área de terreno de la Unidad Habitacional o Comercial /Área Disponible Venta del Proyecto) x (Un Millón Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos). A manera de ejemplo: Considerando en el supuesto que el Área terreno aportado utilizado para el proyecto fuere de CIEN MIL metros cuadrados, el área disponible para la venta del PROYECTO fuere de SESENTA MIL metros cuadrados y se desea transferir una unidad habitacional que hipotéticamente cuente con ochenta metros cuadrados de terreno; la FIDUCIARIA aplicará e interpretará así la fórmula: **(OCHENTA/SESENTA MIL) x (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) = MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1.600,00).**- Por lo tanto, al momento que se haya cobrado el precio total de la venta de todas las unidades habitacionales o áreas de comercio resultantes del Proyecto Inmobiliario a desarrollarse, la compañía Inmobiliaria Espae C. Ltda habrá recibido en retribución por su aporte la suma total de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1'200.000,00).- **CINCO.UNO.DOS.** Recibir, en restitución por su aportación de los BIENES realizada en este acto, los bienes o recursos que le correspondieren, en caso de que el PROYECTO INMOBILIARIO no se pudiese desarrollar, y como consecuencia de la aplicación del procedimiento previsto en la Cláusula Octava **"IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL PROYECTO"** de este contrato. **CINCO.UNO.TRES.** Participar en un cuarenta por ciento (40%) en las utilidades que arrojaré el FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo, culminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO, luego de deducidos, satisfechos y/o aprovisionados los recursos necesarios para pagar todos los tributos, pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO. **CINCO.UNO.CUATRO.** La constituyente A tiene

1 derecho a que se le reembolse los valores correspondientes a las inversiones preoperativas,
2 toda vez que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, en la forma y montos aprobado por la
3 JUNTA DE FIDEICOMISO.- **CINCO.DOS. BENEFICIARIA B:** Es PROMOTORA
4 MOREIRA&FIGUEROA S.A., cuyo beneficio consiste en el derecho a: **CINCO.DOS.UNO.**
5 Recibir en restitución los valores que correspondan a los aportes realizados por la
6 PROMOTORA en el numeral CUATRO.UNO.UNO, de la cláusula cuarta, en la forma y
7 montos determinados por el JUNTA DE FIDEICOMISO. **CINCO.DOS.DOS.** Recibir en
8 restitución por sus aportaciones al FIDEICOMISO los bienes o recursos que le
9 correspondieren, en caso de que el PROYECTO INMOBILIARIO no se pudiese desarrollar, y
10 como consecuencia de la aplicación del procedimiento previsto en la Cláusula Octava
11 "IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL PROYECTO" de este contrato.
12 **CINCO.DOS.TRES.** Participar en un treinta por ciento (30%) de las utilidades que
13 resultantes de la ejecución del FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo,
14 culminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO, luego de deducidos,
15 satisfechos y/o provisionados los recursos necesarios para pagar todos los tributos, pasivos,
16 costos y gastos del FIDEICOMISO. **CINCO.DOS.CUATRO.-** La CONSTITUYENTE B
17 tiene derecho a que se le reembolse los valores correspondientes a las INVERSIONES
18 PREOPERATIVAS, toda vez que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, en la forma y
19 montos aprobado por el JUNTA DE FIDEICOMISO.- **CINCO.TRES. BENEFICIARIA C:**
20 Es el señor José María Gassó Martín de nacionalidad española, cuyo beneficio consiste en el
21 derecho a: **CINCO.TRES.UNO.** Recibir en restitución los valores que correspondan a los
22 aportes realizados por la PROMOTORA en el numeral CUATRO.UNO.UNO, de la cláusula
23 cuarta, en la forma y montos determinados por la JUNTA DE FIDEICOMISO.
24 **CINCO.TRES.DOS.** Recibir en restitución por sus aportaciones al FIDEICOMISO los
25 bienes o recursos que le correspondieren, en caso de que el PROYECTO INMOBILIARIO no
26 se pudiese desarrollar, y como consecuencia de la aplicación del procedimiento previsto en la
27 Cláusula Octava "IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL PROYECTO" de este contrato.
28 **CINCO.TRES.TRES.** Participar en un treinta por ciento (30%) de las utilidades que
29 resultantes de la ejecución del FIDEICOMISO como consecuencia del desarrollo,
30 culminación y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO, luego de deducidos,
31 satisfechos y/o provisionados los recursos necesarios para pagar todos los tributos, pasivos,
32 costos y gastos del FIDEICOMISO. **CINCO.DOS.CUATRO.-** La CONSTITUYENTE C
33 tiene derecho a que se le reembolse los valores correspondientes a las INVERSIONES
34 PREOPERATIVAS, toda vez que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, en la forma y

1 montos aprobado por el JUNTA DE FIDEICOMISO.- **CLAUSULA SEXTA.-**
2 **DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE A, LA FIDEICOMITENTE B Y**
3 **FIDEICOMITENTE C.- SEIS.UNO.** La FIDEICOMITENTE A hace las siguientes
4 declaraciones bajo juramento: **SEIS.UNO.UNO.-** Que los BIENES son de su exclusiva
5 propiedad, sobre los cuales tiene absoluta capacidad de disposición, sin que exista
6 impedimento para transferirlos al FIDEICOMISO, que se encuentra libre de todo tipo de
7 gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio o posesión, obligándose a
8 saneamiento de conformidad con la Ley; **SEIS.UNO.DOS.** Que los BIENES que se han
9 aportado al presente FIDEICOMISO tienen un origen lícito y legítimo, y en especial declara
10 que los recursos con los que lo adquirió no provienen de ninguna actividad relacionada con el
11 cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes
12 o psicotrópicos, ni con conductas prohibidas o sancionadas por la Ley para Reprimir el
13 Lavado de Activos. La FIDEICOMITENTE A autoriza a la FIDUCIARIA para que efectúe
14 todas las indagaciones que razonablemente considere oportuno realizar para comprobar el
15 origen de los bienes, sin que la FIDUCIARIA esté obligada a realizar la comprobación de esta
16 declaración. En caso de que se inicien investigaciones sobre LA FIDEICOMITENTE A
17 relacionadas con las actividades antes señaladas, la FIDUCIARIA podrá proporcionar a las
18 autoridades competentes las informaciones que éstas demanden. **SEIS.UNO.TRES.-** Que el
19 FIDEICOMISO no adolece de causa u objeto ilícito y que con su constitución no se tiene
20 conocimiento ni intención de irrogar perjuicios a terceros; **SEIS.UNO.CUATRO.-** Que
21 conoce el contenido y alcance del FIDEICOMISO y las obligaciones y responsabilidades que
22 asume a su firma. **SEIS.UNO.CINCO.** Que transfiere los BIENES descritos ampliamente en
23 la cláusula cuarta, libre de pago de todo impuesto, tasas y contribuciones causados y
24 liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional o internacional. **SEIS.DOS.** La
25 PROMOTORA y CONSTITUYENTE C hacen las siguientes declaraciones bajo juramento:
26 **SEIS.DOS.UNO.-** Que el dinero transferido, tiene y tendrá un origen lícito y legítimo, y en
27 especial no proviene o provendrá de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación,
28 almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicos, ni
29 de conductas sancionadas o prohibidas por la Ley para Reprimir el Lavado de Activos. La
30 PROMOTORA y la CONSTITUYENTE C autorizan a la FIDUCIARIA para que efectúe
31 todas las indagaciones que razonablemente considere oportuno realizar para comprobar el
32 origen de los bienes, sin que la FIDUCIARIA esté obligada a realizar la comprobación de esta
33 declaración. En caso de que se inicien investigaciones sobre, LA PROMOTORA,
34 BENEFICIARIA B, BENEFICIARIA C, EL CONSTRUCTOR, el COMERCIALIZADOR,

1 los FUTUROS ADQUIRENTES, relacionadas con las actividades antes señaladas, la
2 FIDUCIARIA podrá proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas
3 demanden. **SEIS.DOS.DOS.-** Que el FIDEICOMISO no adolece de causa u objeto ilícito y
4 que con su constitución no se tiene conocimiento ni intención de irrogar perjuicios a terceros;
5 **SEIS.DOS.TRES.-** Que conoce el contenido y alcance del FIDEICOMISO y las obligaciones
6 y responsabilidades que asume a su firma. **SEIS.DOS.CUATRO.** Que transfiere los bienes o
7 activos descritos en la cláusula cuarta, libre de pago de todo impuesto, tasas y contribuciones
8 causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional o internacional. **CLAUSULA**
9 **SEPTIMA.- INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS.-** La FIDUCIARIA, en su calidad de
10 representante legal del FIDEICOMISO deberá cumplir con las siguientes instrucciones
11 fiduciarias: **SIETE.UNO.** Recibir a nombre de este Fideicomiso, los bienes y recursos
12 transferidos a título de Fideicomiso Mercantil y registrarlos, de conformidad con lo instruido
13 por los CONSTITUYENTES en la Cláusula Cuarta de este contrato. **SIETE.DOS.** A partir
14 de la constitución de este Fideicomiso, la Fiduciaria percibirá la totalidad de los Ingresos, para
15 cuyo efecto la Fiduciaria abrirá a nombre del FIDEICOMISO, una o más cuentas corrientes
16 y/o de inversión en la entidad financiera que le instruya la JUNTA DE FIDEICOMISO; así
17 como, dentro del patrimonio autónomo, creará las cuentas contables que fueren necesarias. La
18 FIDUCIARIA por instrucciones de la JUNTA DE FIDEICOMISO podrá abrir las cuentas que
19 requiera en el sistema financiero nacional o extranjero que fueren necesarias previa
20 instrucción del JUNTA DE FIDEICOMISO. Los recursos provenientes de los Ingresos se
21 depositarán en la cuenta de este Fideicomiso. Sin perjuicio de lo cual, si por cualquier
22 circunstancia los CONSTITUYENTES recibieren parte o la totalidad de un pago por la
23 compra, promesa de venta o reserva de Unidades Habitacionales o comerciales, estos ingresos
24 deberán ser entregados al FIDEICOMISO de forma inmediata una vez que LOS
25 CONSTITUYENTES comprobaran con la papeleta de depósito original dicho pago en un
26 plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la recepción de los recursos.
27 **SIETE.TRES.** La Fiduciaria, por cuenta de este Fideicomiso, destinará obligatoriamente los
28 Ingresos percibidos: **SIETE.TRES.UNO.** Una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO
29 declarado por la JUNTA DE FIDEICOMISO, a la construcción y desarrollo del Proyecto
30 Inmobiliario, en base a las Instrucciones de Pago previamente autorizadas por la
31 PROMOTORA. **SIETE.TRES.DOS.** Con los recursos aportados por las
32 CONSTITUYENTES, los créditos obtenidos, y con los abonos y pagos de los Promitentes
33 Compradores se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO objeto de este contrato.
34 **SIETE.TRES.TRES.** En caso de que no se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO del

1 PROYECTO, el FIDEICOMISO por cuenta del PROYECTO, en el plazo determinado en el
2 correspondiente contrato de promesa de venta o reserva, procederá a devolver los recursos
3 recibidos por el FIDEICOMISO a los FUTUROS ADQUIRENTES. Mientras no se alcance el
4 PUNTO DE EQUILIBRIO, los valores recibidos por concepto de reservas y ventas no podrán
5 ser desembolsados ni utilizados. **SIETE.TRES.CUATRO.** La FIDUCIARIA, previo visto
6 bueno del FIDEICOMITENTE B, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la
7 JUNTA DE FIDEICOMISO, entregará los recursos necesarios para el desarrollo del
8 PROYECTO, siempre y cuando hubiere dentro del FIDEICOMISO los fondos suficientes
9 para hacerlo. En ese contexto, cada Instrucción de Pago deberá incluir al menos la siguiente
10 información: Beneficiario del pago, Monto a girar, transferir, Concepto claramente
11 especificado, Identificación clara del rubro que se está descargando dentro del presupuesto
12 aprobado por la JUNTA DE FIDEICOMISO, Facturas vigentes debidamente llenadas,
13 Soportes para el pago, otros conceptos que la FIDUCIARIA o la JUNTA DE FIDEICOMISO
14 estimare necesarios. **SIETE.TRES.CINCO.** La suscripción de escrituras de compraventa,
15 Permutas, canjes u otro contrato traslativo de dominio de las Unidades Habitacionales o
16 comerciales, la hará la Fiduciaria previa instrucción expresa de la Junta de Fideicomiso.
17 **SIETE.TRES.SEIS.** La Fiduciaria deberá pagar, conforme el presupuesto y flujo de caja de
18 este Fideicomiso, los créditos obtenidos para la construcción del Proyecto por parte de este
19 patrimonio autónomo. Si no existieren recursos o éstos no fueren suficientes, los pasivos
20 serán asumidos directamente por LA FIDEICOMITENTE B. **SIETE.CUATRO.** La
21 FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, otorgará un poder a la PROMOTORA
22 para que sea esta quien suscriba en nombre y representación del Fideicomiso los contratos de
23 promesa de venta o reservas de Unidades Habitacionales o comerciales. **SIETE.CINCO.** La
24 Fiduciaria, en representación del FIDEICOMISO, suscribirá las escrituras públicas de venta,
25 Permutas o cualquier otro título por medio de las cuales se transfiera el dominio de las
26 Unidades Habitacionales o comerciales o de bienes de este FIDEICOMISO. En estos casos,
27 los FUTUROS ADQUIRENTES deberán pagar además el impuesto al valor agregado por los
28 servicios o bienes provistos al PROYECTO, y los demás impuestos que hayan a lugar motivo
29 de la transferencia de dominio, inclusive, el impuesto a la plusvalía que se cause, no
30 entendiéndose el FIDEICOMISO en su calidad de vendedor, obligado al pago del mismo.
31 Dicho compromiso se hará constar en las respectivas escrituras de transferencia de dominio.
32 En el evento que al FIDEICOMISO le corresponda el pago de dichos tributos, el
33 FIDEICOMISO cumplirá con el pago de la carga impositiva siempre y cuando existan
34 recursos dinerarios en sus arcas, a fin de solucionar tal obligación. **SIETE.SEIS.** Todo

1 remanente será transferido a los Beneficiarios en la proporción y monto establecidos en este
2 Fideicomiso. Para efectos de este contrato se entiende como remanente el saldo positivo final
3 que pudiere existir al finalizar la construcción del PROYECTO, la transferencia de dominio a
4 los Compradores, el pago de los costos y gastos de este patrimonio autónomo, tributos,
5 incluyendo los honorarios de la Fiduciaria y en general todos los pasivos (créditos y
6 préstamos) de este FIDEICOMISO. **SIETE.SIETE.** Mientras las sumas recibidas por el
7 FIDEICOMISO no deban destinarse para sus respectivos fines según los términos y
8 condiciones estipulados en el FIDEICOMISO, mantener tales recursos depositados o
9 invertidos a nombre del FIDEICOMISO en un Banco que mantenga una calificación de riesgo
10 de al menos AA más, previa aprobación de la de JUNTA DE FIDEICOMISO. Los intereses
11 generados por las inversiones incrementarán el Patrimonio Autónomo y se considerarán que
12 son parte del mismo. El JUNTA DE FIDEICOMISO, al momento de instruir los instrumentos
13 financieros en los cuales se deban invertir los recursos, además de precaverse que no afecten a
14 la construcción del PROYECTO, deberá observar que tales inversiones respondan -en el
15 siguiente orden - a principios de liquidez, seguridad y rentabilidad. Bajo ningún concepto y
16 contexto la FIDUCIARIA será responsable en modo alguno ni se encuentra legalmente
17 obligada a responder, por la solvencia patrimonial, liquidez, capacidad de pago de la o las
18 instituciones bancarias, financieras o emisoras donde se inviertan los recursos o se contraten
19 la o las cuentas del FIDEICOMISO, ni con la veracidad de la información que dichas
20 entidades hubieren hecho pública respecto de su gestión administrativa, capacidad patrimonial
21 y de pago, liquidez y solvencia financiera. En tal sentido, la FIDUCIARIA no es responsable,
22 ni está obligada a responder con sus propios recursos, por la moratoria, no generación, o
23 incapacidad de pago de rendimientos de los instrumentos financieros en que se hubieren
24 invertido los recursos, o por cualquier moratoria o incapacidad de pago de los obligados
25 (instituciones bancarias o financieras), o por las pérdidas, sean parciales o totales, que los
26 instrumentos, productos financieros, cuentas o inversiones pudieren sufrir. **SIETE.OCHO.**
27 En caso de que fuere necesario y así lo hubiere calificado e instruido la JUNTA DE
28 FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA a nombre y en representación de este FIDEICOMISO,
29 podrá adquirir créditos que le permitan construir parte o la totalidad del PROYECTO. En ese
30 contexto, para el cumplimiento de la finalidad del contrato, el Patrimonio Autónomo podrá
31 gravar o constituir toda clase de garantía sobre los bienes que integran el Patrimonio
32 Autónomo, a fin de garantizar los créditos otorgados al FIDEICOMISO requeridos por el
33 PROYECTO o contratados y otorgados a la PROMOTORA o un tercero que tenga el visto
34 bueno del JUNTA DE FIDEICOMISO, con el fin único y exclusivo de ingresar los recursos

1 así recibidos al FIDEICOMISO y destinarlos al PROYECTO. La contratación del crédito y la
2 constitución de las respectivas garantías, deberán ser aprobadas por la JUNTA DE
3 FIDEICOMISO. Los recursos provenientes de préstamos se acreditarán en la o las cuentas del
4 FIDEICOMISO que para el efecto indique la FIDUCIARIA o asegurando mediante
5 instrumentos o títulos de cobro a satisfacción de la FIDUCIARIA que el desembolso se hará
6 a la cuenta indicada. **SIETE.NUEVE.** Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo
7 requiera al FIDEICOMITENTE B, y FIDEICOMITENTE C, la Fiduciaria constituirá tantos
8 negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos
9 mercantiles. En el caso de éstos últimos negocios fiduciarios, se podrán utilizar como medio
10 para llevar a cabo procesos de titularización de activos que tengan como fuente de derechos y
11 de pagos este Fideicomiso Mercantil, según resuelva la JUNTA DE FIDEICOMISO.
12 **SIETE.DIEZ.** De conformidad con la Ley de Mercado de Valores, la Fiduciaria ejercerá la
13 representación legal de este Fideicomiso y, por lo tanto queda facultada para contratar a los
14 asesores, consultores o profesionales que fueren necesarios para la defensa de este patrimonio
15 autónomo. **SIETE.ONCE** La Fiduciaria podrá delegar las atribuciones que por su naturaleza
16 no son propias de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo ciento veinte de la
17 Ley de Mercado de Valores, previa aprobación del JUNTA DE FIDEICOMISO.
18 **SIETE.DOCE.** Otorgar poder amplio y suficiente a favor de la PROMOTORA para que en
19 nombre y representación del FIDEICOMISO realice todos los trámites necesarios para llevar
20 a cabo el desarrollo del PROYECTO y a manera de ejemplo- solicite, gestione, impulse y
21 suscriba todo acto o contrato ante personas privadas, públicas, semipúblicas, ante Municipios,
22 Prefecturas, entes administrativos de cualquier naturaleza, de control, de justicia o
23 jurisdiccionales, etc. En esa línea, por instrucción expresa e irrevocable de las
24 CONSTITUYENTES, la Fiduciaria otorga un Poder Especial a la PROMOTORA, para que
25 en lo posterior, comparezca a tales actos o contratos, toda vez que en este acto queda
26 plenamente facultada la compañía PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A., sin
27 limitación alguna, para hacerlo en nombre del Fideicomiso. **SIETE.TRECE.** Verificar a
28 través del FISCALIZADOR, que los fondos entregados al CONSTRUCTOR para el
29 desarrollo del mismo han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente
30 justificados por éste con las facturas y recibos originales. De existir alguna observación o
31 duda respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a
32 consideración de la JUNTA DE FIDEICOMISO para que se resuelva lo conveniente.
33 Adicionalmente cabe señalar que las obligaciones y/o funciones del fiscalizador se encuentran
34 detalladas en el anexo UNO que se agrega al presente contrato como documento habilitante.-

1 **SIETE.CATORCE.** Verificar a través del FISCALIZADOR que el cronograma de obra y el
2 presupuesto aprobados por la JUNTA DE FIDEICOMISO estén siendo cumplidos. De existir
3 incumplimiento en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo
4 cumplido, la FIDUCIARIA informará sobre estos aspectos a la JUNTA DE FIDEICOMISO
5 para que ésta tome las medidas que correspondan. Adicionalmente cabe señalar que las
6 obligaciones y/o funciones del fiscalizador se encuentran detalladas en el anexo UNO que se
7 agrega al presente contrato como documento habilitante.- **SIETE.QUINCE.** Previo el
8 informe del FISCALIZADOR y conjuntamente con un delegado nombrado por la JUNTA DE
9 FIDEICOMISO, suscribir con el CONSTRUCTOR y EL PROMOTOR el acta de entrega
10 recepción provisional y el acta de entrega definitiva del PROYECTO por cada fase.
11 **SIETE.DIECISEIS.** En atención de los términos y condiciones de este contrato, de manera
12 especial sus Cláusulas Quinta, Octava y Novena, distribuir a cada CONSTITUYENTE, los
13 beneficios en relación y proporción que corresponda a cada uno. **SIETE.DIECISIETE.**
14 Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e
15 instrucciones de presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea una falta de instrucción
16 expresa la que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento; siempre y
17 cuando, a criterio de LA FIDUCIARIA, tales actos o contratos no sean atentatorios a los fines
18 del presente FIDEICOMISO, y no perjudiquen los intereses de los FUTUROS
19 ADQUIRENTES y TERCEROS. **CLÁUSULA OCTAVA.- PUNTO DE EQUILIBRIO:**
20 Para efectos del presente contrato, se entiende por PUNTO DE EQUILIBRIO al
21 conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas, facultan al
22 FIDEICOMISO dar inicio al PROYECTO. Para que la FIDUCIARIA pueda informar a
23 la JUNTA DE FIDEICOMISO las condiciones para certificar y aprobar que SI se ha
24 alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, deberán haberse cumplido
25 los puntos de equilibrio financiero, técnico y legal, tal como se los define a
26 continuación: **Ocho.Uno.- Punto de Equilibrio Legal:** Se lo entenderá cumplido
27 cuando: (i) en el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias
28 pertinentes, se haya inscrito el FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores;
29 (ii) Se haya perfeccionado la transferencia a favor del FIDEICOMISO, a cualquier
30 título y modo, de los INMUEBLES sobre los que se desarrollará el PROYECTO; (iii)
31 Se hayan cumplido todos los requisitos establecidos por las ordenanzas municipales
32 respectivas para el inicio de la construcción de cada PROYECTO que la JUNTA
33 determine; (iv) se hubieran pagado las tasas y aranceles y entregado garantías
34 económicas que se requieran para dar inicio a la construcción de cada PROYECTO

1 que la JUNTA determine; (v) se hubieren concluido cualquier tipo de litigio que
2 suponga la imposibilidad de dar inicio al proceso constructivo de cada PROYECTO
3 que la JUNTA determine. **Ocho.Dos.- Punto de equilibrio financiero:** Se entenderá
4 cumplido cuando (i) los CONSTITUYENTES, PROMOTORES o ADHERENTES,
5 haya transferido al FIDEICOMISO los aportes económicos necesarios y suficientes de
6 acuerdo a lo contemplado en el presupuesto aprobado por la JUNTA DEL
7 FIDEICOMISO; o, declare que se han aprobado y obtenido aportes o líneas de crédito
8 en recursos dinerarios necesarios para el desarrollo de cada PROYECTO que la
9 JUNTA determine; ii) se hubieren celebrado contratos de promesa de venta y/o de
10 reserva de unidades inmobiliarias, que representen el porcentaje mínimo que deberá
11 fijar la junta de fideicomiso el PROYECTO, siempre que la suscripción de tales
12 promesas o reservas fueren admitidas de conformidad con la Ley; si por el estado del
13 PROYECTO no fuere posible suscribir aún promesas de venta o de reserva o recibir
14 recursos provenientes de los FUTUROS ADQUIRENTES por tales conceptos, podrá la
15 JUNTA DE FIDEICOMISO resolver sobre otras alternativas que, hicieren viable
16 financieramente el PROYECTO. **Ocho.Tres.- Punto de equilibrio Técnico:** Se
17 entenderá cumplido cuando: (i) la JUNTA DEL FIDEICOMISO haya aprobado el
18 presupuesto y lo haya entregado a la FIDUCIARIA para su administración; (ii) se haya
19 entregado a la FIDUCIARIA el cronograma valorado de obra y el diagrama de
20 actividades y flujo de caja de cada PROYECTO que la JUNTA determine, por
21 actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades
22 generales de materiales, plan de compras y adquisiciones, etc.; (iii) se hayan elaborado
23 los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el
24 desarrollo de cada PROYECTO que la JUNTA determine y que los mismos cuenten
25 con el respectivo permiso de construcción así como hayan sido entregados en copias a
26 la FIDUCIARIA. Se considerará que sí se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO,
27 cuando se hayan cumplido las condiciones financieras, técnicas y legales antes
28 señaladas, dentro del plazo máximo que la JUNTA DEL FIDEICOMISO determine
29 para el PROYECTO. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la
30 obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO es de los CONSTITUYENTES
31 PROMOTORES, de acuerdo a lo que al efecto disponga la JUNTA DEL
32 FIDEICOMISO, por lo que la FIDUCIARIA no tiene responsabilidad alguna en la
33 obtención de dicho punto de equilibrio. **CLAUSULA OCTAVA.- IMPOSIBILIDAD**
34 **DE EJECUTAR EL PROYECTO.-** En caso de producirse la imposibilidad de desarrollar

1 el PROYECTO INMOBILIARIO, declarada así por el JUNTA DE FIDEICOMISO, las
2 FIDEICOMITENTES, entendidas en sus efectos, acuerdan sujetarse de manera irrestricta, al
3 siguiente procedimiento: **OCHO.UNO.** En caso de que la PROMOTORA hubiera realizado
4 el aporte de MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA para la apertura
5 de las cuentas bancarias, EL CONSTITUYENTE C hubiera realizado el aporte de
6 TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y EL
7 CONSTITUYENTE A realizado la entrega de los fondos para las INVERSIONES
8 PREOPERATIVAS y no se llegase a ejecutar el PROYECTO INMOBILIARIO, el aporte de
9 un mil dólares de los Estados Unidos de América deberá ser restituido a LA PROMOTORA,
10 el aporte de trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América deberá ser restituido a
11 LA PROMOTORA, así mismo deberá ser restituido a LA CONSTITUYENTE A los fondos
12 que hubiere entregado y no utilizados, quienes asumirán todos los gastos efectuados por tales
13 conceptos siendo de su exclusiva propiedad de cada una todas las INVERSIONES
14 PREOPERATIVAS realizadas. Asimismo, al CONSTITUYENTE A se le transferirá la
15 totalidad de los BIENES inmuebles descritos en Cláusula Cuarta de este contrato.
16 **OCHO.DOS.** En el evento de que la PROMOTORA haya cumplido con su aporte al
17 FIDEICOMISO previstos en el numeral CUATRO.UNO.UNO de la Cláusula cuarta de este
18 contrato, se hubiere cumplido con el PUNTO DE EQUILIBRIO, se hayan realizado gastos e
19 inversiones en el PROYECTO, se hubieren contratado créditos para el desarrollo del
20 PROYECTO, se hayan suscrito RESERVAS o PROMESAS DE VENTA con FUTUROS
21 ADQUIRENTES y se hayan iniciado obras de infraestructura, la FIDUCIARIA deberá
22 cumplir con las obligaciones del FIDEICOMISO frente a los FUTUROS ADQUIRENTES
23 entregando el bien prometido en venta y/o devolver valores pagados por tales Clientes con
24 cargo a los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, y pagar las cuentas por pagar a
25 acreedores y proveedores, para luego proceder a las restituciones que corresponden a los
26 CONSTITUYENTES en proporción al porcentaje que posea cada uno en el patrimonio
27 autónomo y, de existir remanentes, serán repartidos conforme consta en la Cláusula Novena
28 del Contrato de Fideicomiso Mercantil. En relación a las restituciones se harán **primero**) los
29 valores en efectivo que estén disponibles, **segundo**) de las áreas que se encuentren divididas y
30 que cuenten con autorización de venta **tercero**) de las áreas que se encuentren en desarrollo o
31 con obras de infraestructura urbanística ; y, **cuarto**) terreno eriazó.- Para lo cual, el JUNTA
32 DE FIDEICOMISO designará un perito evaluador de entre una terna propuesta por la
33 FIDUCIARIA,. El perito en su Informe deberá contemplar dos rubros: **UNO.-** por las obras
34 que benefician a las áreas remanentes desarrolladas (urbanizadas) y, **DOS.-** por el beneficio o

1 plusvalía que dichas obras otorguen a las áreas no desarrolladas (terreno eriazó), por lo tanto,
2 la suma de los dos rubros que resulten del peritaje, el cual será inobjetable para cualquiera de
3 las partes. Para ambos casos, considerará las vías de acceso, relleno, redes de agua potable,
4 redes de alcantarillado, energía eléctrica y las demás obras de infraestructura que se hayan
5 realizado al PROYECTO y que benefician a las indicadas áreas remanentes desarrolladas
6 (urbanizadas) y a las áreas remanentes no desarrolladas (terreno eriazó). En lo que respecta a
7 las restituciones que deben realizarse a Los FIDEICOMITENTES se las hará en forma
8 proporcional al porcentaje que posea cada uno en el patrimonio autónomo utilizando
9 **primero**) los valores en efectivo que estén disponibles, **segundo**) de las áreas que se
10 encuentren divididas y que cuenten con autorización de venta, **tercero**) de las áreas que se
11 encuentren en desarrollo o con obras de infraestructura urbanística; y **tercero**) terreno eriazó.
12 Para efectos de llevar a cabo las transferencias de terrenos que correspondan realizar al
13 FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA queda desde ya autorizada a suscribir todos los documentos
14 públicos o privados que fueren necesarios para llevar a cabo todos los trámites, gestiones,
15 divisiones o fraccionamientos de los Terrenos, cuya gestión estará a cargo del GERENTE DE
16 PROYECTO y que sean necesarios con el fin de poder cumplir este fin, debiendo tenerse en
17 cuenta que las transferencias serán realizadas de manera separada e individual para cada parte
18 a través de instrumentos distintos. En caso de existir superficies hipotecadas al momento de
19 verificarse la terminación del presente contrato y previo a que se les transfieran los BIENES
20 que les correspondan, el FIDEICOMISO, tendrá la obligación de extinguir dicho gravamen,
21 si el FIDEICOMISO no contare con recursos en su patrimonio para cancelarlo, corresponderá
22 al CONSTITUYENTE B proveerlos.- **CLAUSULA NOVENA: PRELACIÓN DE**
23 **PAGOS.-** Si bien de conformidad con los numerales CINCO.UNO.TRES.,
24 CINCO.DOS.TRES., y CINCO.TRES.TRES de la Cláusula Quinta de este contrato, los
25 CONSTITUYENTES son beneficiarios de las utilidades que llegare a generar el PROYECTO
26 en los siguientes porcentajes: INMOBILIARIA YRIS C. LTDA. en un cuarenta por ciento
27 (40%); la compañía PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA S.A. en un treinta por ciento
28 (30%); y, el señor José María Gassó Martín en un treinta por ciento (30%); previo a la
29 distribución de tales beneficios, la FIDUCIARIA deberá cumplir con el pago de las
30 obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO respetando el siguiente orden de prelación:
31 **NUEVE.UNO.** Pago a las entidades del sistema financiero nacional y/o extranjeros y/o
32 personas naturales o jurídicas con la que el FIDEICOMISO hubiere contraído el o los
33 créditos. **NUEVE.DOS.** Pago a los FUTUROS ADQUIRENTES por la devolución de los
34 valores que hubieren cancelado por concepto de PROMESAS DE VENTA, RESERVAS o

1 COMPRAVENTAS de Unidades Habitacionales y/o comerciales derivadas del PROYECTO.
2 **NUEVE.TRES.** Pago de los rubros que correspondan a todos los gastos de mantenimiento y
3 administración, así como los costos y gastos del fideicomiso y tributos que cuenten con el
4 visto bueno del PROMOTOR o PROMOTORA en general todo trabajo ejecutado que forme
5 parte del presupuesto y haya quedado pendiente de pago.- **NUEVE.CUATRO.** Restitución de
6 los valores a que tiene derecho el CONSTITUYENTE A, el CONSTITUYENTE B, y el
7 CONSTITUYENTE C, en función del numeral CINCO.UNO.UNO. de la cláusula quinta de
8 este contrato, hasta el monto del área de terreno utilizada, de conformidad con los términos y
9 condiciones del FIDEICOMISO. **NUEVE.CINCO.** Entregar el remanente a los beneficiarios
10 en proporción a las utilidades del PROYECTO. En ningún caso de los señalados
11 anteriormente, se sacrificará el Proyecto por el pago de los beneficios citados. **CLAUSULA**
12 **DÉCIMA: CUSTODIA Y TENENCIA.-** Una vez perfeccionada la transferencia del
13 dominio, de los BIENES inmuebles detallados en la cláusula cuarta numeral dos del presente
14 contrato y en cumplimiento de las instrucciones expresas de LOS FIDEICOMITENTES, por
15 el presente instrumento declaran que se otorga el Comodato Precario a favor de la
16 PROMOTORA. Sin perjuicio de las estipulaciones contenidas en el Código Civil las partes
17 acuerdan las siguientes disposiciones respecto de este contrato: los BIENES que adquiere el
18 Fideicomiso, quedarán bajo la custodia y tenencia de la PROMOTORA, a título de
19 COMODATO PRECARIO, todos los costos que la custodia y tenencia ocasionen, serán
20 asumidos por el Proyecto, sin derecho a devolución. En caso de que el PROYECTO no cuente
21 con los recursos necesarios, estos costos serán asumidos por LA FIDEICOMITENTE B.- EL
22 COMODATO PRECARIO se regirá por los siguientes términos: **DIEZ.UNO.-** EL
23 FIDEICOMISO conserva el derecho de dominio que ejerce sobre los BIENES inmuebles que
24 se adquieren en los términos del contrato de FIDEICOMISO, que se otorga por este mismo
25 instrumento y por tanto el bien continúa afecto a la finalidad establecida para la fiduciaria.-
26 **DIEZ.DOS.-** La PROMOTORA en su condición de COMODATARIO, se obliga a emplear
27 el mayor cuidado en la conservación de los bienes y responderá hasta la culpa levisima de
28 acuerdo a lo establecido en el Código Civil, artículo Dos Mil Ochenta y Uno No obstante de
29 aquello la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá ejercer todas
30 las acciones necesarias para precautelar los bienes del patrimonio autónomo frente a las
31 autoridades correspondientes.-, La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del
32 Fideicomiso Mercantil, se compromete a contratar profesionales designados por los
33 FIDEICOMITENTES para que ejerzan la defensa del bien, previa autorización del JUNTA
34 DE FIDEICOMISO. Los gastos que se originen por este concepto serán cancelados con los

1 fondos existentes en el fideicomiso y en caso de que no existan los fondos suficientes, los
2 recursos serán proporcionados por LA PROMOTORA. La Fiduciaria exigirá a los
3 profesionales contratados informes sobre las gestiones realizadas, y ésta no garantiza
4 resultados por las gestiones que aquellos realicen. **DIEZ.TRES.-** El Fideicomiso a través de
5 la Fiduciaria entregará en Comodato los BIENES inmuebles que se adquieren por aporte
6 mediante este instrumento, una vez que se haya inscrito en el Registro de la Propiedad
7 correspondiente y se levantará el Acta de Entrega Recepción que suscribirán las partes en
8 señal de aceptación y conformidad.- **DIEZ.CUATRO.-** En el evento de que se produzcan
9 perturbaciones a los terrenos, como por ejemplo invasiones, EL COMODATARIO
10 comunicará de manera inmediata a la Fiduciaria a fin de que está en su calidad de
11 Representante legal del Fideicomiso salga en defensa de su Patrimonio. **DIEZ.CINCO.-** LA
12 FIDUCIARIA se reserva el derecho de inspeccionar los BIENES inmuebles fideicomitados en
13 cualquier momento, para comprobar su estado.- **CLAUSULA UNDÉCIMA:**
14 **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.-** Las obligaciones que asume la
15 FIDUCIARIA por el presente contrato son de medio y no de resultado; por lo que, la
16 FIDUCIARIA no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por
17 LAS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS efectivamente se cumplan. Se deja
18 expresamente aclarado que la FIDUCIARIA no es CONSTRUCTORA, GERENTE DEL
19 PROYECTO, PROMOTORA, ni participa de manera alguna en el desarrollo y construcción
20 del Proyecto, en consecuencia no es responsable, en ningún evento, por la terminación
21 oportuna, calidad o estabilidad de la obra o cantidad de las unidades que conformarán el
22 Proyecto; su gestión se limita a administrar los recursos financieros en los términos
23 establecidos en el presente contrato, atender los pagos que se le indiquen y a supervisar el uso
24 adecuado de los recursos por parte de EL CONSTRUCTOR. No hay compromiso de la
25 FIDUCIARIA en la consecución de créditos, ni tampoco la FIDUCIARIA asume obligación
26 alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre las
27 FIDEICOMITENTES y los FUTUROS ADQUIRENTES con EL PROMOTOR y EL
28 CONSTRUCTOR, ni entre EL PROMOTOR y EL CONSTRUCTOR para con sus
29 empleados, ni con los profesionales o proveedores que se contraten para el desarrollo del
30 PROYECTO. La FIDUCIARIA responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su
31 gestión, que implica actuar de manera diligente y profesional únicamente en el cumplimiento
32 de las instrucciones fiduciarias consignadas en el presente contrato. No obstante de aquello es
33 responsabilidad de la FIDUCIARIA asegurar contra todo riesgo las unidades habitacionales,
34 comerciales u otras vendibles que se deriven del desarrollo del PROYECTO sobre los

1 BIENES inmuebles con una compañía de seguros legalmente establecida en el país y
2 designada por la JUNTA DE FIDEICOMISO, cuyo beneficiario será el Patrimonio
3 Autónomo, por el término de la duración del presente contrato, con cargo a los recursos
4 existentes en el Patrimonio Autónomo. En el evento de no existir recursos en el patrimonio
5 autónomo LA FIDEICOMITENTE A, LA FIDEICOMITENTE B y LA FIDEICOMITENTE
6 C deberán proveer los recursos en proporción a su participación, para la contratación de la
7 póliza de seguro; si no se entregaren recursos suficientes para la contratación del Seguro antes
8 indicado, la FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad, de tipo alguno, por la falta de
9 aseguramiento y sus efectos en relación a las BENEFICIARIAS del FIDEICOMISO.- Por
10 ende, no es responsabilidad de la FIDUCIARIA: **ONCE.UNO.** Que el PROYECTO no se
11 llegue a concluir por falta de recursos, tales como no otorgamiento de créditos o por falta de
12 los recursos provenientes por parte de los FUTUROS ADQUIRENTES o PROMITENTES
13 COMPRADORES por ende, éste quede inconcluso. **ONCE.DOS.** Que el PROYECTO sufra
14 fallas o defectos de construcción, toda vez que la FIDUCIARIA no participa en las
15 actividades técnicas de diseño o construcción; **ONCE.TRES.** Que el CONSTRUCTOR, la
16 PROMOTORA, y el resto de profesionales o proveedores de bienes o servicios contratados
17 incumplan las obligaciones asumidas en los contratos que celebraron, vinculados al desarrollo
18 del PROYECTO; **ONCE.CUATRO.** Que la PROMOTORA y los PROMITENTES
19 COMPRADORES no cumplan con las obligaciones que asuman a la firma de los respectivos
20 contratos. De no cumplir los PROMITENTES COMPRADORES con tales obligaciones, LA
21 PROMOTORA en representación del Fideicomiso les aplicará las sanciones establecidas en
22 dichos contratos; **ONCE.CINCO.** Que se produzcan daños o perjuicios para LAS
23 FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, PROMITENTES COMPRADORES o terceros,
24 por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente FIDEICOMISO o de
25 las impartidas por la JUNTA DE FIDEICOMISO, siempre y cuando dichos daños y perjuicios
26 no hayan sido causados por culpa, negligencia o dolo de la FIDUCIARIA; **ONCE.SEIS.** Que
27 la PROMOTORA no obtenga las autorizaciones para el desarrollo del PROYECTO y para la
28 transferencia de dominio de los bienes a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
29 **ONCE.SIETE.** En los demás casos en los que la FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia,
30 participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente
31 contrato. **CLAUSULA DUODÉCIMA: DERECHOS DE LAS FIDEICOMITENTES Y**
32 **BENEFICIARIAS.-** Constituyen derechos de LAS FIDEICOMITENTES y
33 BENEFICIARIAS, los siguientes: **DOCE.UNO.-** Conocer anualmente los estados financieros
34 del FIDEICOMISO dentro de los (90) días posteriores al cierre de cada ejercicio.

1 **DOCE.DOS.-** Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la FIDUCIARIA y/o
2 sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función; **DOCE.TRES.-** Recibir de la
3 FIDUCIARIA: **DOCE.TRES.UNO.** Una rendición anual de cuentas, durante los tres
4 primeros meses del siguiente ejercicio fiscal. **DOCE.TRES.DOS.** En la JUNTA DE
5 FIDEICOMISO, un informe trimestral respecto del manejo de las cuentas y mensualmente
6 los estados financieros del FIDEICOMISO, dentro de los diez primeros días de cada mes.
7 **DOCE.CUATRO.-** Tener derecho a participar en la JUNTA DE FIDEICOMISO. En función
8 de la participación porcentual de cada CONSTITUYENTE, el FIDEICOMITENTE A tiene
9 derecho a designar dos delegados con derecho a voz y a dos votos; el FIDEICOMITENTE B
10 tiene derecho a tres delegados, con derecho a voz y a tres votos; y, el FIDEICOMITENTE C
11 tiene derecho a dos delegados, con derecho a voz y a tres votos **DOCE.CINCO.-** A que la
12 FIDUCIARIA cumpla – en concordancia con el objeto del FIDEICOMISO - las órdenes
13 establecidas en este contrato. **DOCE.SEIS.-** Recibir los beneficios previstos en este contrato.
14 **DOCE.SIETE.** Autorizar a la FIDUCIARIA para que celebre con terceros, contratos que
15 impliquen administración o disposición de los BIENES, vía la JUNTA DE FIDEICOMISO.
16 **DOCE.OCHO.** Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas en los términos de este
17 contrato. **DOCE.NUEVE.** Solicitar a cargo del Fideicomiso, la auditoría externa de éste por
18 parte de una firma de reconocido prestigio, previa aprobación de la JUNTA DE
19 FIDEICOMISO y de conformidad con la ley. **DOCE.DIEZ.** Solicitar se convoque a la
20 JUNTA DE FIDEICOMISO las veces que consideren necesarias. **DOCE.ONCE.** Los demás
21 derechos establecidos en la Ley y en el presente FIDEICOMISO. **CLAUSULA DÉCIMA**
22 **TERCERA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE A.-** Serán obligaciones de EL
23 FIDEICOMITENTE A, las siguientes: **TRECE.UNO.-** Transferir la propiedad de los
24 BIENES al fideicomiso, sin gravamen o limitación alguna. **TRECE.DOS.-** Poner a
25 disposición de la FIDUCIARIA las escrituras de compraventa de los mencionados BIENES
26 inmuebles en la Cláusula Cuarta de este CONTRATO, el certificado de gravamen del
27 Registro de la Propiedad, y demás documentos necesarios hasta obtener el perfeccionamiento
28 legal de la transferencia de dominio de los BIENES que la compañía INMOBILIARIA
29 ESPAE C.LTDA. aporta mediante el presente contrato. **TRECE.TRES.-** Registrar y
30 actualizar en la FIDUCIARIA la dirección, número de teléfono, fax, apartado postal de
31 comunicaciones a la cual deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas,
32 reconvenciones e informaciones. **TRECE.CUATRO.-** Responder por el saneamiento de los
33 bienes inmuebles fideicomitados. **TRECE.CINCO.-** Realizar las inversiones Pre
34 cooperativas a las cuales se ha obligado en el presente Contrato. **TRECE.SEIS.-** Garantizar a

la FIDUCIARIA contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión o como consecuencia de los servicios que preste en la ejecución del presente instrumento, salvo que éstas le fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo de LAS FIDEICOMITENTES, en proporción al porcentaje de su utilidad, los gastos judiciales, y extrajudiciales, incluyendo los honorarios de los abogados que sean necesarios para la defensa de la FIDUCIARIA, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnización a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. **TRECE.SIETE.-** Notificar a la FIDUCIARIA, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del FIDEICOMISO. **TRECE.OCHO.-** Informar a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier embargo, secuestro de que sean objeto sus bienes **TRECE.NUEVE.-** Velar porque el PROYECTO cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE LA CONSTITUYENTE B O PROMOTORA, Y CONSTITUYENTE C.-** Serán obligaciones de LA PROMOTORA, y CONSTITUYENTE C las siguientes: **CATORCE.UNO.-** Efectuar la transferencia de las sumas de dinero a las que se ha obligado en el presente contrato. **CATORCE.DOS.-** Proveer a LA FIDUCIARIA los recursos suficientes para el mantenimiento del bien, cuando no existan recursos en el Patrimonio Autónomo, de manera que ellos puedan contar con las condiciones jurídicas de libertad y enajenabilidad.- **CATORCE.TRES.-** De no existir fondos en el proyecto deberá pagar la remuneración de LA FIDUCIARIA así como en general todos sus pasivos, tributos, costos y gastos del FIDEICOMISO. **CATORCE.CUATRO.-** Suministrar al Fideicomiso los recursos que hagan falta para la ejecución y terminación del Proyecto, cuando el flujo de recaudos de cuotas a cargo de los FUTUROS ADQUIRENTES sea insuficiente para cumplir con el cronograma de obra o cuando ellos incumplan con sus obligaciones de pago, durante el período en que se pongan al día, o que en virtud de la facultad de los FUTUROS ADQUIRENTES procedan a efectuar la Resolución del Contrato de Reservación, previa aprobación de LA FIDUCIARIA en los términos de éste contrato.- **CATORCE.CINCO.-** Informar a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometa su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la

ocurrencia de cualquier embargo, secuestro de que sean objeto sus bienes. **CATORCE.SEIS.-** LA PROMOTORA deberá realizar las gestiones necesarias para obtener la aprobación por parte de la M.I. Municipalidad de Daule de las normas y plan maestro urbanístico para el PROYECTO INMOBILIARIO, aprobación del proyecto urbanístico para cada una las etapas, se obliga a incluir dentro del plan maestro que someterá a aprobación de la M.I. Municipalidad de Daule, las diferentes etapas a desarrollarse en el PROYECTO INMOBILIARIO, con sus correspondientes número de solares con o sin vivienda, áreas y plazos de desarrollo. Dejando establecido que dichas aprobaciones depende de la autoridad competente, no teniendo LA PROMOTORA responsabilidad alguna por la aprobación de las mismas, a menos que la no aprobación fuere imputable a la PROMOTORA.- **CATORCE.SIETE.-** La PROMOTORA deberá entregar a la FIDUCIARIA un testimonio original del contrato de Reservación de lotes, suscritos con los FUTUROS ADQUIRENTES. **CATORCE.OCHO.-** La PROMOTORA deberá entregar a la FIDUCIARIA un original de los contratos que suscriba con el CONSTRUCTOR o COMERCIALIZADOR.- **CATORCE.NUEVE.-** Garantizar a la FIDUCIARIA contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión o como consecuencia de los servicios que preste en la ejecución del presente instrumento, salvo que éstas le fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo de LAS FIDEICOMITENTES en proporción al porcentaje de su utilidad, los gastos judiciales, y extrajudiciales, incluyendo los honorarios de los abogados que sean necesarios para la defensa de la FIDUCIARIA, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnización a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. **CATORCE.QUINCE.-** Notificar a la FIDUCIARIA, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del FIDEICOMISO. **CATORCE.DIECISEIS.-** La PROMOTORA deberá velar porque el PROYECTO cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado. **CATORCE.DIECISIETE.-** Todas las demás necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes: **QUINCE.UNO.** Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del FIDEICOMISO en las instituciones y productos financieros señalados por la JUNTA DE FIDEICOMISO; **QUINCE.DOS.-** Administrar los bienes de propiedad del FIDEICOMISO en la forma y términos establecidos en el presente contrato de fideicomiso mercantil irrevocable;

1 **QUINCE.TRES.-** Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los demás bienes de
2 la FIDUCIARIA y de los otros fideicomisos que administre, llevando una contabilidad
3 separada; **QUINCE.CUATRO.-**Emitir informes a la JUNTA DE FIDEICOMISO y rendir
4 cuentas anuales a los BENEFICIARIOS, en los términos constantes en el presente contrato y
5 en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y demás normas vigentes;
6 **QUINCE.CINCO.-** Registrar las cesiones de derechos y obligaciones de los contratos de
7 PROMESA DE COMPRAVENTA, si así lo ha autorizado la JUNTA DE FIDEICOMISO;
8 **QUINCE.SEIS.-** Registrar las cesiones de derechos fiduciarios, esto es el derecho a los
9 beneficios que según el presente instrumento corresponden a los BENEFICIARIOS;
10 **QUINCE.SIETE.-** Las demás establecidas por la ley o este contrato. **CLAUSULA**
11 **DECIMO SEXTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos de la
12 FIDUCIARIA, a más de los establecidos en Ley de Mercado de Valores y más normativa
13 aplicable: **DIECISEIS.UNO.-** Percibir los honorarios señalados en el presente contrato;
14 **DIECISEIS.DOS.-** Vetar las decisiones de la JUNTA DE FIDEICOMISO que vayan en
15 contra del objeto del presente contrato de FIDEICOMISO o que sean contrarias a las
16 instrucciones fiduciarias establecidas en el presente contrato. Este poder de veto lo ejercerá la
17 FIDUCIARIA en tanto en cuanto la decisión que se haya tomado en el seno de la JUNTA DE
18 FIDEICOMISO esté vinculada y contravenga las instrucciones fiduciarias que debe cumplir
19 la FIDUCIARIA; para tales efectos la FIDUCIARIA tendrá acceso a cualquier documento,
20 plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra, etc., vinculado al PROYECTO.
21 **DIECISEIS.TRES.-** Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para el
22 cumplimiento del FIDEICOMISO y de sus instrucciones fiduciarias y para defender el
23 FIDEICOMISO de cualquier acto que pueda causar daño al PROYECTO o al propio
24 FIDEICOMISO o sus beneficiarios; **DIECISEIS.CUATRO.-** Proponer una terna de quien
25 ejerza las funciones de FISCALIZADOR. **DIECISEIS.CINCO.-** Solicitar a la JUNTA DE
26 FIDEICOMISO que tome la decisión sobre temas que ponga en su consideración; y,
27 **DIECISEIS.SEIS.-** Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato. **CLAUSULA**
28 **DECIMA SEPTIMA: JUNTA DE FIDEICOMISO.-** Las partes crean en el
29 FIDEICOMISO una JUNTA DE FIDEICOMISO como organismo resolutorio integrado por
30 dos representantes del Constituyente A, por tres representantes del CONSTITUYENTE B, y,
31 dos representantes del Constituyente C, quienes designarán a sus respectivos suplentes
32 mediante comunicación enviada al Presidente de la Junta. El Presidente de la Junta será un
33 representante del CONSTITUYENTE B, quien tendrá el voto dirimente. La Fiduciaria será
34 participe con voz pero sin voto de las sesiones. No se podrán instalar sesiones de JUNTA

1 sin la participación de la Fiduciaria, la que tendrá derecho a veto de las resoluciones que a su
2 criterio afecten a este Fideicomiso. La JUNTA DE FIDEICOMISO será convocada con siete
3 días de anticipación y se instalará válidamente con lo por menos un miembro de parte de cada
4 CONSTITUYENTE más la Fiduciaria, de no llegar a instalarse será convocado nuevamente
5 después de los tres días siguientes a la fecha programada para la celebración de la sesión de
6 JUNTA DE FIDEICOMISO que no se efectuó. En caso no instalarse en la siguiente ocasión,
7 se procederá de igual forma hasta la instalación válida de la JUNTA DE FIDEICOMISO, con
8 por lo menos un miembro que represente a los CONSTITUYENTES. En dicho contexto, la
9 falta del miembro representante de por lo menos uno de los CONSTITUYENTES, tendrá
10 como consecuencia la no celebración de la JUNTA DE FIDEICOMISO. El quórum
11 resolutorio será por mayoría simple. De cada sesión se levantará un acta que será firmada por
12 el presidente y el secretario. La Fiduciaria comparecerá como secretaria del JUNTA. Para las
13 sesiones se requerirá una convocatoria que podrá ser enviada vía correo electrónico y/o por
14 vía formal con al menos siete días hábiles de anticipación a la fecha en que se realizará la
15 sesión, en las Oficinas de la FIDUCIARIA. Esta JUNTA DE FIDEICOMISO tendrá las
16 siguientes atribuciones: **DIECISIETE.UNO.** Determinar las condiciones técnicas, legales y
17 financieras que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO, así como declarar alcanzado el
18 PUNTO DE EQUILIBRIO. **DIECISIETE.DOS.** Conocer y resolver sobre la incorporación
19 de fideicomitentes adherentes. **DIECISIETE.TRES.** Autorizar, la contratación de créditos
20 para la construcción del Proyecto. **DIECISIETE.CUATRO.** Autorizar, la constitución de
21 gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo para garantizar los créditos.
22 **DIECISIETE.CINCO.** Autorizar el presupuesto del proyecto previo a la firma del contrato
23 de construcción con el visto bueno del fiscalizador y del PROMOTOR, flujo de caja
24 proyectado y cronograma de obra valorado, así como los cambios y/o modificaciones a los
25 mismos, los cuales serán autorizados por la JUNTA DE FIDEICOMISO.
26 **DIECISIETE.SEIS.** Conocer y resolver sobre cambios al PROYECTO.
27 **DIECISIETE.SIETE.** Resolver sobre la suspensión definitiva o temporal de la obra.
28 **DIECISIETE.OCHO.** Todas las necesarias para el correcto funcionamiento y ejecución de
29 este FIDEICOMISO. **DIECISIETE.NUEVE** Remover al fiscalizador y y/o al auditor externo
30 por causas debidamente justificadas. **DIECISIETE.DIEZ.** Determinar la imposibilidad de
31 ejecutar el PROYECTO y por lo tanto, designar un perito para el cumplimiento de la Cláusula
32 Octava "IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL PROYECTO". **DIECISIETE.ONCE.**
33 Conocer y resolver sobre los precios de ventas de las unidades habitacionales, o comerciales.
34 **DIECISIETE.DOCE.** Conocer y resolver sobre cualquier otra resolución que, a criterio de

la FIDUCIARIA, se requiera para el desarrollo el proyecto inmobiliario.-
DIECISIETE.TRECE Declarar la continuidad o no del fideicomiso. Las resoluciones de la JUNTA DE FIDEICOMISO, en cualquier caso, propenderán en todo momento a beneficiar el Proyecto. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA: FISCALIZADOR.-** Las obligaciones y/o funciones del FISCALIZADOR se encuentran detalladas en el Anexo Uno que forma parte integrante del presente contrato.- **CLAUSULA DECIMA NOVENA: GASTOS Y COSTOS.-** Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, ejecución, disolución o liquidación, seguros, avalúos, auditorías, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo del presente FIDEICOMISO, y se pagarán con la sola demostración sumaria de ellos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su causación previo conocimiento y aprobación sobre la solicitud de pago por parte de la JUNTA DE FIDEICOMISO. En caso de no existir fondos en el presente fideicomiso, dichos gastos serán asumidos por LA PROMOTORA. La FIDUCIARIA cobrará el interés correspondiente a la tasa máxima convencional publicada por el Banco Central del Ecuador, calculado a la fecha de la liquidación de los honorarios en caso de mora en el pago de estos conceptos. En el evento en que no existan recursos en el presente fideicomiso y que no sean proporcionados los recursos por parte de la LA FIDEICOMITENTE B s para sufragar los gastos y costos del presente fideicomiso, LA FIDUCIARIA, queda exonerada de cualquier daño o perjuicio que la falta de suministro de los recursos les pueda ocasionar a ellas mismas, a los FUTUROS ADQUIRENTES y a terceros, En el evento en que LA PROMOTORA proporcione los recursos necesarios para la constitución, ejecución, disolución o liquidación del presente fideicomiso, en el momento en el que existan recursos en el presente Fideicomiso, le serán reembolsadas la totalidad de los gastos en los cuales haya incurrido. **CLAUSULA VIGESIMA: ASPECTOS TRIBUTARIOS.-** Respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias, el FIDEICOMISO declarará y pagará dichas obligaciones como sujeto pasivo, esto es responsable o contribuyente, conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su Reglamento y demás normas tributarias vigentes. **Compromiso indemnizatorio:** Siendo responsabilidad privativa de las CONSTITUYENTES el cumplimiento de sus obligaciones de orden tributario, éstas declaran que la FIDUCIARIA, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios no tendrán responsabilidad alguna por: (i) Información o documentación no fidedigna, aparente, errónea o incompleta que proporcionen las CONSTITUYENTES a la FIDUCIARIA y que tuvieren repercusiones tributarias directas o indirectas. (ii) Incumplimiento por parte de las

CONSTITUYENTES de sus obligaciones tributarias y deberes formales. En ese contexto, las CONSTITUYENTES se obligan a indemnizar a la FIDUCIARIA, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios, en el evento que estos últimos fueren objeto de investigaciones, medidas y en general acciones de cualquier naturaleza que tuvieren como causa los conceptos antes anotados; compromiso indemnizatorio que incluyen el pago de costos legales o judiciales, intereses y multas.- **CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA tendrá derecho a los honorarios indicados en el anexo habilitante al presente contrato, desde el mismo momento del acaecimiento de los hechos que la generan, descontándolas directamente de los recursos existentes en el patrimonio autónomo del Fideicomiso, durante toda la vigencia del contrato; y, si éstos no fueren suficientes, los recursos para el pago de los honorarios deberán ser proporcionados por LA CONSTITUYENTE B. En caso de no existir recursos dinerarios suficientes en el FIDEICOMISO para cancelar, parcial o totalmente, dichos honorarios y gastos, dichos recursos dinerarios deberán ser proporcionados por LA PROMOTORA. **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-**El presente contrato podrá darse por terminado cuando se presente una cualquiera de las siguientes causales: **VEINTIDOS.UNO.** Por haberse cumplido el objeto de este contrato; **VEINTIDOS.DOS.-** Por no llegar al PUNTO DE EQUILIBRIO determinado por la JUNTA DE FIDEICOMISO en cada fase de conformidad con lo determinado en la carta de instrucciones impartidas por el Fideicomitente A y B. **VEINTIDOS.TRES.-** Por la imposibilidad absoluta de realizar EL PROYECTO, determinada por parte de la JUNTA DE FIDEICOMISO. **VEINTIDOS.CUATRO** El incumplimiento de las obligaciones de los FIDEICOMITENTES. **VEINTIDOS.CINCO.-** Por mutuo acuerdo de las partes. **VEINTIDOS.SEIS.-** Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. **VEINTIDOS.SIETE.** Por sentencia ejecutoriada en la que se determine que el contrato de fideicomiso fue constituido en perjuicio de los acreedores de las FIDEICOMITENTES. **VEINTIDOS.OCHO.-** En el evento de que no se efectúe ningún tipo de obra de infraestructura urbanística en los terrenos de propiedad del FIDEICOMISO, en el plazo de un año contado a partir la obtención del correspondiente permiso de inicio de obra urbanística otorgado por la Municipalidad del Cantón Daule. Acaecido este hecho, la FIDUCIARIA procederá a aplicar el procedimiento contemplado en la Cláusula Octava de este CONTRATO.- **VEINTIDOS.NUEVE.-** Por las demás causales previstas en la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil. Será causal expresa de terminación del presente contrato de Fiducia, el que acreedores de la

1 FIDEICOMITENTE A, con crédito anteriores a la firma del fideicomiso, persigan el bien
2 entregado en Fiducia, de conformidad con los procedimientos legales establecidos.
3 **CLAUSULA VIGÉSIMO TERCERA: CAUSALES DE SUSTITUCIÓN DE LA**
4 **FIDUCIARIA.-** Son causales de sustitución de la administración fiduciaria:
5 **VEINTITRES.UNO.-** EL incumplimiento de dos de sus obligaciones como Fiduciaria,
6 incumplimiento que deberá ser declarado por la JUNTA DE FIDEICOMISO y laudo arbitral.
7 **VEINTITRES.DOS.** La disolución de la FIDUCIARIA. **VEINTITRES.TRES.-** EL mutuo
8 acuerdo entre la FIDUCIARIA y LAS FIDEICOMITENTES. **VEINTITRES.CUATRO.** Las
9 demás establecidas por la Ley de Mercado de Valores y en el Registro sobre Negocios
10 Fiduciarios. Producida una o más de las causales de sustitución fiduciaria, el JUNTA DE
11 FIDEICOMISO designará la fiduciaria sustituta, la que asumirá, desde que se firme la
12 escritura de sustitución, la representación legal del FIDEICOMISO, debiendo entregar la
13 FIDUCIARIA , todos los bienes que conforman el patrimonio autónomo, así como la
14 contabilidad del FIDEICOMISO con todos sus respaldos, el libro de registro de transferencia
15 de derechos fiduciarios y todos los demás documentos relacionados con el PROYECTO y el
16 FIDEICOMISO a la Fiduciaria escogida para la sustitución, al momento de la firma de la
17 escritura de sustitución. **CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: RENUNCIA DE LA**
18 **FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA podrá renunciar a su gestión cuando:
19 **VEINTICUATRO.UNO.-** Por mora en el pago de las comisiones de la FIDUCIARIA durante
20 dos (2) o más meses. **VEINTICUATRO.DOS.** LAS FIDEICOMITENTES no transfieran al
21 patrimonio autónomo los recursos necesarios para la terminación del PROYECTO, cuando así
22 lo haya solicitado la FIDUCIARIA; **VEINTICUATRO.TRES.-** LAS FIDEICOMITENTES
23 no permitan a los delegados de la FIDUCIARIA el acceso a los libros, documentos y
24 contabilidad del PROYECTO, o impidan el acceso al PROYECTO;
25 **VEINTICUATRO.CUATRO.-** LAS FIDEICOMITENTES impidan de cualquier manera
26 que la FIDUCIARIA cumpla con el objeto del FIDEICOMISO o con sus instrucciones
27 fiduciarias; **VEINTICUATRO.CINCO.** Exista mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA y LAS
28 FIDEICOMITENTES; y, **VEINTICUATRO.SEIS.-** Se produzca una o más de las causales
29 establecidas en la Ley o en el, Reglamento Sobre Negocios Fiduciarios.
30 **VEINTICUATRO.SIETE.-** En los casos contemplados en la ley. En el evento en que se
31 presentare la renuncia de la Fiduciaria, el presente fideicomiso se trasladará a la Fiduciaria
32 que designare la PROMOTORA o la JUNTA DE FIDEICOMISO. **CLAUSULA**
33 **VIGÉSIMA QUINTA: PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.-**
34 En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra

1 causa legal o contractual, para la liquidación del FIDEICOMISO se observaran las siguientes
2 reglas: **VEINTICINCO.UNO.-** Todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO,
3 pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los
4 créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por
5 la FIDEICOMITENTE B. **VEINTICINCO.UNO.UNO.-** Una vez cancelados todos los
6 pasivos indicados a cargo del FIDEICOMISO, de existir remanentes o dineros sobrantes en el
7 FIDEICOMISO, se distribuirá a los FIDEICOMITENTES en la proporción que les
8 corresponda. Los FIDEICOMITENTES declaran expresamente que, no obstante ser EL
9 FIDEICOMISO el obligado al cumplimiento de los deberes con la administración tributaria,
10 por su calidad de BENEFICIARIOS se harán cargo y asumen la responsabilidad legal y
11 pecuniaria respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias del FIDEICOMISO por
12 ser insuficientes los recursos existentes en el FIDEICOMISO para la satisfacción de tales
13 obligaciones o por requerimiento de la autoridad fiscal. **VEINTICINCO.DOS.-** La
14 FIDUCIARIA rendirá cuentas de su gestión a LAS FIDEICOMITENTES informándoles
15 sobre el estado del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección
16 que ellos tengan en los libros de la FIDUCIARIA. Dicha comunicación será enviada dentro
17 de un plazo de diez días contados a partir de haberse producido la causal de terminación del
18 FIDEICOMISO; Dichas cuentas se entenderán aprobadas si no son objetadas dentro de los
19 quince días siguientes al de la recepción de las mismas, con sus respectivos soportes, por
20 parte de LAS FIDEICOMITENTES; **VEINTICINCO.TRES.-** Luego de vencidos esos
21 quince días, la FIDUCIARIA levantará un acta que será suscrita únicamente por un
22 funcionario o representante de la FIDUCIARIA, la cual para todos los efectos legales se
23 tendrá como la liquidación final del FIDEICOMISO; **VEINTICINCO.CUATRO.** Si LAS
24 FIDEICOMITENTES no estuvieron de acuerdo con las cuentas, con los términos de
25 ejecución del contrato o con la liquidación, podrá consignar las observaciones que estime
26 procedentes, las cuales se incorporarán a la correspondiente acta. En tal caso, el
27 FIDEICOMISO no se podrá liquidar hasta que el conflicto se solucione vía amistosa, o por
28 laudo o sentencia judicial. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: SOLUCION DE**
29 **CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de
30 esta contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y
31 domicilio y deciden someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio
32 de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el
33 Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y
34 cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes

1 normas: A) Se seleccionarán tres árbitros conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y
2 Mediación; B) Los árbitros efectuarán un arbitraje en derecho y confidencial y queda
3 facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos,
4 judiciales, policiales, y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario para
5 tales efectos; C).- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; D).- El
6 procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje de la Cámara
7 de Comercio de Guayaquil; E).- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan
8 acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del
9 laudo arbitral, el cual será inapelable. La reconvencción, de haberla, se someterá también a lo
10 dispuesto en esta cláusula. **CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO**
11 **Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.**- En caso de mora en el pago de una cualquiera de
12 las obligaciones a LA FIDUCIARIA por parte de los FIDEICOMITENTES, LA
13 FIDUCIARIA podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora,
14 con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles,
15 suscrita por el contador de LA FIDUCIARIA, la que, junto con cualquier copia del presente
16 contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al
17 que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación,
18 autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá
19 acreditarse con el recibo firmado por LA FIDUCIARIA. **CLAUSULA VIGESIMA**
20 **OCTAVA: NATURALEZA DEL CONTRATO.**- Las relaciones, deberes y derechos de
21 Las CONSTITUYENTES, con respecto a la FIDUCIARIA, estarán basadas en lo
22 determinado en este contrato, el cual reemplazará a cualquier otro acuerdo previo verbal o
23 escrito que haya existido. En todo lo que expresamente no estuviere previsto en el presente
24 contrato, se aplicará las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, la Codificación de
25 Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y demás leyes aplicables.- Si una o más
26 disposiciones de este contrato de fideicomiso mercantil se llegare a declarar nula o
27 inejecutable por sentencia judicial o laudo arbitral en cualquier jurisdicción o con respecto a
28 cualquiera de las partes, dicha nulidad o inejecutabilidad no deberá ni podrá ser alegada por
29 ninguna de las partes como que nula o torna ilegal o inejecutable las demás disposiciones del
30 contrato de fideicomiso mercantil.- En caso de que se liquide el FIDEICOMISO, por las
31 causales determinadas en este contrato y de existir pasivos pendientes de pago por falta de
32 recursos en el fideicomiso, la CONSTITUYENTE B, , declara desde ya que se constituye en
33 codeudora solidaria, de todas las obligaciones pendientes de pago en el fideicomiso.
34 **CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: DECLARACIONES ESPECIALES.**- LAS

1 FIDEICOMITENTES declaran de forma incondicional e irrevocable que:
2 **VEINTINUEVE.UNO.** Conforme a los casos previstos en el contrato o si así lo considera
3 conveniente en caso de no contemplárselo, la Fiduciaria podrá someter cualquier acción u
4 omisión a la FIDEICOMITENTE A, FIDEICOMITENTE C, y LA PROMOTORA o a su
5 sucesor o cesionario en derecho; entendiéndose que la falta de respuesta o de instrucciones
6 escritas por parte de las CONSTITUYENTES y BENEFICIARIA o su sucesor o cesionario
7 en derecho, a la consulta dentro de tres días hábiles de haber sido presentada por la
8 Fiduciaria, será interpretada por ésta como conformidad de su acción u omisión;
9 **VEINTINUEVE.DOS.** La FIDUCIARIA no tendrá otra responsabilidad relativa a, o
10 derivada del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de la FIDEICOMITENTE
11 A, LA FIDEICOMITENTE C, y LA PROMOTORA según corresponda, por hechos que
12 afecten el estado e integridad de los bienes transferidos o que se transfieran a título de
13 fideicomiso mercantil irrevocable, con ocasión de la celebración del presente contrato o por
14 futuras aportaciones; que tan pronto llegue a su conocimiento cualquier hecho, acción u
15 omisión en tales sentidos, comunicarla a quien corresponda dentro de las cuarenta y ocho
16 horas laborables siguientes de haberlo conocido, para actuar conforme a las instrucciones
17 escritas que le sean provistos, salvo que se estipule expresamente en el contrato otra cosa;
18 **VEINTINUEVE.TRES.**- Todo costo, daño o pérdida, incluyendo el resultado de costas
19 judiciales, que llegare a sufrir la FIDUCIARIA con motivo o como resultado de su actuación
20 en tal carácter bajo el presente contrato, que no obedezca a su culpa o dolo, será indemnizado
21 por la FIDEICOMITENTE A, FIDEICOMITENTE C, y LA PROMOTORA o su sucesores o
22 cesionarios en derecho. La Fiduciaria se compromete a notificar a la mayor brevedad a la
23 FIDEICOMITENTE A, LA FIDEICOMITENTE C, y LA PROMOTORA, la ocurrencia de
24 cualquiera de dichas circunstancias. A falta de indemnización por parte de la
25 FIDEICOMITENTE A, LA FIDEICOMITENTE C, y LA PROMOTORA o sus sucesores o
26 cesionarios en derecho, dentro de las cuarenta y ocho horas laborables siguientes del
27 requerimiento de la FIDUCIARIA en tal sentido, tales gastos, daños o pérdidas serán
28 retenidos y compensados contra los bienes o dineros que existan en el patrimonio autónomo y
29 que deban ser entregados a los Beneficiarios; **VEINTINUEVE.CUATRO.**-Por virtud de este
30 contrato, la FIDUCIARIA no asume obligación alguna de pagar o asumir, con fondos propios,
31 los costos o gastos que demande la custodia, administración y defensa del fideicomiso
32 mercantil; ni los tributos de ningún tipo que generen los bienes transferidos o que se
33 transfieran o que graven las utilidades generadas por el fideicomiso. En el caso de ser
34 necesario el pago de cualquier tributo, honorario o gasto, por cualquier origen o género que

1 fuere, la FIDUCIARIA procederá a pagarlos únicamente con el flujo de fondos originado por
2 los bienes transferidos o que se transfieran al fideicomiso mercantil y, en caso de no existir tal
3 disponibilidad, con los dineros que le entregue la PROMOTORA o sus sucesores o
4 cesionarios en derecho; y, **VEINTINUEVE.CINCO.-** En virtud de lo señalado en los
5 numerales **VEINTINUEVE.UNO.** y **VEINTINUEVE..CUATRO,** la FIDEICOMITENTE A,
6 LA FIDEICOMITENTE C, y LA PROMOTORA renuncian en forma total y definitiva a
7 reclamar a la FIDUCIARIA indemnización y/o compensación alguna a consecuencia de
8 cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio por parte del FIDUCIARIA de sus
9 derechos y funciones establecidas en el presente contrato y/o con los actos, procedimientos
10 y/u operaciones contempladas y relacionadas con el mismo contrato, como por la falta de
11 recursos en el patrimonio autónomo o por la no entrega o entrega a destiempo de dineros
12 requeridos al Beneficiario. Esta renuncia será válida siempre y cuando EL JUNTA DE
13 FIDEICOMISO hubiere aprobado dichas decisiones, en lo que fuere aplicable de acuerdo a lo
14 establecido en el contrato. La renuncia deja a salvo aquellos casos ocasionados por culpa o
15 dolo de la FIDUCIARIA, debidamente calificada como tal conforme al procedimiento
16 señalado en el presente contrato. **CLAUSULA TRIGESIMA: NOTIFICACIONES.-** Las
17 direcciones para efecto de notificaciones y para todos los efectos de este contrato son:
18 **CONSTITUYENTE A:**en la ciudad de Guayaquil, Provincia de
19 Guayas. **CONSTITUYENTE B:**, Guayaquil.
20 **CONSTITUYENTE C:**, España. **FIDUCIARIA:**
21 En oficina número uno, del Edificio Vista al Río, ubicado en Junín número
22 ciento cinco y Av. Malecón Simón Bolívar, de la ciudad de Guayaquil.
23 Cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, para que sea
24 válidamente reconocido para los efectos de este contrato, incluyendo la
25 aplicación del convenio arbitral, deberá ser notificado por escrito por la parte
26 que cambie la dirección. En caso de no hacerlo se tendrá, para todos los
27 efectos previstos en este contrato y en la legislación vigente, como dirección
28 la que se señala en este contrato o la que conste registrada como última en la
29 Fiduciaria. El cambio de dirección solo tendrá efectos cuando sea comunicado
30 a LA FIDUCIARIA por escrito. **CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA:**
31 **DURACION.-** Este contrato tendrá la duración necesaria para el
32 cumplimiento de su Finalidad sin exceder el plazo máximo establecido en la Ley.
33 **CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE**
34 **LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.-** Conforme lo establece el numeral trece,

1 del artículo cuatro, del Capítulo I, intitulado Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario, del
2 Título V, contenido en el la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo
3 Nacional de Valores, de deja constancia que el presente acto jurídico, no implica por parte de
4 la Superintendencia de Compañías ni de los miembros del Consejo Nacional de Valores,
5 responsabilidad alguna, ni garantía sobre el cumplimiento de los objetivos de contrato..
6 Agregue usted señor notario las cláusulas de estilo para el perfeccionamiento de la presente
7 escritura, así como los documentos habilitantes que en esta se mencionan. Firmado) Abogado
8 Andrés García Plaza. Registro Profesional número setecientos cuarenta y uno del Colegio de
9 Abogados del Guayas. **ES COPIA DE LA MINUTA.-** Los otorgantes aprueban y
10 ratifican en todas sus partes el contenido íntegro del presente instrumento,
11 dejándolo elevado a escritura pública para que surta todos sus efectos
12 legales.- La cuantía es indeterminada.- Leída esta escritura de principio a
13 fin, por mí el Notario en alta voz a los otorgantes, quienes la aprueban y
14 suscriben en unidad de acto conmigo, de todo lo cual. **DOY FE.-**
15
16

17 **JORGE AYALA ROMERO**

18 **GERENTE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA ESPAE C.LTDA.,**

19 **RUC.No.:**

20 **C.C.No.:**

C.V.No.:

23 **YANINA MOREIRA SANCÁN**

24 **GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA PROMOTORA MOREIRA&FIGUEROA**
25 **S.A.**

26 **RUC.No.:**

27 **C.C.No.:**

C.V.No.:

31 **GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY &**
32 **TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR**

33 **RUC. No.:**

34 **C.C.No.:**

C.V.No.: