



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN**

**CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE**

**INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – CPA**

**TEMA**

**CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS Y SU  
PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

**TUTOR**

**MNI. MAYRA MAGDALENA ARIAS CANDELARIO**

**AUTOR**

**CARLOS BRYAN JIMÉNEZ MORA**

**GUAYAQUIL, 2018**

**REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS**

**TITULO Y SUBTITULO:**

CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS Y SU PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AUTOR/ES:**

CARLOS BRYAN JIMÉNEZ MORA

**REVISORES:** MNI. MAYRA

MAGDALENA ARIAS CANDELARIO

**INSTITUCIÓN:**

Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil

**FACULTAD:**

ADMINISTRACIÓN

**CARRERA:** INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – CPA

**FECHA DE PUBLICACIÓN:**

**N° DE PÁGS.:** 92

**ÁREA TEMÁTICA:**

**PALABRAS CLAVES:** Fideicomiso Mercantil – Ley de Mercado de Valores – Constituyentes – Fiduciaria – Beneficiarios – Contabilidad – Estados Financieros

**RESUMEN:**

En la presente investigación fue realizada de acuerdo a la última reforma a la Ley de Mercado de Valores, mediante Registro Oficial Suplemento 215 del 22-may-2016, donde sus reformas incluyen nuevas disposiciones para el tratamiento de este segmento de mercado, entre estos, los procesos que se llevan a cabo para realizar una contratación de un fideicomiso mercantil. La investigación permitió

conocer cuáles son estos procesos, a su vez, determinar las cláusulas intervinientes dentro de la adquisición de un negocio fiduciario y mediante estos parámetros establecer las transacciones contables que inciden en la presentación de los Estados Financieros.

**N° DE REGISTRO (en base de datos):**

**N° DE CLASIFICACIÓN:**

**DIRECCIÓN URL (tesis en la web):**

**ADJUNTO PDF**

**SI**

**NO**

**CONTACTO CON AUTOR:**

CARLOS BRYAN JIMÉNEZ MORA

**Teléfono:**

04-2475287

**E-mail:**

crhul@hotmail.com

**CONTACTO DE LA INSTITUCIÓN:**

**Nombre:**

PhD. MGS. Darwin Ordoñez Iturralde  
DECANO

**Teléfono:** 2596500 EXT. 201

DECANATO

**E-mail:** dordonezy@ulvr.edu.ec

**Nombre:**

AB. BYRON LÓPEZ, DIRECTOR DE  
CARRERA

**Teléfono:** 2596500 EXT. 271

**E-mail:** blopezc@ulvr.edu.ec

**Quito:** Av. Whymper E7-37 y Alpallana, edificio Delfos, teléfonos (593-2) 2505660/ 1; y en la Av. 9 de octubre 624 y Carrión, Edificio Prometeo, teléfonos 2569898/ 9. Fax: (593 2) 2509054

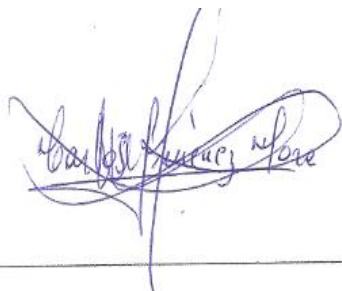
## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES**

Yo, **Carlos Bryan Jiménez Mora**, declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo, me corresponde totalmente y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y Normatividad Institucional vigente.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar la **CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS Y SU PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

**AUTOR**



**Carlos Bryan Jiménez Mora**

**C.I. 092866574-4**

## **CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, nombrada por el Decano de la Facultad de Administración de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

### **CERTIFICO:**

Haber dirigido, revisado y analizado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: **“CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS Y SU PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.”** como requisito previo a la aprobación de la investigación para optar al título de:

### **INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – CPA**

El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales, viabilidad e importancia del tema.

### **Presentado por el Egresado:**

Sr. JIMÉNEZ MORA CARLOS BRYAN

C.C.092866574-4

### **TUTOR**



**MNI. MAYRA ARIAS CANDELARIO**

**C.I. 0916756091**

## CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO



### Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** Proyecto Tesis Jimenez URKUND.docx (D33658910)  
**Submitted:** 12/12/2017 2:17:00 AM  
**Submitted By:** mariasc@ulvr.edu.ec  
**Significance:** 4 %

#### Sources included in the report:

Tesis Fiducia Octubre 13-2015.docx (D15654929)  
Trabajo Titulación Velasco - Paz Versión 04.02.docx (D14987696)  
Tesis\_Fid. F. Caja Fut. final.docx (D12903857)  
<http://repositorio.upacifico.edu.ec/bitstream/40000/52/1/TDC-UPAC-19054.pdf>  
<https://icefanaliticteam.wordpress.com/2015/06/04/reforma-busca-eliminar-el-mal-uso-de-fideicomisos/>  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/9987/TESIS%20CRISTIAN%20CRESPO%20S%20FINAL.pdf?sequence=1>  
<http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/3499/33/8058.doc.txt>  
<http://text-mx.123dok.com/document/plq5j3y4-el-fideicomiso-mercantil-en-el-ecuador.html>  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/9987/TESIS%20CRISTIAN%20CRESPO%20S%20FINAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/8384/Tesis%20Santiago%20Montalvo.pdf;sequence=1>  
<http://repositorio.uisek.edu.ec/bitstream/123456789/157/3/FIDEICOMISO%20INMOBILIARIO%20COMO%20UN%20INSTRUMENTO%20QUE%20GENERA%20TRANSPARENCIA.pdf>  
[http://www.superbancos.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/2010/resol\\_JB-2010-1764.pdf](http://www.superbancos.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/2010/resol_JB-2010-1764.pdf)

#### Instances where selected sources appear:

44

## **AGRADECIMIENTO**

Le agradezco a mi Señor Todopoderoso por tu Hijo, por las bendiciones y la sabiduría, para culminar este proyecto y así cumplir una más de mis metas.

Gracias a mis amados padres, Carlos Jiménez y Elena Mora, quienes siempre me han dado su apoyo incondicional en cada una de las etapas de mi vida.

A mis hermanas por estar presentes en todos los momentos, acompañándome y dándome fuerzas para seguir adelante.

A mi Tutora MNI. MAYRA ARIAS CANDELARIO quien ha sido mi guía y ayuda necesaria para la culminación de este proyecto.

Gracias a todos mis maestros de la ULVR, por su tiempo y dedicación, que depositaron en mí sus conocimientos para incrementar mi formación profesional y personal.

**Carlos Bryan Jiménez Mora**

## **DEDICATORIA**

Dedico con alegría este proyecto a mis Padres y a mis Hermanas quienes me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño y mi perseverancia para conseguir mis objetivos.

**Carlos Bryan Jiménez Mora**



## ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	3
1.1 Tema de Investigación.....	3
1.2 Planteamiento del problema.....	3
1.2.1 Árbol de problemas.....	5
1.3 Formulación del problema .....	5
1.4 Sistematización del problema .....	5
1.5 Objetivos de la Investigación.....	6
1.5.1 Objetivo General .....	6
1.5.2 Objetivos específicos.....	6
1.6 Justificación de la Investigación .....	6
1.7 Delimitación o Alcance de la Investigación .....	8
1.8 Ideas a Defender .....	8
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO .....	9
2.1 Antecedentes referenciales de la investigación.....	9
2.2 Marco Teórico Referencial .....	12
2.2.1 Partes intervinientes .....	13
2.2.2 El Encargo Fiduciario .....	15
2.3 Marco Conceptual .....	16
2.3.1 Mercado de Valores .....	17
2.3.2 Mercado Extra-Bursátil.....	17
2.3.3 De la Oferta Pública.....	18
2.3.4 Del Catastro Público .....	18
2.3.5 Bolsa de Valores .....	19

2.3.6 Casas de Valores.....	19
2.3.7 Fondo de Inversión.....	20
2.3.8 Emisores de Valores .....	21
2.3.9 Calificadoras de Riesgo.....	21
2.3.10 Titularización .....	22
2.3.11 Tipos de Renta.....	22
2.3.12 Banca de Inversión .....	23
2.3.13 Liquidadores de Valores .....	24
2.3.14 Compensaciones .....	24
2.3.15 Inembargabilidad .....	25
2.3.16 Tributación .....	25
2.4 Marco Legal .....	26
2.4.1 Constitución Política de la República del Ecuador .....	26
2.4.2 Consejo Nacional de Valores.....	27
2.4.3 Código Civil.....	28
2.4.4 Código Tributario.....	29
2.4.5 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI.....	29
2.4.6 Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.....	30
2.4.6.- Código de Comercio .....	31
2.4.7.- Código Orgánico Monetario y Financiero .....	32
2.4.8.- Junta de Política Y regulación Monetaria y Financiera .....	33
2.4.9 Reglamento a la Ley de Mercado de Valores.....	34
<b>CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>35</b>
3.1 Metodología .....	35

3.1.1 Tipo de Investigación.....	35
3.1.2 Investigación Descriptiva.....	35
3.1.3 Investigación Analítica.....	36
3.1.4 Enfoque de la Investigación .....	36
3.1.5 Técnicas e Instrumentos de la investigación.....	37
3.1.6 Población y Muestra.....	38
3.2 Análisis de los Resultados.....	39
3.2.1 Resultados de Entrevistas .....	49
3.2.2 Análisis de las fichas de observación de las disposiciones y prohibiciones de los contratos fiduciarios. ....	49
3.2.3 Análisis de las partidas contables intervinientes .....	53
3.2.4 Análisis del Estado de Resultado del Fideicomiso GM Hotel .....	57
3.2.5 Análisis del Estado de Flujo de Efectivo del Fideicomiso GM Hotel.....	59
3.2.5 Análisis de los Constituyentes Adherentes .....	61
<b>CAPÍTULO IV RESUMEN TÉCNICO .....</b>	<b>63</b>
4.1 Informe Técnico.....	63
4.2 Conclusiones y Recomendaciones .....	68
4.2.1 CONCLUSIONES .....	68
4.2.2 RECOMENDACIONES .....	69
Bibliografía .....	70

## ÍNDICE DE TABLAS Y CUADROS

<b>Tabla No.1</b>	<b>Tabla de retención para dividendos y utilidades.....</b>	<b>31</b>
<b>Tabla No.2</b>	<b>Tabla del Total de la Población .....</b>	<b>38</b>
<b>Tabla No.3:</b>	<b>Entrevista realizada en la Dirección de negocios fiduciarios ...</b>	<b>40</b>
<b>Tabla No.4:</b>	<b>Entrevista realizada al Especialista Financiero .....</b>	<b>43</b>
<b>Tabla No.5:</b>	<b>Entrevista Dirección nacional de autorización y registro .....</b>	<b>46</b>
<b>Tabla No.6:</b>	<b>Ficha de observación de formalidades .....</b>	<b>50</b>
<b>Tabla No.7:</b>	<b>Ficha de observación de requisitos adicionales .....</b>	<b>51</b>
<b>Tabla No.8:</b>	<b>Ficha de Prohibiciones en contratos.....</b>	<b>53</b>
<b>Tabla No.9:</b>	<b>Asiento de apertura .....</b>	<b>54</b>
<b>Tabla No.10:</b>	<b>Provisión de Intereses previo a la liquidación.....</b>	<b>55</b>
<b>Tabla No.11:</b>	<b>Liquidación del Gasto.....</b>	<b>56</b>
<b>Tabla No.12:</b>	<b>Liquidación del Fideicomiso .....</b>	<b>57</b>
<b>Tabla No.13:</b>	<b>Estado de Resultados Fideicomiso GM hotel 2016 .....</b>	<b>58</b>
<b>Tabla No.14:</b>	<b>Estado de Flujo de Efectivo .....</b>	<b>60</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura No.1</b> Árbol de Problemas .....	<b>5</b>
<b>Figura No.2</b> Estructura del Fideicomiso .....	<b>16</b>
<b>Figura No.3</b> Tipos de Rentas.....	<b>23</b>
<b>Figura No.4</b> Ventajas Tributarias .....	<b>26</b>
<b>Figura No.5</b> Total de la Población .....	<b>38</b>
<b>Figura No.6</b> Total de la Muestra .....	<b>39</b>

## ÍNDICE DE ANEXOS

<b>Anexo No.1 Entrevista en relación al fideicomiso .....</b>	<b>72</b>
<b>Anexo No.2 Entrevista en relación al contrato fiduciario .....</b>	<b>73</b>
<b>Anexo No.3 Entrevista en relación a la fiducia .....</b>	<b>74</b>
<b>Anexo No.4 Plan de cuentas Súper Intendencia de Compañías .....</b>	<b>75</b>
<b>Anexo No.5 Calificadora de Riesgo Fideicomiso GM Hotel .....</b>	<b>81</b>
<b>Anexo No.6 Modelo de un Fideicomiso Mercantil .....</b>	<b>88</b>

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación consiste en el estudio de la reforma a la Ley de Mercado de Valores y sus efectos en las compañías que constituyen un patrimonio autónomo, las administradoras de fondo que están reguladas por la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros y los beneficiarios quienes reciben el fondo de inversión, el análisis de los efectos que ocasiona la reforma en nuestro país y como inciden en la presentación de los Estados Financieros.

La investigación tiene como finalidad el análisis las partidas contables al realizar una contratación fiduciaria, mediante la elaboración de flujos de inversión que inciden en los Estados de Resultado y Flujos de Efectivo de las sociedades que se vuelven fideicomitentes, para observar el impacto que se dio con la aplicación de la reforma a la Ley de Mercado de Valores, esto conlleva a observar la rentabilidad y la liquidez de las compañías, permitiendo hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, como pago a proveedores, tributarios, financieros, empleados, entre otros.

El Código Orgánico Monetario y Financiero, en su segundo libro de la Ley de Mercado de Valores, codificación 1, mediante Registro Oficial Suplemento 215 de 22-feb-2006 realiza su reforma al 22-may-2016, por Mandato de la disposición general decima octava del COMF agrega la LMV en su libro II a este cuerpo legal teniendo el control del mismo la Superintendencia de Compañías, Valores Y Seguros. Observando las disposiciones de la Constitución Política de la Republica; así también como las reformas expresas y tácitas que se han ya producido en las reformas a: Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas, Ley para la transformación de la economía del Ecuador, Ley de Seguridad Social y las leyes Reformatorias a la Ley de Régimen Tributario Interno.

La reforma a la LVM, da como resultado un cambio técnico de un sistema de participación a los negocios fiduciarios, donde se valorarán los activos y esto conlleva a una afectación positiva a los Estados Financieros. Las contrataciones fiduciarias inciden en la contabilidad, los informes de gestión, los reportes financieros, los sistemas de inversión, y un control interno más fuerte ante las calificadoras de riesgo, se tendrá como resultado más transparencia en la presentación de la información financiera, al respectivo organismo de control. Proyecto investigativo contendrá los siguientes capítulos:

**Capítulo I. Diseño de la Investigación:** Se detalla el planteamiento del problema sobre el alto costo de oportunidad que brinda un sector financiero conlleva a que las compañías busquen financiamiento a través del Mercado de Valores, pero la constante reforma a la ley torna complejo su estudio y práctica. Justificación, Objetivos, Delimitación de la investigación y una idea a defender.

**Capítulo II. Fundamentación Teórica:** Conceptos, base legal relacionada al tema, objetivo, alcance, cambios que ha tenido la Ley de Mercado de Valores desde su concepción, opiniones diversas de expertos, marco conceptual, terminología en general y particular que consolidan la estructura del proyecto.

**Capítulo III. Metodología de la investigación:** estudiaremos las técnicas de investigación, variables, población, muestra, análisis en el estado de flujos de efectivo, partidas contables integrales que intervienen en una contratación fiduciaria y gráficos estadísticos.

**Capítulo IV. Resumen Técnico:** Este proyecto examina las contrataciones según la reforma a la ley de Mercado de Valores estudio para analizarlos se emitirá un informe técnico junto las debidas conclusiones y recomendaciones.



# CAPÍTULO I DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

## 1.1 Tema de Investigación

CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS Y SU PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

## 1.2 Planteamiento del problema

Los mercados en el Ecuador tienen grandes potenciales para realizar inversiones que generen rentabilidad para sus sectores económicos, sin embargo, estos mercados no son aprovechados. La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros como ente regulador ajusta dentro de sus funciones la supervisión de la Bolsa de Valores de Quito y La Bolsa de Valores de Guayaquil, compañías que se rigen al tenor de la Ley de Mercado de Valores.

La presente investigación hace mención a los tipos de ofertas públicas regulados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, tenemos a las bolsas de valores, casas de valores y los administradores de Fondos de estos se derivan los encargos fiduciarios y fideicomisos mercantiles, siendo estos los más utilizados por este sistema de inversión. No obstante, las constantes reformas a la Ley de Mercado de Valores<sup>1</sup> tornan complejo su estudio y práctica.

Existen muchas organizaciones que al momento de optar por un financiamiento dentro del Mercado de Valores se detienen al no poder identificar las múltiples opciones que brinda este segmento de capitales. Esto conlleva a que adquieran obligaciones a corto o largo plazo, teniendo como única opción el sector Financiero.

---

<sup>1</sup> Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores; Codificación 1; Registro Oficial Suplemento 215 de 22-feb-2016; Última modificación: 22-may-2016

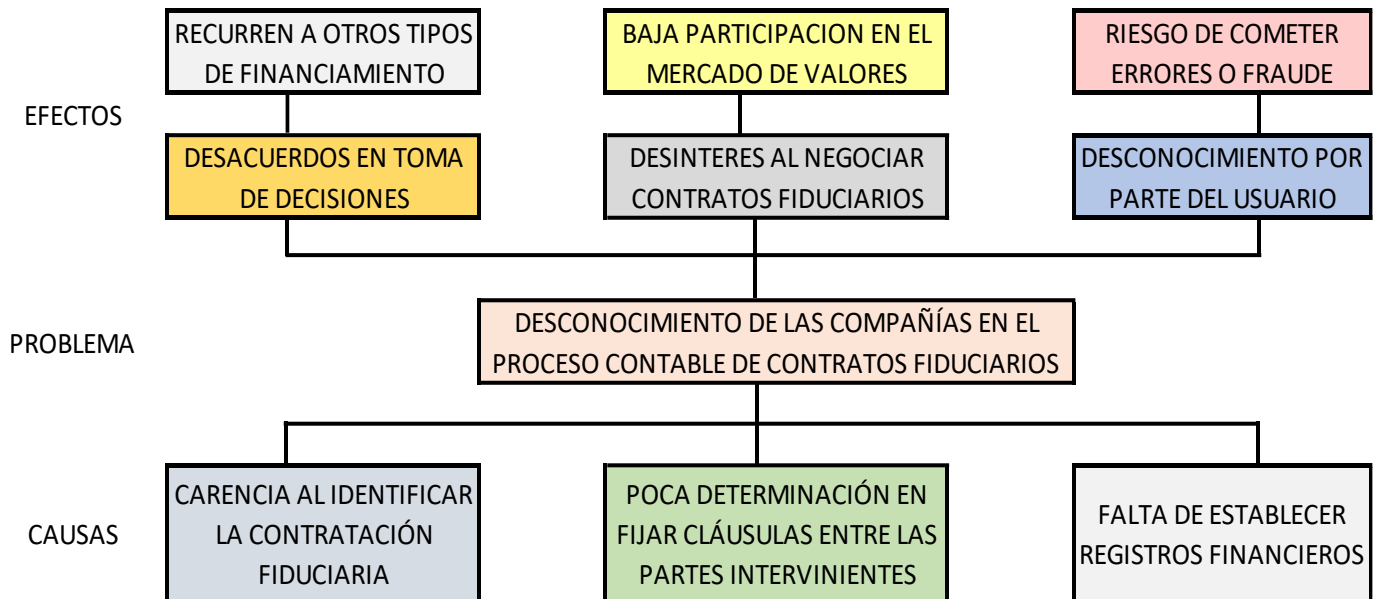
Los administradores de las compañías procuran tener los recursos suficientes para asegurar la prolongación de sus operaciones, para esto deberán contar con un capital de trabajo que involucre su crecimiento, aunque el costo de endeudamiento sea elevado. Ante esta situación los inversionistas buscan tener participación dentro del mercado de capitales, sin embargo, la interacción para aplicar a este tipo de segmento es selecto.

Las Administradoras de Fondo se vuelven en intermediarias de las partes intervinientes entre quien constituye un patrimonio y el beneficiario del mismo y ahí es donde se genera otro problema. La falta de determinación y acuerdo entre las partes afronta inconvenientes al momento de firmar un contrato Fiduciario.

Las sociedades que constituyen este fondo, muchas veces desconocen el tratamiento de las cuentas que intervienen registrando erróneamente las partidas que participan en este tipo de negociaciones. Registros que al no establecerlos adecuadamente dan como resultado a cambios inexactos que se ven reflejados en los Estados Financieros.

Los problemas antes mencionados afectan de una u otra manera el proceso dentro de una contratación fiduciaria. Por estas razones debe existir una inspección previa a la contratación de un negocio fiduciario, para que el constituyente identifique el negocio adecuado, así mismo que pueda determinar un acuerdo conciliatorio entre las partes entre el emisor y el beneficiario, con el fin de establecer los registros contables adecuados para su correcto tratamiento y registro que tendrá al momento de elaborar los Estados Financieros.

### 1.2.1 Árbol de problemas



*Figura No.1* Árbol de Problemas

### 1.3 Formulación del problema

¿Cuál es la incidencia de los registros contables de los contratos fiduciarios en la presentación de los Estados Financieros?

### 1.4 Sistematización del problema

- ¿Cuáles son los procesos para identificar apropiadamente una contratación fiduciaria?
- ¿Cómo se determinan las disposiciones que intervienen en la adquisición de un contrato fiduciario?
- ¿Cómo se registran las transacciones contables que inciden en la presentación de los Estados Financieros?

## **1.5 Objetivos de la Investigación**

### **1.5.1 Objetivo General**

- ✓ Analizar los registros contables de la contratación fiduciaria y su incidencia en la presentación de los Estados Financieros.

### **1.5.2 Objetivos específicos**

- Identificar procesos adecuados en la contratación de un negocio fiduciario.
- Determinar las disposiciones intervinientes en la adquisición de un contrato fiduciario.
- Registrar las transacciones contables que, mediante un caso práctico, demuestran su incidencia en la presentación de los Estados Financieros.

## **1.6 Justificación de la Investigación**

La presente investigación tiene como objeto de determinar el correcto análisis minucioso en las contrataciones fiduciarias, que dan como consecuencias cambios en las transacciones tanto contables como financieras, realizadas por quienes constituyen un patrimonio de capitales que será invertido dentro de una administradora de fondos.

La aplicación de estos procesos será factible para que las sociedades que busquen financiamiento puedan adquirir los beneficios que otorga esta segmentación de mercado, al tiempo que conozcan las modificaciones a la reforma de la Ley de Mercado de Valores.

Los bajos índices de inversiones en nuestra economía actual hacen que los inversionistas busquen nuevas propuestas en diferentes mercados para así

cumplir la meta propuesta por el constituyente, bien a su provecho o de un tercero.

El identificar los diferentes tipos de contratos dentro de una contratación fiduciaria permitirá al fideicomitente seleccionar el negocio óptimo para su rendimiento, a su vez comprender los complejos procesos que incurren en este tipo de negociaciones, motivando igualmente a que las partes intervinientes acudan a este tipo de oferta pública.

Las contrataciones con una administradora de fondos pueden ser variadas ofreciendo ofertas; bien sean de garantía, administración incluso de tipo inmobiliario, sin embargo, el problema fundamental que se pretende resolver es conciliar los derechos fiduciarios entre el constituyente y el beneficiario.

Para determinar el correcto registro de las partidas intervinientes se estudiará los diferentes casos que se atribuye a la contratación de un negocio fiduciario a través de las compañías reguladas como administradoras de Fondos, que luego de conciliar las partes intervinientes se deberá crear los registros de las partidas contables que actúan en este tipo de contratación.

Entre el 2015 y 2016 los índices de inversiones en el Ecuador bajaron un 9.1% de acuerdo a informes emitidos por el Banco Central del Ecuador<sup>2</sup> y también guarda relación con la baja participación en bolsa de valores en su informe de rendición de cuentas del 2016, registrando una disminución del 3.4% en relación al periodo 2015. Al realizar el presente proyecto se espera que para el año 2017, cuando presenten su información al ente regulador, hayan registrado un aumento en la participación de este tipo de financiamiento por las partes intervinientes, logrando así el objetivo de aumentar su patrimonio al participar en las contrataciones fiduciarias.

---

<sup>2</sup> Banco Central del Ecuador Informe de rendición de cuentas No. 2914 período 2016

Por ello es necesario establecer el modelo de contrato fiduciario que acople a los objetivos del constituyente<sup>3</sup>, que implique la importancia de la administración, mejorando así el conocimiento por parte del fideicomitente y evitar el riesgo de que se cometa errores o fraude, presentando Estados Financieros razonables.

Entonces, ante los parámetros contemplados en la reforma de la ley de Mercado de Valores es necesario realizar una inspección de los diferentes tipos de contratación de los negocios fiduciarios, determinar las cláusulas intervinientes y establecer su correcto registro que inciden en la presentación de los Estados Financieros.

### **1.7 Delimitación o Alcance de la Investigación**

<b>UBICACIÓN:</b>	Guayaquil - Ecuador
<b>Campo:</b>	Financiero
<b>ÁREA:</b>	Contable
<b>Población:</b>	<b>Treinta y cuatro Fideicomisos Mercantiles registrados en la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.</b>
<b>PERÍODO:</b>	2016
<b>OBJETO DE ESTUDIO:</b>	<b>Registros contables que inciden en el Estado de Resultado y en el Estado de Flujo de Efectivo.</b>

### **1.8 Ideas a Defender**

Mediante los procesos inherentes al identificar los tipos de negocios fiduciarios se podrá determinar las cláusulas que el inversionista requiera para acceder a un negocio con el fin de establecer los registros contables que inciden en la presentación de los Estados Financieros.

---

<sup>3</sup> Ley de Mercado de Valores **art.109** del contrato del fideicomiso mercantil. - Por el contrato del fideicomiso una o más personas llamadas constituyente o fideicomitente transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales que existen o se espera que existan.

## CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes referenciales de la investigación

El Fideicomiso Mercantil surge desde la creación de la Ley General de Operaciones de Crédito, publicada en el Registro Oficial No.133, del 19 de diciembre de 1963 con el Decreto Supremo No.1192 donde se incluyó un capítulo con el tema titulado “Fideicomisos”. Sin embargo, se derogó el 11 de noviembre de 1966.

Más tarde, treinta años después, con el nacimiento de la primera Ley de Mercado de Valores, publicada en el Registro Oficial No.199 del 28 de mayo de 1993, se incorpora al Código de Comercio la figura de “Fideicomiso Mercantil”. Luego en 1998 la reforma a la Ley<sup>4</sup> sustituye su título estableciendo así de forma clara las características que debe contener un contrato de fideicomiso mercantil.

Debido a la importancia de este tema ya existen previos estudios e investigaciones que hacen mención al fideicomiso mercantil que se pueden citar a continuación:

Víctor Hugo Baquero Vega. (2015). *EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO EN EL ECUADOR Y SU RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA*, (Programa de Maestría en Tributación), de la Universidad Andina Simón Bolívar Sede Quito-Ecuador, cuyo planteamiento del problema fue que existen causas de extinción de este tipo de negocios por motivos como; el incumplimiento de la finalidad establecida en los contratos, así como la infracción de las condiciones pactadas, la falta de condición resolutoria y la imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo.

---

<sup>4</sup> Ley de Mercado de Valores. Ley No.107, publicada en Registro Oficial No.367 de 23 de Julio de 1998

De acuerdo al diagnóstico realizado en la administradora de fondos se pudo notar que los registros financieros son de vital importancia al momento de llevar a cabo este tipo de negociaciones, cada contrato se puede considerar como una contabilidad independiente que permita conocer su situación financiera, derivada de su patrimonio y atendiendo sus fines. Siendo tal que estas administradoras han incorporado mecanismos de control que mitiguen las deficiencias encontradas integrando así gestiones de riesgos tributarios.

Se concluye que el fideicomiso mercantil es una figura nueva en el país, considerada como una sociedad, es decir, que posee personería jurídica para efectos tributarios, sin embargo, no posee las reglas claras del juego en el momento de su tributación, donde deja vacíos al momento de sus conciliaciones, dejando a libre albedrío rubros de liquidaciones de pago e impuesto a la renta entre las partes intervinientes de este negocio mercantil. Pudiendo llegar a omisiones al momento de registrar sus flujos en los diferentes estados de situación financiera.

Al finalizar presenta como recomendación que el ente regulador debería reforzar la normativa vigente<sup>5</sup> para evitar figuras ilegales o fraudes, que la ley debe ser ajustada la coyuntura de cada negocio revelando así la verdadera intención de quien constituye este patrimonio, así mismo, propone que la administración tributaria aclare el significado de administración empresarial y puesta en marcha de estas contrataciones para definir cuál será el sujeto pasivo que soporte la carga tributaria cuando hayan beneficios o utilidades en un fideicomiso mercantil.

---

<sup>5</sup> Referencia de la normativa vigente anterior. Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros; Ley de Mercado de Valores. En registro Oficial, Suplemento, 215 del 22 de febrero del 2006.



Karla Auxiliadora Cañizares Cevallos. (2013). *EL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA*. (Tesis de pregrado) de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas y Sociales Universidad de Cuenca. Ciudad de Cuenca, investigación donde su principal problema fueron; las prohibiciones al celebrar este tipo de contratos expresando los; negocios fiduciarios secretos<sup>6</sup>, los contratos que están celebrados fuera del tiempo vigente en la normativa y también de los negocios fraudulentos, que se constituyen para ocasionar un fraude al tercero o beneficiario.

En su análisis se ha determinado la responsabilidad de la Sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos que están obligadas a proporcionar servicios administrativos que las partes intervinientes requieran, tales como la cobranza de sus ingresos y rentabilidad, presentar informes periódicos y comportamientos actuales así también de servicios técnicos para la buena administración del fondo, de modo que la responsabilidad del fiduciario es de índole contractual y legal, debido de que en el acuerdo suscrito por las partes se plasma la voluntad de las mismas y por ende surgen derechos y obligaciones.

En su conclusión expresa que las características y principios que guían y sustentan al fideicomiso mercantil, lo han constituido como un vehículo jurídico y válido para el desarrollo de proyectos de diversa índole, constituyéndose, así como una herramienta funcional que no puede ser objetada en cuanto a su validez y que puede ser ajustable de acuerdo a las necesidades particulares de sus partes intervinientes, constituyendo un patrimonio autónomo por bienes que estarán protegidos del riesgo que podrían afectar a este.

---

<sup>6</sup> **LMV art.114.-** Quedan prohibidos los encargos fiduciarios y fideicomisos mercantiles secretos, esto es aquellos que no tengan prueba escrita y expresa respecto a la finalidad entendida por el constituyente en virtud del contrato, sin perjuicio de la obligación de reserva del fiduciario en atención a las características puntuales de determinadas finalidades, así como los negocios finales de estos contratos.

La recomendación final expresa que la utilización de esta institución jurídica sea efectuada de manera, prudente y legítima, encuadrada dentro del marco jurídico existente, dadas las diversas finalidades de este tipo de negociaciones que se pueden conseguir desde su constitución, dando las garantías del mismo para las partes intervinientes, atendiendo siempre el de resguardar el derecho de; terceros o acreedores, del constituyente y de la misma Administradora de Fondos.

## **2.2 Marco Teórico Referencial**

Las pequeñas y medianas empresas fortalecen su crecimiento a través de diversos recursos, de esta forma aportan y cumplen un papel importante dentro de la sociedad y economía como tal. Sociedades que para ejecutar su fortalecimiento acuden a instituciones que brinden recursos para su aumentar su rentabilidad. Entre estas tenemos a las administradoras de fondo que presentan los negocios fiduciarios.

Precisamente por la importancia de estos negocios, existen varias definiciones que dieron como resultado estudios del tema, entre las más relevantes se podría citar que “El fideicomiso mercantil es un negocio jurídico mediante un contrato legal el fideicomitente trasmite al fiduciario, la propiedad de ciertos bienes a esta sociedad administradora que será el patrimonio autónomo del negocio” (González, 2005, p. 14)

González hace referencia al fideicomiso mercantil que existirá bajo la constitución de una persona jurídica con el objeto de que esta, cumpliendo con un propósito específico del negocio, lo administre a favor del beneficiario. Este fideicomiso mercantil será la figura jurídica propietaria de manera temporal, de los bienes objeto del mismo, para su enajenación y así cumplir con la finalidad propuesta por el constituyente.

Otra aceptación, relacionada a los negocios fiduciarios es cuando se aclara la transferencia de los bienes entre las partes intervinientes donde se expresa que el negocio fiduciario: “Es un negocio lícito en virtud del cual se transfieren uno o más bienes a una persona, con el encargo que los administre o enajene con el producto de su actividad cumpliendo una finalidad establecida por el constituyente a su favor o de un tercero” (Rodríguez S., 2005, p. 5)

De acuerdo a Rodríguez el factor del fideicomiso cumple una necesidad implícita, esto es, realizar algo y para algo, es un negocio en garantía que, en vez de limitar las posibilidades de desarrollo, estimula para la apertura de otros proyectos.

### **2.2.1 Partes intervinientes**

La Ley de Mercado de Valores establece que en su art. 109 acerca de las personas naturales o jurídicas que transfieren la propiedad de bienes muebles e inmuebles a un fideicomiso para que una administradora de fondo lo administre, en su calidad de representante legal cumpliendo así las finalidades del contrato. Teniendo como beneficiario un tercero.

Según Cornejo (2009), señaló lo siguiente:

El constituyente es la persona natural o jurídica propietaria de bienes muebles e inmuebles transferidos hacia el fideicomiso de manera temporal e irrevocable. Constituyente Adherente. Tercero distinto al constituyente que se adhiere y acepta las disposiciones del contrato de constitución, bien a favor del propio constituyente o un tercero llamado beneficiario. (p. 39)

Cornejo presenta al constituyente como la persona natural o jurídica que impondrá un capital para que sea enajenado a través de la concepción de un patrimonio que será traspasado, es decir, los derechos serán revocados hacia el fideicomiso quien adquiere la figura de representante legal de estos bienes o

flujos, también menciona sobre los constituyentes adherentes, común en los fideicomisos integrados, donde no solo uno invierte, sino que terceros se pueden unir al fondo de inversión y armar lo que se conoce como paquete de los fideicomitentes.

Luego que el paquete de inversión esté debidamente constituido pasará legal y administrativamente hacia la administradora de fondos, donde “La Administradora de Fondo constituye un patrimonio autónomo es el principal efecto jurídico del contrato de fideicomiso mercantil, que no es otra cosa que el conjunto de derechos y obligaciones destinados a una finalidad específica” (León, 2012, p. 23)

León hace referencia sobre el patrimonio que tiene naturaleza individual y separada, es decir que, es distinto de los patrimonios del constituyente, del fiduciario, del beneficiario y de terceros, entre estos últimos se incluyen los demás fideicomisos mercantiles que son administrados por el fiduciario debidamente regulados por la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Este fondo de inversión pasara hacia un tercero o beneficiario quien adquiere derechos y obligaciones de los bienes muebles e inmuebles donde obtendrán beneficios futuros también “El Beneficiario es la persona natural o jurídica designada en el contrato y como tal tendrá derecho a gozar de los beneficios del acuerdo cuyo favor ejerce por la unión de los fideicomitentes” (Batiza, 1998, p. 27)

Batiza esboza sobre el tercero o beneficiario, como la persona natural o sociedad quienes adquieren los derechos y obligaciones que le corresponden según la contratación adquirida, así como, el beneficio de su participación por la enajenación de los flujos de inversión o de los bienes muebles e inmuebles. Incluye el derecho a reformar, ampliar, interpretar o modificar los bienes

mientras estén dentro de su administración, atribuciones previstas dentro de un contrato de fideicomiso mercantil. Solamente los derechos del beneficiario son susceptibles de acuerdo a su cesión.

### **2.2.2 El Encargo Fiduciario**

Otra representación de fideicomisos son los encargos fiduciarios, suscritos mediante contrataciones directas hacia la administradora de fondo a favor del propio constituyente<sup>7</sup> o de un tercero. La diferencia en relación al fideicomiso mercantil la expresa el siguiente financiero.

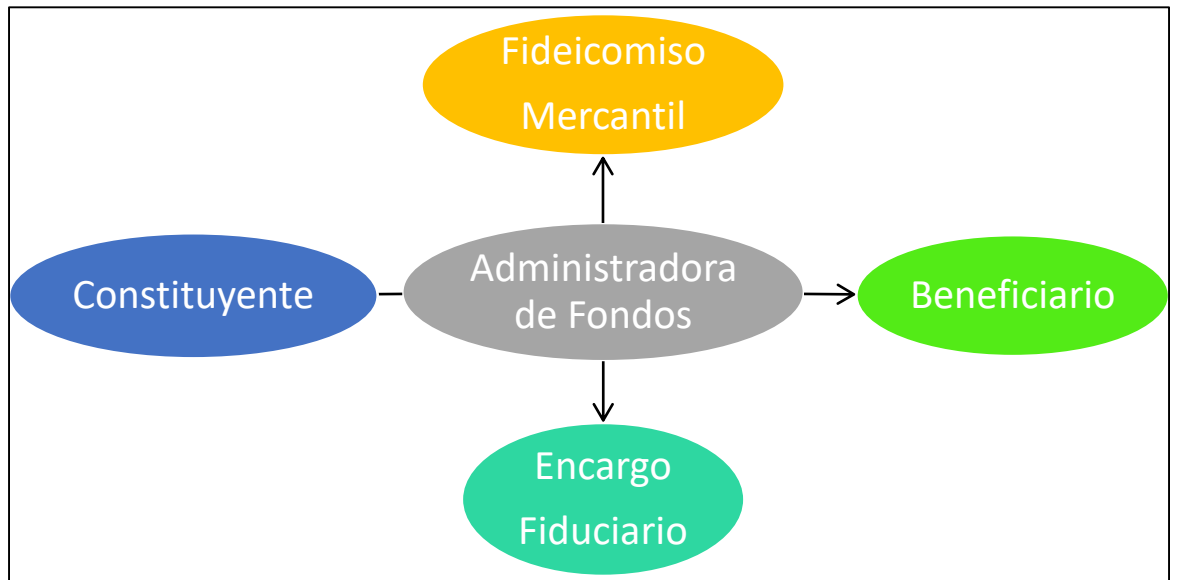
Según Vásquez (1997), expresó lo siguiente:

Es un contrato dónde el constituyente instruye al beneficiario para que cumpla diversas finalidades, diferenciándose del fideicomiso mercantil puesto que en esta figura no existe la transferencia de propiedad de bienes muebles o inmuebles, consecuentemente en los encargos fiduciarios no se configura la personería jurídica alguna. (p. 16)

El punto de Vásquez reside en las diferencias que tiene el encargo fiduciario con el fideicomiso mercantil, en este no es necesario la transferencia de bienes puesto que el constituyente conserva la propiedad de los mismos. También se rigen por un contrato fiduciario que establece los términos y condiciones puntuales, a favor del propio constituyente o de un beneficiario.

---

<sup>7</sup> **LMV art.114.-** Este contrato presenta elementos subjetivos del contrato de fideicomiso mercantil, donde el constituyente instruye a otra de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta de aquél, cumpla diversas finalidades, tales como: gestión, inversión, tenencia o guardia, enajenación, disposición en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.



**Figura No.2 Estructura del Fideicomiso**

En las características de este tipo de contrataciones se destacan la no transferencia de dominio de los bienes muebles e inmuebles, el costo de mantenimiento corre por el constituyente, es de naturaleza irrevocable. Si se produce la entrega de bienes para ejecución la fiduciaria debe mantener los bienes separados de encargo con el resto y únicamente se destina hacia el cumplimiento de sus finalidades previstas en el contrato.

### **2.3 Marco Conceptual**

La reforma a la Ley de Mercado de Valores cumple con el objeto de promover un mercado de valores íntegro, eficaz, organizado y transparente, mediando así que la competencia de valores sea competitiva, equitativa y continúa dando resultados veraces y completos. Siendo así en el ámbito de la presente ley se abarcan segmentos para los negocios bursátiles y extra-bursátiles, de conformidad a la presente ley se presenta los siguientes conceptos.

### **2.3.1 Mercado de Valores**

Según Paladines (2011), indicó lo siguiente:

El Mercado Bursátil se conforma por ofertas, demandas y negociaciones que se inscriben en el catastro público, del Mercado de Valores, en los Registros Especiales Bursátiles (REB), autorizados por los intermediarios de valores autorizados por la entidad de control, de acuerdo a lo establecido a la Ley de Mercado de Valores. (p.23)

Las sociedades que ingresen al mercado bursátil, buscan una alternativa de financiamiento, ya sea empresa grande, pequeña o mediana, pueden emitir acciones o títulos a valor, generando una deuda con la Bolsa de Valores a cambio de recursos económicos que sirven para emprender nuevos negocios o ampliar las operaciones en marcha de los mismos.

### **2.3.2 Mercado Extra-Bursátil**

Según Leal (1990), expresó lo siguiente:

Es un mercado primario que se genera entre la institución financiera y el inversor sin la intermediación de un agente de valores, con valores genéricos o del giro ordinario de su negocio, que también son inscritos en el catastro público del mercado de valores y de las bolsas de valores. (p.43)

Diferenciándose del mercado bursátil en el modo de llevar a cabo sus operaciones, pero ambas deben ser reportadas hacia la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, en este las operaciones se realizan de manera directa entre intermediarios financieros.

### **2.3.3 De la Oferta Pública**

Según Stiglitz (2000), indicó lo siguiente:

La oferta pública y de valores es una propuesta dirigida hacia el público en general, o a sectores específicos del mismo, cumple normas de carácter general, con el propósito de negociar valores en el mercado, proceso público donde el emisor de la oferta o la titularización se hará hacia el respectivo ente de control. (p.65)

Operación realizada cuando una sociedad posee un gran número de acciones y desea vender parte de las mismas, se emiten ofertas públicas de ventas que pueden ser cotizadas o no cotizadas en su totalidad, dependiendo si la empresa es pública o privada mediante operaciones dentro del mercado de valores.

### **2.3.4 Del Catastro Público**

Según Larrea (2005), expresó lo siguiente:

El Organismo de Control inscribirá la información pública respecto a los emisores, los valores y las demás instituciones reguladas por la LMV, constituyéndose, así como requisito previo para participar en el mercado bursátil y extra bursátil. Inscripción luego que la autoridad de control y supervisión le hayan proporcionado información veraz, completa y suficiente sobre una situación jurídica, económica y financiera. (p.36)

Los documentos presentados para el catastro público de valores, estarán a disposición de los interesados y al público en general, La Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, procederá a la inscripción de catastro una vez que se cumplan todos los requisitos para ser expedida.



### **2.3.5 Bolsa de Valores**

La Ley de Mercado de Valores (2016), establece lo siguiente:

Las Bolsas de Valores se constituyen como una sociedad anónima, cuya finalidad es de brindar servicios y mecanismos necesarios para la negociación de valores, y el desarrollo de los mismos, que serán previamente autorizados por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera. Sustentado en principios de transparencia, seguridad y sana competencia en servicios de transaccionales de información de constante. (p.31)

La Bolsa de Valores<sup>8</sup> impulsar el desarrollo de la cultura financiera en la Sociedad y la inserción del Ecuador en los mercados financieros internacionales. Su principal objetivo es extender al desarrollo y funcionamiento de un mercado de valores organizado, integrado y transparente, en que la intermediación de valores sea competitiva, ordenada, equitativa y continua, como resultado de una información veraz, completa y oportuna.

### **2.3.6 Casas de Valores**

Según Cornejo (2009), indicó lo siguiente:

Es la compañía anónima autorizada y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para ejercer la intermediación de valores, lo que hace es comprar un título que genera una rentabilidad, siendo su principal función es la de actuar como intermediario de valores, es decir realizar compra-venta de títulos por cuenta de sus clientes o en base a su propio capital, negociándolas en bolsas de valores. (p.38).

---

<sup>8</sup> LVM, art.44 y art.45

Una Casa de Valores y un Banco actúan en diferentes mercados. La Casa de Valores participa en los mercados de bolsa de valores, mientras que el banco lo hace en intermediación financiera. De igual forma a las bolsas de valores, son responsables de la integridad y validez de los títulos que se negocien, sin embargo, no son responsables por la solvencia de los emisores.

### **2.3.7 Fondo de Inversión**

Según Vanegas (2011), indicó lo siguiente:

Es un patrimonio común, integrado por aportes de varios inversionistas, personas naturales o compañías y las asociaciones de empleados legalmente reconocidos, aportes que quedarán vinculados hacia una administradora de fondos, en unidades de participación de igual valor y características. En caso de fondos colectivos los aportes serán presentado en cuotas en valores negociables. (p.56)

Al igual que un fondo mutuo, es una alternativa de inversión que reúne patrimonios de distintas personas, naturales o jurídicas, para invertirlos en valores de oferta pública nacional e internacional. La diferencia es que el Fondo de Inversión cuenta con un plazo de inversión determinado y el número de cuotas es limitado.

Los Fondos de Inversión invierten en un portafolio diversificado de distintos instrumentos. Los instrumentos en que puede invertir varían según el fondo y los define su Política de Inversión, que se encuentra en el Reglamento Interno del fondo, aprobado por la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **2.3.8 Emisores de Valores**

Según Villagordoa (2003), expresó lo siguiente:

Los emisores de valores de oferta pública son principalmente las sociedades anónimas abiertas que emiten acciones y títulos de deuda. También son emisores de valores los bancos e instituciones financieras, fondos de terceros distintos a los Fondos de Pensiones que acuden a los mercados de valores, quienes serán sujetos a calificación previamente para realizar sus negociaciones. (p.112)

Es dispuesto por la normatividad vigente que los títulos representativos de participaciones en carteras colectivas bursátiles, carteras colectivas cerradas, escalonadas y los fondos de capital privado, tienen la calidad que pueden ser entregados por estos emisores de valores.

### **2.3.9 Calificadoras de Riesgo**

La Ley de Mercado de Valores (2016), dispone lo siguiente:

Las Calificadoras de Riesgo son compañías anónimas, autorizadas y especializadas en realizar un análisis técnico, independiente sobre la calidad del riesgo crediticio de un emisor o de un valor permiten a los inversionistas diferenciar fácilmente los niveles de riesgo y tomar decisiones según sus requerimientos. (p.107)

Las categorías de calificación que emiten se difunde para que quienes realicen transacciones con la institución para conozcan el riesgo que asumen. Necesario en el desarrollo de los mercados de capitales y en la promoción de la transparencia de la información y la cultura de medición del riesgo.

### **2.3.10 Titularización**

Según Rodríguez (2005), expresó lo siguiente:

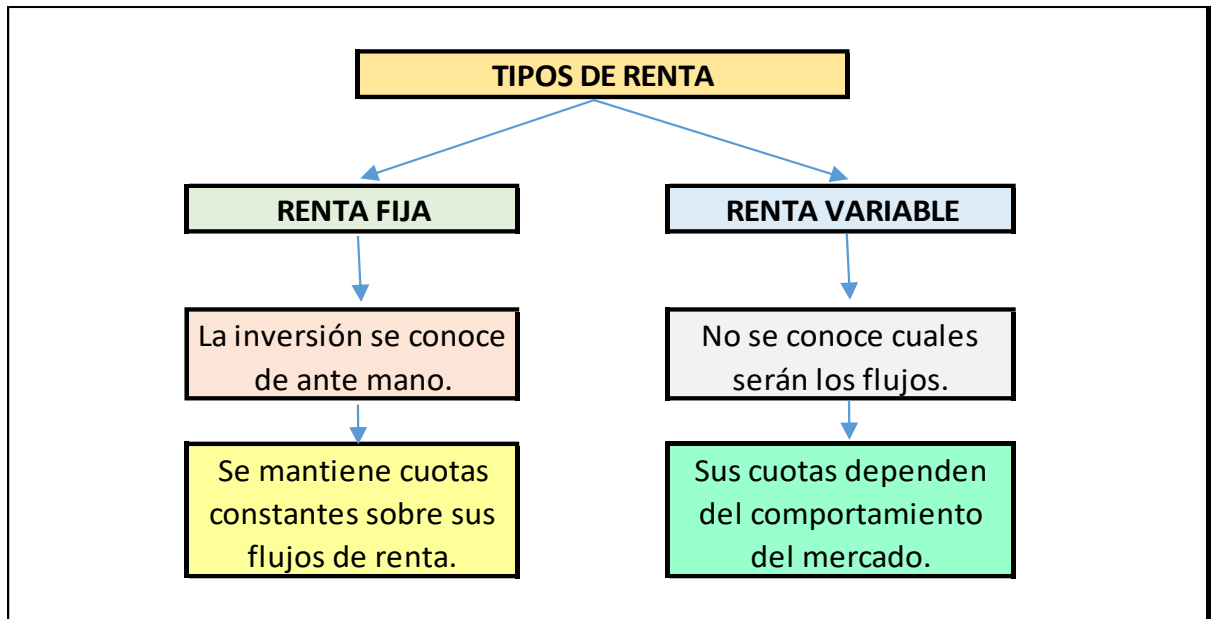
Se llama titularización al método que consiste en la estructuración de valores con el objetivo de comercializar activos o derechos sobre futuros flujos provenientes de bienes activos, como parte esencial se llevará a cabo mediante fideicomisos mercantiles, el agente de manejo podrá fijar las funciones consignadas a una contratación fiduciaria. (p.34)

La titularización ofrece conseguir ingresos obtenidos a través de activos que se titularizarán a futuro y permiten optimizar cada uno de los activos que posea cada compañía que consiguen recursos necesarios con la intención de dar luz a negocios a través de un método que era impensado e imposible de llevar a cabo con el método tradicional de financiación.

### **2.3.11 Tipos de Renta**

Según Troya (1990), indicó lo siguiente:

Cuando se habla de renta fija y renta variable, generalmente se hace referencia a la renta que generan los activos financieros o títulos valores de acciones, bonos, letras; sin embargo, estos términos en realidad se aplican a la renta generada por cualquier tipo de inversión. Tanto en mercado primario como secundario, las casas de valores serán los responsables de ser intermediarios en estas operaciones o negociaciones que se realicen con posteridad a la colocación de los mismos. (p.24)



**Figura No.3 Tipos de Renta**

### **2.3.12 Banca de Inversión**

Según Carregal (2008), indicó lo siguiente:

Es una actividad especializada en orientar a la búsqueda de opciones de inversión y financiamiento a través del mercado de valores, las casas de valores que deseen especializarse en la búsqueda de opciones de financiamiento pueden acceder a la denominada banca de inversión, actuando como estructurador, impulsador y promotor de proyectos de inversión tanto públicos o privados. (p,43)

Segmentación financiera que además brinda asesorías hacia los inversores, tanto en materia de finanzas como estructuración de portafolios de valores, fusiones, adquisiciones, negociaciones de paquetes de accionarios y otras operaciones realizadas dentro del mercado de valores.

### 2.3.13 Liquidadores de Valores

Según Peña (2010), expresó lo siguiente:

Liquidaciones de valores se efectuarán para percibir desembolso de valores que son encomendados por las compañías de seguros, efectuada directamente por la aseguradora o por el organismo de control, recibiendo así los depósitos efectuados en el catastro público, entendiéndose únicamente como el servicio de custodia, conversación, liquidación y registro de transferencias. (p.45)

La liquidación de valores puede ser aceptada por la aseguradora o por un liquidador inscrito en la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, el asegurado o beneficiario puede exigir también una liquidación que sea realizada por una compañía anónima<sup>9</sup> debidamente autorizada.

### 2.3.14 Compensaciones

Según Menéndez (2004), indicó lo siguiente:

El compensador actuará como un agente pagador de las emisiones desmaterializadas autorizadas por la entidad de control, para unificar los títulos del mismo género y emisión que se perciba de los depositantes, en base a los fraccionamientos y las transferencias futuras que se registren mediante el sistema de anotación de cuenta. (p.47)

Son divisiones dentro de un mercado organizado que funcionan para mantener las cuentas de otros depósitos de compensación y liquidación de valores previa autorización de la autoridad de control.

---

<sup>9</sup> **LMV art.60.-** De la naturaleza de liquidadores de valores entendiéndose como compañías debidamente autorizadas por la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros para percibir en depósito los valores registrados en el Catastro Público.

### **2.3.15 Inembargabilidad**

Según Monteros (2011), expresó lo siguiente:

Los bienes de un fideicomiso mercantil no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precauteladora o preventiva, ni por los acreedores de la persona constituyente, ni por el beneficiario, estos solo podrán ejercer derechos que correspondan en atención a los efectos propios del contrato. (p.81)

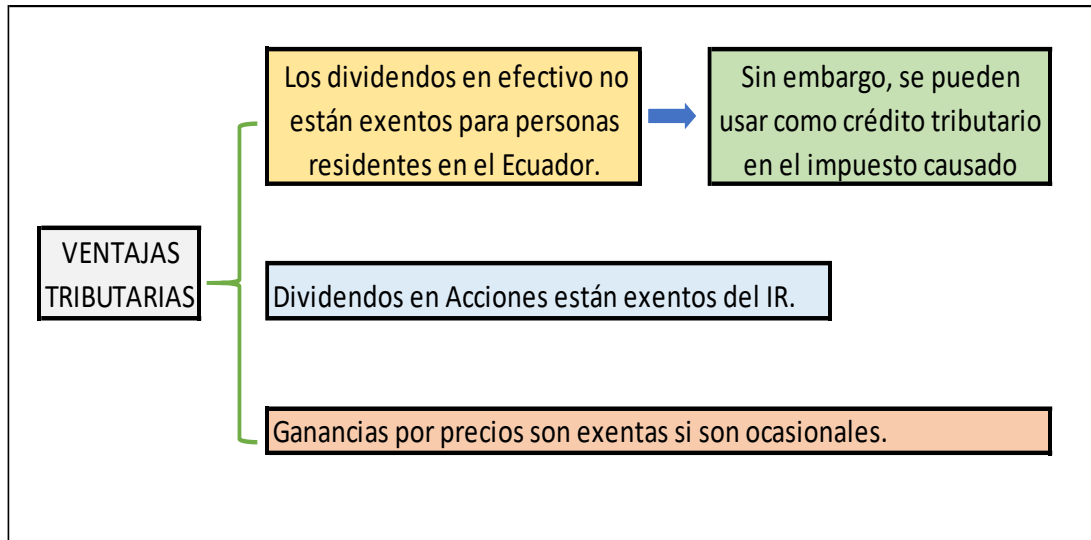
Los bienes transferidos hacia un patrimonio autónomo serán respaldados por las obligaciones adquiridas por una administradora de fondo, en los contratos deberán existir garantías de prenda sobre acreedores del fideicomiso mercantil.

### **2.3.16 Tributación**

Según Vela (2010), indicó lo siguiente:

Las ganancias o utilidades, sean cual fuesen sus fuentes que se atribuyan a fondos de inversión en sus respectivos partícipes, estarán exoneradas del pago de impuesto a la renta, para la exoneración las inscripciones deberán efectuarse por los registros contemplados en la Ley de Mercado de Valores, incluyendo la constitución de garantías estarán exentas del pago de impuesto a la renta. (p.130)

Los rendimientos obtenidos por las personas naturales o sociedades en base a las inversiones adquiridas en rentas que se negocien a través de bolsa de valores o en registros bursátiles obtendrán beneficios distribuidos por los fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión, y fondos complementarios siempre que la inversión este en depósitos a plazo fijo, en renta fija o variable negociados en bolsa de valores.



**Figura No.4 Ventajas Tributarias**

## **2.4 Marco Legal**

Hace referencia a las bases legales, demás reglamentos y reformas que acompañan a la Ley de Mercado de Valores, creando un sistema regulado y organizado. Todas las partes intervinientes, supervisados por el organismo de control son sujetos a leyes que regulan que la oferta pública sea transparente y veraz, con la finalidad de promover un mercado de valores ordenado, competitivo, completo y oportuno.

### **2.4.1 Constitución Política de la República del Ecuador**

La Constitución de la República del Ecuador (2008), ordena:

Art.300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsable. (p.97)



De acuerdo con el principio de generalidad; menciona que los tributos y las leyes tributarias están dirigidos hacia los constituyentes sin distinción alguna, sin discriminación arbitrarias. Siendo así un principio ordenado entre los tributos que se acogen quienes intervienen dentro de una contratación fiduciaria.

#### **2.4.2 Consejo Nacional de Valores**

Según el Consejo Nacional de Valores (2015), dispone lo siguiente:

Subtitulo III.- **art.13.-** Obligaciones de las administradoras de fondo. - Al amparo de lo dispuesto del numeral 7 y en concordancia del artículo 9 de la Ley de Mercado de Valores, las administradoras de fondo y de fideicomisos que actúen como administradoras de fondo deberán:

- (i). - En el caso de los Valores inscritos en las bolsas de valores del país, negociarlos a través de mecanismos de negociación bursátil, de conformidad a la LVM.
- (ii). - Divulgar por escrito a la dirección que haya registrado el partícipe, a sus inversionistas aportantes en cualquier hecho o informe relevante.
- (iii). - Efectuar la valoración de los activos de fondos, conforme con las normas de valoración previstas en esta codificación.
- (iv). – Valorar diariamente las unidades de cada fondo, en base al valor del patrimonio, es decir la suma de los valores que en el mercado tuvieran los activos del fondo.
- (v). – Asumir los costos y gastos que incurran la administradora de fondos y conservación de sus bienes que excedan a los establecidos en el reglamento interno.
- (vi). – Entregar en custodia los valores de los fondos que se administre y en cuyos contratos se establezcan.

- (vii). – Pagar los rescates de las unidades que se administre en los términos previstos en el reglamento.
- (viii). – Celebrar contrato de incorporación con los inversionistas aportantes de los fondos de inversión.
- (ix). – Llevar un sistema de control interno permanente sobre las actividades a cargo de la administradora de fondos.
- (x). – Llevar la contabilidad y documentos que se soporte en la administradora de fondos de inversión y negocios fiduciarios que administre. (p.46)

### **2.4.3 Código Civil**

El Código Civil (2005), manda lo siguiente:

Art.2035.- El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen obrar de otro modo.

Art.3036.- El mandato no confiere naturalmente al mandatario más el poder de efectuar los actos de administración; como son de pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros del giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posteriores e interrumpir las prescripciones, contratar reparaciones de los bienes, comprar objetos de cultivo u otros objetos que se hayan encomendado.

Para todos estos actos que salgan de estos límites se necesitará de un poder especial. (p.143)

Los encargos fiduciarios presentan elementos subjetivos siendo el caso de no existir transferencia de dominio el constituyente se reserva el derecho de dominio de los bienes que intervengan en una contratación de esta naturaleza, en concordancia a lo dispuesto al código civil.

#### **2.4.4 Código Tributario**

El Código Tributario (2005), dispone lo siguiente:

Art.15.- Concepto. - Obligación tributaria es el vínculo jurídico, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación de dinero, en especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previstos en esta ley. (p.3)

El Código Tributario enfatiza en la obligación tributaria en la presentación forzosa que debe satisfacer el contribuyente hacia el Estado, que ha estado definida en forma clara en la presente ley.

#### **2.4.5 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI**

La Ley de Régimen Tributario Interno (2004), manda lo siguiente:

Art.98.- Para los efectos de la Ley el término de sociedad comprende la persona jurídica; la sociedad de hecho; el fideicomiso mercantil y los patrimonios independientes o autónomos dotados o no de personería jurídica, salvo los constituidos por las Instituciones del Estado siempre y cuando los beneficiarios sean dichas instituciones; en consorcio de empresas, la compañía tenedora de acciones que consolide sus estados financieros con sus subsidiarias o afiliadas; el fondo de inversión o de cualquier entidad que aunque carente de personería jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio independiente de sus miembros. (p.101)

La presente Ley establece que los fideicomisos mercantiles como sociedades para fines tributarios, por tal motivo se convierte en sujeto pasivo obligado al cumplimiento de las obligaciones tributarias como constituyente responsable.

#### **2.4.6 Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno**

El Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (2013), dispone lo siguiente:

Art.15.- Dividendos y utilidades distribuidos. - En aplicación al art.17 del Código tributario, los porcentajes de retención establecidos en los párrafos anteriores, aplicaran también en caso de que, mediante la utilización de fideicomisos, se generen beneficios a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, que provengan de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de tales fideicomisos constituidos por dichos sujetos pasivos. (p.9)

El valor causado que residirá sobre el cálculo de la retención establecida en este artículo vendrá a ser el considerado como ingreso gravado dentro de la renta global, es decir, que sobre este valor distribuido más el impuesto causado por la compañía corresponderá al valor distribuido.

**Tabla No.1** Tabla de retención para dividendos y utilidades

<b>Fracción Básica</b>	<b>Exceso Hasta</b>	<b>Retención Fracción Básica</b>	<b>Porcentaje de Retención sobre la Fracción Excedente</b>
-	100.000,00	-	1%
100.000,00	200.000,00	1000	5%
200.000,00	En adelante	6000	10%

**Fuente:** Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

Estos ingresos no son considerados al momento del pago del impuesto a la renta, por lo general se deberá tener en cuenta el cambio al momento de la distribución de las utilidades, en este artículo además se indica que los dividendos o utilidades que son domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicción de menos imposición, el porcentaje de retención será del 10%.

#### **2.4.6.- Código de Comercio**

El Código de Comercio (2013), señala lo siguiente:

Art.80.- Reformas al Código de Comercio. – El fideicomiso así conformado tendrá independencia total de sus constituyentes y se establece como instrumento abierto o cerrado con el objeto de destinarlo a las actividades señaladas por los constituyentes. Para estos efectos, se entiende por instrumento público abierto aquel cuyas disposiciones no estén sujetas a reserva alguna y, por instrumento público cerrado, aquel que estando sujeto a reserva total o parcial impuesta por el aportante. (p.111)

De acuerdo al artículo en mención expresa que los fideicomisos luego que son constituidos no pueden ser revocados, sin embargo, en las contrataciones podrá establecerse a un previo reparto del beneficiario en partes periódicas y las causas o mecanismos para transmitir la administración del mismo a otro fiduciario. Este no podrá delegar sus funciones.

#### **2.4.7.- Código Orgánico Monetario y Financiero**

El Código Orgánico Monetario y Financiero (2014), dispone:

Art.238.- Responsabilidades de Solvencia. – Los accionistas o socios de las entidades o sectores financieros privado, popular y solidario responderán por la solvencia de la entidad hasta por el monto de sus acciones o participantes. En caso de liquidación forzosa de una entidad financiera privada, los accionistas que, directa o indirectamente, sean personas con propiedad patrimonial con influencia responderán inclusive con su patrimonio personal en el caso de que hayan incurrido dolo, culpa grave o culpa leve. Igual responsabilidad tendrá los fideicomisos creados para administrar acciones, sus constituyentes y los administradores de entidades del sistema financiero nacional. (p.41)

En este apartado señala el Código Monetario y Financiero la responsabilidad que tienen las entidades financieras y de las administradoras cuando realizan contratos al contraer nuevas obligaciones o deudas. Las fiduciarias solidariamente con su patrimonio cubrirán de las obligaciones sociales posteriores que estas incurran de acuerdo a lo previsto a la presente ley.

#### **2.4.8.- Junta de Política Y regulación Monetaria y Financiera**

La Resolución de la Junta de Política Y regulación Monetaria y Financiera (2016), dispone lo siguiente:

Art.9.- Alcance de la facultad sancionadora. – Para el ejercicio de la facultad sancionadora las bolsas de valores y las asociaciones gremiales deberán establecer el procedimiento a seguir para determinar responsabilidades ante el incumplimiento de la norma de autorregulación, y deberán contar con un órgano disciplinario dentro de su organización encargado de sancionar e imponer la respectiva sanción.

Para el ejercicio de sanción se deberá establecer el siguiente procedimiento para la determinación de responsabilidades, donde se contarán con las siguientes etapas:

- (a). – Etapa de investigación que incluye: el control de los sujetos autorregulados, del cual se podrá determinar incumplimientos.
- (b). - Etapa inicial que consiste en la decisión de iniciar el proceso sancionador y la notificación de incumplimiento.
- (c). - Etapa intermedia, que comienza con la presentación de descargos por parte del supuesto infractor, apertura del termino probatorio y evaluación de las pruebas.
- (d). - Etapa resolutive, sobre la decisión del cometimiento o no del incumplimiento de la norma de autorregulación y la imposición de la sanción correspondiente. (p.9)

El procedimiento a seguir deberá garantizar en todo momento los derechos constitucionales de quienes constituyen un patrimonio y sobre quienes acceden a las administradoras de fondo. La imposición de las sanciones se tendrá en cuenta de acuerdo al segmento de sanciones administrativas de la LMV.

#### **2.4.9 Reglamento a la Ley de Mercado de Valores**

El Reglamento a la Ley de Mercado de Valores, (1998), manda lo siguiente:

Art.24.-Del contrato de Fideicomiso Mercantil. - Todo contrato de debe otorgarse mediante escritura pública y deberá reunir los requisitos establecidos por la LVM.

Art.25.- La Adhesión y aceptación de los Constituyentes Adherentes. – la adhesión y aceptación de los constituyentes adherentes a los términos y condiciones de un contrato de fideicomiso mercantil o encargo fiduciario se sujetan al art.115 de la LMV, constarán por escrito y se registrarán en la fiduciaria.  
(p.7)

En concordancia a la constitución de contratos, el fideicomiso será un mandato irrevocable en el cual un constituyente y sus adherentes al mismo entregarán sus bienes hacia un fiduciario para que disponga de estos para beneficio propio o de un tercero.



## **CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.1 Metodología**

El presente trabajo investigativo tuvo como objeto la estrategia de obtener información requerida para la viabilidad del proyecto, permitiendo dar un enfoque descriptivo y analítico sobre el problema estudiado. Para el correcto tratamiento contable de las partidas que intervienen en una contratación fiduciaria, los contribuyentes basándose en técnicas y procedimientos con el fin de obtener resultados deseados según la exigencia académica.

#### **3.1.1 Tipo de Investigación**

Esta investigación es de tipo documental descriptiva y analítica, se desarrolla con el fin de obtener diferentes conocimientos en función del propósito que permitan acceder a información relevante de la reforma a la LMV en el desarrollo de una contratación fiduciaria, basándose en la normativa vigente, aplicando los reglamentos contables para analizar e interpretar todo lo que implica el proceso contable y su incidencia en la presentación de los Estados Financieros.

#### **3.1.2 Investigación Descriptiva**

Esta técnica es utilizada para determinar los parámetros del alcance de la investigación necesarios para el desarrollo del proyecto. En esta técnica se utilizó para la implementación de la entrevista, consistiendo en llegar a conocer las situaciones, comportamiento y actitudes de expertos que trabajan desde el ente regulador, mediante fichas de información describiendo también las cláusulas integrales que componen una contratación fiduciaria.

Examinando las características del proyecto, definiendo los procesos inherentes mediante la técnica de recolección de datos en fin de categorizarlos y permitan una correcta interpretación de los resultados.

### **3.1.3 Investigación Analítica**

Se utilizó este método para realizar un procedimiento más exhaustivo, consistiendo fundamentalmente en el análisis de los resultados desde la recolección de datos en las diferentes entrevistas, comparación de variables de los resultados entre las diferentes perspectivas de la autoridad de control. Interviene también en análisis de las diferentes cláusulas fiduciarias que intervienen en los comportamientos financieros. Se realiza también el análisis de los registros contables más relevantes que todo constituyente debe registrar en sus libros.

Examinar e interpretar la información de los resultados mediante la aplicación de indicadores, se obtendrán procesos de control explícitos los cuales inciden cambios en la presentación de los Estados Financieros ante la contratación de un negocio fiduciario.

### **3.1.4 Enfoque de la Investigación**

El enfoque del plan de trabajo de titulación es de carácter cualitativo, con el objetivo de detallar y analizar el debido proceso de categorización que tiene la contratación con una fiduciaria y sus partidas contables. Analizando la aplicación del reconocimiento de los registros financieros mediante los resultados obtenidos para determinar una óptima contratación de un negocio fiduciario.

De acuerdo a lo relacionado con el enfoque de la investigación cualitativa relacionada con la recolección de información de datos no cuantificables, basados en los resultados previos darán como consecuencia los aspectos más relevantes que permitirán una explicación de cómo afecta la incidencia de los tipos de contratos fiduciarios en la presentación de los Estados de Resultados y Estados de Flujo de Efectivo de quienes constituyen capitales adherentes.

### **3.1.5 Técnicas e Instrumentos de la investigación**

Para el desarrollo del proyecto de investigación se aplicará las siguientes técnicas de recolección de datos con el objetivo de recabar información verídica, posteriormente se procede al análisis de los datos obtenidos:

#### **Entrevista**

Consiste en realizar una serie de preguntas basadas en el conocimiento y normas a tratar, se realizaron entrevistas a tres personas del ente de control con el objetivo de obtener las respuestas que ayudaran a incrementar el conocimiento de los cambios importantes que ha surgido de la reforma a la Ley de Mercado de Valores, personas que llevan a cabo cargos relacionados que supervisan a las administradoras de fondos reguladas por la Súper Intendencia de Compañías y Valores, se realizará también para conocer la situación del proceso de categorización que tiene la contratación con una Fiduciaria y sus partidas intervinientes. buscando determinar las debidas conclusiones y recomendaciones.

#### **Ficha de observación**

Técnica que tiene como finalidad la revisión de las cláusulas que intervienen en una contratación fiduciaria que deben constar de forma íntegra y exacta que darán como resultado a los diferentes procesos contables, observación en base a los resultados obtenidos por la recolección de datos de la encuesta.

#### **Revisión analítica**

Se procede a revisar los comportamientos financieros de las transacciones contables que dan origen a los cambios en los estados financieros, analizando las incidencias realizadas por las partidas contables de las transacciones procedentes a negociaciones fiduciarias, analizando las tendencias de cambios que generan estos documentos financieros y fijando las diferencias significativas de un periodo anterior.

### 3.1.6 Población y Muestra

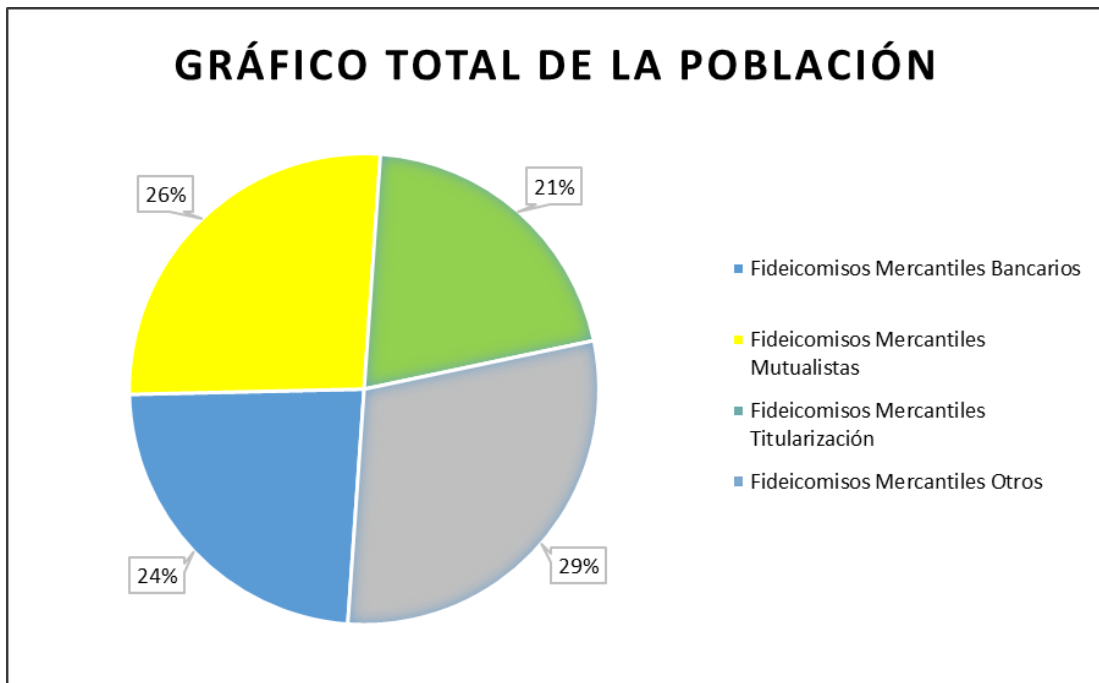
#### Población

Los datos totales pertenecientes a esta investigación se obtuvieron de acuerdo a los fideicomisos mercantiles registrados en la Bolsa de Valores de Guayaquil bajo el control y supervisión de la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros. Corresponden a un total de 34 fideicomisos mercantiles para el periodo 2016.

**Tabla No.2 Tabla del Total de la Población**

Fideicomisos Mercantiles Bancarios	8
Fideicomisos Mercantiles Mutualistas	9
Fideicomisos Mercantiles Titularización	7
Fideicomisos Mercantiles Otros	10
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>

**Fuente:** Bolsa de Valores de Guayaquil.

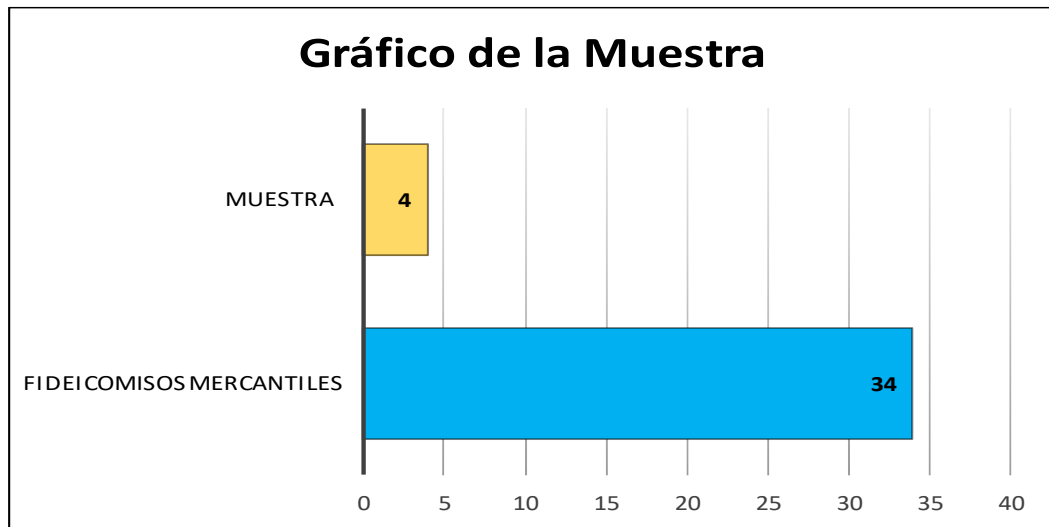


**Figura No.5 Total de la Población**

**Fuente:** Bolsa de Valores de GUAYAQUIL

## Muestra

La población universal es de 34 fideicomisos mercantiles quienes registran actividad de administración, registrados en la Bolsa de Valores de Guayaquil, sobre estos calculamos una muestra de cuatro fideicomisos, que participan de este segmento de capitales, demostrando su incidencia en las partidas contables, su registro y el efecto que se reflejan en los estados financieros.



**Figura No.6 Total de la Muestra**

**Fuente:** Bolsa de Valores de Guayaquil.

## 3.2 Análisis de los Resultados

Para el desarrollo de procedimientos de reconocimiento de los cambios que han surgido en la reforma a la Ley de Mercado de Valores, se realizó un levantamiento de información que ayudó para explicar, analizar e interpretar los datos recabados que dan como resultado las bases teóricas y así evidenciando las falencias presentadas en el capítulo uno, se determinó las cláusulas que indiquen en una contratación fiduciaria, los registros contables idóneos y se revisó los Estados Financieros mostrando los cambios que se generan al acceder a una contratación fiduciaria.

**Tabla No.3: Entrevista realizada en la Dirección de negocios fiduciarios**

<b>Objetivo de la Entrevista</b>	Conocer la perspectiva del fideicomiso en relación a las partes intervinientes, derechos y obligaciones de la fiduciaria.
<b>Perfil del entrevistado:</b>	Dirección de negocios fiduciarios
<b>Fecha de Ejecución:</b>	18-oct-2017
<b>Entrevistado:</b>	Ing. Fernando Pino Rodríguez
<b>Entrevistador:</b>	

**Nota:** Entrevista realizada en Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **1.- ¿Qué es un Fideicomiso?**

De acuerdo a la ley vigente el fideicomiso es el acto donde una persona transfiere sus títulos de confianza a otra persona para que sean administrados por una administradora de fondos y que sean destinados a un tercero muy conocido como el beneficiario.

**Análisis:** El Ing. Pino indica el concepto general del fideicomiso basándose en la reforma a la Ley de Mercado de Valores.

### **2.- ¿Quiénes conforman un Fideicomiso?**

Bueno un Fideicomiso está compuesto por 3 partes principales, primero está el constituyente es quien crea el fideicomiso y la persona o entidad que va a transferir hacia el fideicomisario quien es la segunda parte, luego como ya mencioné está el beneficiario que recibe los beneficios de los objetivos del fideicomiso.

**Análisis:** Como entidad reguladora su parte está en el control de los fideicomisarios, es decir, las administradoras de fondos, con el fin de mitigar riesgos que se vean enfrentadas en los diferentes tipos de contratación fiduciaria.

### **3.- ¿Qué derechos tiene el fideicomitente?**

El fideicomitente puede de acuerdo a los estatutos de una fiduciaria designar uno o más fiduciarios, puede revocar el fideicomiso además de exigir periódicamente un informe de rendición de cuentas, también puede reservarse algunos derechos, esto depende del tipo de contrato que se lleve a cabo.

**Análisis:** Las responsabilidades tienen que ser recíprocas, tanto del constituyente como de la administradora, acuerdos que deben quedar por escrito dentro del contrato fiduciario.

#### **4.- ¿Quién puede ser fiduciario?**

Tiene que ser una persona jurídica legalmente constituida bajo las leyes de la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, debe contar con previa autorización del Consejo Nacional de Valores, y tiene que tener como objeto social la administración de negocios fiduciarios.

**Análisis:** La constitución de estas compañías que pasan a ser sujetas a control son las administradoras de fondo quienes estarán desde su creación sujetas a fiscalización.

#### **5.- ¿Pueden designarse varios fiduciarios?**

Desde el punto de vista del constituyente, sí, depende también de algunos factores, primero una obra puede tener el auspicio de varios fiduciarios, como también un fondo de inversión pueden unirse varios fideicomitentes, todo es en relación de acuerdo que haya en el contrato del fideicomiso.

**Análisis:** Desde la perspectiva de quien constituye si puede haber varios fiduciarios a un fin, sin embargo, deja en claro que cada contrato pertenece únicamente al fiduciario, es decir, si se une otro fiduciario será mediante otro contrato.

#### **6.- ¿Qué derechos tiene el fiduciario?**

De acuerdo con la naturaleza del fideicomiso, el fiduciario debe tener todas las atribuciones pertinentes para poder llevar a cabo el buen término del negocio estipulado, entre estas están la correcta administración del fideicomiso, accionar ante terceros en defensa de los bienes adquiridos y cobros de reembolso.

**Análisis:** Los cobros de reembolsos son realizados en cuanto a los gastos a favor del fideicomiso, percibir la retribución por su gestión salvo acuerdo entre las partes suscritas.

#### **7.- ¿Cuáles son las obligaciones del fiduciario?**

Las obligaciones surgen a partir desde el momento que se constituyen como compañías tanto como la responsabilidad societaria como la tributaria y financiera, en cuanto a los contratos que se firmen como giro de sus operaciones las fiduciarias deben mantener separados los bienes que adquieran por un fideicomiso de su patrimonio personal.

**Análisis:** Para poder mantener en rubros distintos se debe hacer un inventario de los bienes adquiridos, así de llevar un correcto registro contable de los fideicomisos obtenidos.

### **8.- ¿Quién es el beneficiario del fideicomiso?**

Es la persona o compañía que en razón del contrato del fideicomiso recibe los bienes del fideicomitido o los frutos que estos produzcan. Toda persona o sociedad puede resultar beneficiario de un fideicomiso en tanto sea capaz de recibir los bienes. Pudiendo ser un único beneficiario o diversos.

**Análisis:** Cuando hay varios beneficiarios y no se establecen como dividirlos, se procede a la división en partes iguales. Y en caso de que el beneficiario no consienta por renuncia o muerte la ley prevé la designación de otro beneficiario.

### **9.- ¿Qué derechos tiene el beneficiario?**

Exigir el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el contrato, también puede impugnar aquellos actos cometidos por parte del constituyente cuando se extralimite de sus funciones o facultades.

**Análisis:** además puede exigir al fiduciario una rendición de cuentas siempre y cuando la facultad se lo permita, se deberá realizar las transmisiones de derechos que sean necesarios.

### **10.- ¿Cuánto dura un Fideicomiso?**

La norma indica que la vigencia de un fideicomiso no podrá ser superior a los ochenta años, salvo el caso que la condición resolutoria sea una compañía o los fideicomisos que sean adquiridos como fines culturales, investigación, museos o filantrópicos.

**Análisis:** de estos fideicomisos también se derivan los institutos de investigación científica, o para aliviar la situación de interdictos, huérfanos, ancianos, minusválidos, estos podrán subsistir hasta que sea factible cumplir el propósito por que fueron constituidos.



**Tabla No.4: Entrevista realizada al Especialista Financiero**

<b>Objetivo de la Entrevista</b>	Conocer los detalles del fideicomiso en relación al contrato fiduciario, desarrollo, procedimientos, ventajas y contenido.
<b>Perfil del entrevistado:</b>	Especialista Financiero
<b>Fecha de Ejecución:</b>	20-oct-2017
<b>Entrevistado:</b>	Eco. Alberto Neira
<b>Entrevistador:</b>	

**Nota:** Entrevista realizada en Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **1.- ¿Por qué se necesita un fideicomiso?**

Es utilizados por muchos inversores al momento de hacer crecer un capital de negocio, se propone como instrumento jurídico para cumplir necesidades y principios de confianza se arma estructuras societarias que se ajustan a quienes intervienen en el mercado de capitales.

**Análisis:** se adquiere un fideicomiso en un acto de confianza no solo como un aislador de riesgo, sino de crear un patrimonio autónomo y fácil acceso a créditos mediante de contratos regulados por el ente fiscal.

### **2.- ¿El Fideicomiso tiene personalidad jurídica?**

El fideicomiso no tiene personalidad jurídica, el Fiduciario, quien pasa a ser propietario de los bienes de fideicomisos en calidad de administrador y representante de los bienes formados por el constituyente.

**Análisis:** la administradora de fondos mantiene la personalidad jurídica sobre este tipo de mercado de valores, y es quien rinde cuentas ante la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **3.- ¿Tiene obligaciones el fideicomitente?**

Sí, el fideicomitente también asume obligaciones: que prácticamente son: pagar la retribución acordada en el fiduciario, así de como reembolsar al fiduciario todos los gastos realizados por el mismo.

**Análisis:** sus obligaciones incluyen el mantener el estado de los bienes que son entregados a la fiduciaria para que sean gozados en virtud del beneficiario.

#### **4.- ¿Quién responde por las obligaciones contraídas por el fideicomiso?**

Es importante responder esa pregunta, una persona que va a contratar un fideicomiso debe conocer la capacidad de afrontar las decisiones que el mismo conlleva, pero todo siempre queda estipulado en el contrato.

**Análisis:** Por lo tanto, es preciso tener en claro cuáles son los bienes entregados al fideicomiso y cuales son diferenciados del fiduciario.

#### **5.- ¿Qué es el Patrimonio Fideicomitado?**

Son los bienes y derechos que integran el fideicomiso, constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del constituyente y ajeno de los demás fiduciarios en caso que los hubiese, así como otros fideicomisos que mantenga el fiduciario.

**Análisis:** En el momento de constitución del fideicomiso deben hacerse constar todo por escrito y ajustarse a los términos y condiciones que genera el contrato, entre esto la sesión de derechos que genera el patrimonio fideicomitado.

#### **6.- ¿Qué ventajas tiene El Fideicomiso como mecanismo de garantía?**

Cada fideicomiso es elaborado a la medida necesaria en cada operación, hay diferentes tipos de contrato que permiten la garantía que el inversor acceda, ejemplo puede existir un fideicomiso de garantía en relación a bienes muebles e inmuebles y el fideicomiso garantizarlo para el desarrollo.

**Análisis:** Estos fideicomisos con el fin de garantía derivan derechos de cobro como consecuencia de sus arrendamientos, de obra o servicios de cartera.

### **7.- ¿Qué procedimiento hay que seguir para que los bienes queden en poder del fideicomiso?**

Con la transición de los bienes al fideicomiso, estos bienes adquieren carácter fiduciario y a partir de entonces comienza el fideicomiso a surtir efecto hacia terceros. Si son bienes registrables como un inmueble rigen sus obligaciones desde el momento de su registro.

**Análisis:** En cambio cuando los bienes no son registrados se transfieren y se registran de acuerdo a su naturaleza, la transferencia es mediante el contrato y si son créditos va adjuntado el contrato de cesión.

### **8.- ¿Qué características tiene un contrato de fideicomiso?**

Tiene que ser oneroso, acuérdesse que tiene un carácter fiduciario recibe una retribución previamente pactada. Es un contrato Consensual, porque debe haber un consenso entre las partes que concretan un acuerdo y de tracto sucesivo, es decir, no será en un solo tiempo sino durante la vigencia que se desarrolla el contrato fiduciario.

**Análisis:** los contratos deben tener un carácter formal, no puede hacerse de otro modo sino el que la ley lo establece, mediante escritura pública y debidamente notariada.

### **9.- ¿Qué debe contener el contrato de fideicomiso?**

Debe constar la individualización de los bienes de un objeto de contrato, debe ser preciso al momento del traspaso y la descripción detallada de los mismos, debido a que pueden incorporarse otros en el futuro, también debe quedar establecido las condiciones o plazos que quedan sujetos al dominio del fiduciario.

**Análisis:** Estará estipulado el destino de los bienes al momento que ingresen al fideicomiso, los derechos y obligaciones del fiduciario y la forma de sucesión en caso que lo hubiese.

### **10.- ¿Qué causas pueden provocar la remoción o cese del fiduciario?**

Remoción judicial por incumplimiento de las obligaciones asumidas, muerte o incapacidad declaradas judicialmente si se trata de una persona física, disolución de la sociedad cuando el fiduciario sea una persona jurídica quiebra o liquidación del contrato.

**Análisis:** En el caso de renuncia surge efectos luego de efectuada la transferencia del patrimonio del fideicomiso al fiduciario y la entidad reguladora será participe del cierre del fiduciario y el traspaso hacia otra fiduciaria.

**Tabla No.5: Entrevista a la Dirección nacional de autorización y registro**

<b>Objetivo de la Entrevista</b>	Conocer las bases de un fideicomiso con relación a la fiducia y la administradora de fondos, esquema, duración, y cierre de un fideicomiso.
<b>Perfil del entrevistado:</b>	Dirección nacional de autorización y registro
<b>Fecha de Ejecución:</b>	25-oct-2017
<b>Entrevistado:</b>	Eco. Eva Vinuesa Ocaña
<b>Entrevistador:</b>	

**Nota:** Entrevista realizada en Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### 1.- ¿Qué es fiducia?

La fiducia es un mecanismo que sirve para que una persona natural o jurídica entregue sumas de dineros o bienes muebles inmuebles hacia la administradora de fondos para que pueda desarrollarse en una gestión específica, como puede ser de inversión, administración o garantías.

**Análisis:** La fiducia es la forma de inversión no diferente a las negociaciones de bolsa de valores, amparadas bajo la LMV, donde se acepta como figura de comercialización de capitales.

### 2.- ¿La fiducia es sólo para empresas?

No, ésta puede ser utilizada por cualquier persona natural, jurídica, organizaciones incluso si estas desean delegar sus funciones a través de un tercero o hacia una administradora de fondos.

**Análisis:** el manejo de la fiducia basa sus fondos en el contrato, donde según sus cláusulas existen diferencias para las personas naturales y jurídicas.

### **3.- ¿En qué casos puedo utilizar la fiducia?**

A través de la fiducia se pueden desarrollar diferentes actividades como: las personas que buscan administrar su dinero, sociedades que buscan la administración de sus bienes muebles e inmuebles, recaudos de cartera o entrega de bienes en garantías de crédito.

**Análisis:** la financiación mediante las titularizaciones de activos también es un caso principal para acceder a una fiducia, entre otras actividades como la administración de herencias.

### **4.- ¿Por qué usar el esquema fiduciario?**

Porque es una excelente alternativa para aprovechar el mecanismo que usa la institución y los profesionales de inversión, tenemos una cartera de compañías administradoras de fondo con una amplia gama de productos financieros que en nuestra página son de fácil acceso para el público en general.

**Análisis:** en el desarrollo de los proyectos quienes intervienen son los promotores, inversionistas, acreedores, el sistema permite llevar a cabo eficientemente y organizadamente el esquema fiduciario.

### **5.- ¿Quiénes se enteran de lo que pasa con el fideicomiso?**

Las personas autorizadas por el fideicomitente, las operaciones del fiduciario y los representantes de beneficiarios además de las autorizadas por las Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Análisis:** como información pública, debe ser transparente en el proceso de la gestión de las administradoras de fondo, desde la adquisición del fideicomiso hasta su conclusión.

### **6.- ¿El cliente pierde el control de sus bienes?**

Recordemos la diferencia del fideicomiso mercantil con el encargo fiduciario, en el segundo no existen transferencias de propiedades, en el primero si, Por lo tanto, es un patrimonio independiente que pasa al fiduciario y luego hacia el beneficiario hasta que este rinda frutos.

**Análisis:** En el contrato de un fideicomiso mercantil, consta el traspaso de las propiedades bienes muebles e inmuebles hacia la administradora de fondo cuya vigencia se alargará en lo que cumpla el fideicomiso constituido.

### **7.- ¿Cómo concluye el fideicomiso?**

La extinción del fideicomiso se da por terminado cuando cumple la realización de los fines para el que fue constituido, cuando hay expiración del plazo en su constitución o cuando muere el beneficiario o el fideicomitente, entonces entra la participación del ente controlador para la disolución del fideicomiso propiamente establecido.

**Análisis:** la revocación del fideicomitente, es decir, cuando el fideicomitente decide revocar el fideicomiso también es causal de disolución, como también la renuncia del beneficiario.

### **8.- ¿La contabilidad de una fiduciaria y de un fideicomiso establecido se presentan integradas?**

No, se deben manejar por separado, no puedes mezclarse cuentas contables teniendo en cuenta que la propiedad de los bienes no pertenece a la administradora de fondos sino de quien constituye un patrimonio.

**Análisis:** se deben mantener separadas y debidamente clasificadas las partidas contables, conservando por separado los recursos propios y de los fideicomisos mercantiles.

### **9.- ¿Cómo realiza la contabilidad el fiduciante?**

Deberá registrar la transmisión de los activos involucrados, dándoles de baja y registrando como contra partida la contraprestación recibida. Cuando la transacción se efectuó por un valor diferente en libros al valor del activo se deberá registrar la diferencia en el Estado de Resultados Integrales. También dichas partidas deberán ser incluidas en las notas explicativas que son registradas en conjunto con el resto de estados financieros.

**Análisis:** los activos que se traspasan hacia la administradora de fondo puede ser el valor efectivo o equivalentes de efectivo,

cartera o demás titularizaciones. Quedan los registros tanto en libros del constituyente como la fiduciaria.

#### **10.- ¿Cuáles son las transacciones posteriores a un ciclo de contrato?**

Como resultado de la ejecución fiduciaria al cierre se deberá registrarse la contabilidad del fideicomiso sin contraprestaciones, aunque exista que se readquiera los bienes del constituyente, estos deberán ser dados de baja del fiduciario y el incremento en el fideicomitente, de reconocerse una pérdida también deberá registrarse.

**Análisis:** el fiduciario registrará en sus libros las bajas por el resultado de devengo de su gestión, incluyendo el registro de honorarios y comisiones. Así también el beneficiario registrara el incremento del fruto obtenido de un fideicomiso mercantil.

#### **3.2.1 Resultados de Entrevistas**

Concluidas las debidas entrevistas a las personas que integran en el ente regulador se procedió a segmentar las técnicas usadas en la información recibida para poder analizar los criterios de los diferentes expertos en relación a los cambios que ha tenido la LVM, el proceso contable y las incidencias en la presentación de los Estados de Resultados y Flujo de Efectivo. La presente entrevista fue realizada al Ing. Fernando Pino Rodríguez, Eco. Alberto Neira y Eco. Eva Vinuesa Ocaña.

#### **3.2.2 Análisis de las fichas de observación de las disposiciones y prohibiciones de los contratos fiduciarios.**

Con el objetivo de determinar las cláusulas intervinientes se procedió con una revisión de los formatos de contratos fiduciarios que reposan en la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros. Las siguientes fichas corresponden a las Formalidades que deben tener los contratos de un fideicomiso mercantil. Estos deben ser redactados en términos sencillos, de tal forma, que sean comprensibles, que reflejen fidelidad y precisión de las condiciones jurídicas que se derivan de la contratación. El Fideicomiso de acuerdo a la ley

debe constituirse mediante una escritura pública. Y los resultados de las demás formalidades son las siguientes:

**Tabla No.6: Ficha de observación de formalidades.**

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>		
<b>Ficha No.1</b>	<b>Fecha y duración:</b> 6 de noviembre del 2017 de 9:30 a 11:30	
<b>Elaborado por:</b>	Carlos Jiménez Mora	
<b>Lugar:</b>	Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.	
<b>No.</b>	<b>Disposiciones observadas</b>	<b>Análisis</b>
1	Identificación de los constituyentes y beneficiarios.	Información que debe constar datos personales que servirán para reconocer a las partes intervinientes.
2	Una declaración juramentada.	Donde consten la propiedad de los bienes del constituyente, que tengan procedencia legítima y sin ningún objeto ilícito.
3	La transferencia del Fideicomiso Mercantil.	El Acta de entrega de los bienes muebles e inmuebles hacia el fideicomiso y la entrega o no cuando se trate de un encargo fiduciario.
4	Los derechos y obligaciones a cargo del constituyente.	Estas estipulaciones también regirán cuando se trate de los constituyentes adherentes del beneficiario y de la administradora de fondos.
5	Las remuneraciones.	Corresponde a los valores por concepto de ganancia a los que tiene derecho el fiduciario por su desempeño y gestión.
6	La denominación del patrimonio autónomo.	Cada patrimonio autónomo debe tener una denominación señalada por el constituyente con el fin de distinguirlo de otros patrimonios.
7	Las cláusulas terminales.	Los motivos que pueden dar por terminado la remoción o cese del fideicomiso mercantil.
8	La sustitución del fiduciario.	Explicación de los procedimientos a seguir en caso de que exista una sustitución del fiduciario por parte del ente de control.
9	Condiciones Generales y Específicas.	Dependerá de cada contrato de fideicomiso mercantil por el que son constituidos. Así como demás acuerdos entre las partes intervinientes.

**Nota:** Ficha realizada en Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.



Elementos adicionales a la formalidad de la constitución de un fideicomiso mercantil está en la facultad o no, y la forma de la administradora de fondos de emitir un certificado de participación de los derechos adquiridos por el constituyente, derivados del propio contrato, los mismos que constituyen títulos a valor. Además de lo señalado en la ficha de formalidades, tanto los contratos de fideicomiso mercantil, como en cargo fiduciario deberán estipular lo siguiente:

**Tabla No.7: Ficha de observación de requisitos adicionales.**

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>		
<b>Ficha No.2</b>	<b>Fecha y duración:</b> 10 de noviembre del 2017 de 9:30 a 11:30	
<b>Elaborado por:</b>	Carlos Jiménez Mora	
<b>Lugar:</b>	Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.	
<b>No.</b>	<b>Disposiciones observadas</b>	<b>Análisis</b>
1	Objetivo y finalidad del negocio fiduciario.	Se determina expresamente la finalidad que persigue el fideicomiso que se celebra, señalando el tipo de negocio fiduciario al que pertenece.
2	Instrucciones.	Se establece el procedimiento de las gestiones o actividades específicas que deberá realizar la fiduciaria, enunciación clara y completa de cómo llevar a cabo estas instrucciones.
3	Obligaciones y derechos de las partes contratantes.	Determinación de las obligaciones y derechos del constituyente, el fiduciario y el beneficiario y de cualquier otra parte que pueda comparecer en la contratación.
4	Retorno de activos a la determinación de un contrato.	Se establece la forma de devolución de los activos hacia el fideicomitente al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción en el contrato fiduciario.
5	Órganos del negocio fiduciario.	Se debe señalar las atribuciones y las formas de integración de juntas, comités o cuerpos colegiales, resoluciones adoptadas por estos órganos no podrán alterar ni en parte el objeto de finalidad de un contrato.
6	Emisión de valores.	En los procesos de titularización, el contrato de fideicomiso mercantil se establece la forma de emisión de los títulos de valor, de conformidad al Consejo Nacional de Valores.
7	Gastos.	Se señalan expresamente los gastos a cargo del fideicomiso, en especial los que no corresponden a la operación del mismo, incluidos aquellos que serán asumidos por una o más de las partes intervinientes.
8	Rendición de cuentas.	Obligación que corresponde a la fiduciaria de rendir cuentas comprobadas en el transcurso de su gestión, durante el respectivo periodo encomendado.

9	Reformas al contrato.	En los negocios fiduciarios deben señalarse el procedimiento para las reformas de un contrato fiduciario, indicando quienes intervienen en la reforma.
10	Exclusión de responsabilidades	En todo contrato se debe hacer mención de la exclusión que tiene el ente regulador, acto donde no implica responsabilidad ni garantías sobre el cumplimiento del objeto y la finalidad del contrato.
11	Declaraciones.	En los fideicomisos inmobiliarios se debe anexar una declaración expresa de la fiduciaria sobre la exclusiva responsabilidad de verificar y vigilar el cumplimiento de los recursos del proyecto inmobiliario.

**Nota:** Ficha realizada en Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Para los casos de contratos inmobiliarios se evidenció que requisito adicional es verificar el dinero transferido por el constituyente del patrimonio autónomo, la suscripción de la compra venta e instrumentarlo por escritura pública, asumir la responsabilidad de la publicidad que se efectuó con relación al proyecto inmobiliario y de vigilar la responsabilidad del cumplimiento de los parámetros del contrato.

En el contrato de un fideicomiso mercantil o un encargo fiduciario no se podrán emitir cláusulas de prohibiciones en la constitución del mismo que signifiquen o contengan imposiciones inequitativas e ilegales, tales como:

**Tabla No.8: Ficha de Prohibiciones en contratos.**

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>		
<b>Ficha No.3</b>	<b>Fecha y duración:</b> 14 de noviembre del 2017 de 9:30 a 11:30	
<b>Elaborado por:</b>	Carlos Jiménez Mora	
<b>Lugar:</b>	Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.	
<b>No.</b>	<b>Disposiciones observadas</b>	<b>Análisis</b>
1	Previsiones que disminuyen las obligaciones.	Las provisiones que afecten las obligaciones del constituyente y/o beneficiario como aquellas que exoneren responsabilidades quedarán explícitamente prohibidas.
2	Limitaciones.	En las facultades del constituyente o beneficiario como resarcirse de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones del fiduciario.

3	Determinación de circunstancias.	Donde no se hayan destacados los caracteres visibles en cualquiera de las páginas del contrato fiduciario al momento de su celebración.
4	Previsiones con defectos desfavorables.	Aquellas cláusulas que aparezcan de forma ambigua, confusa o no evidente, como consecuencia de discrepancias entre las partes intervinientes.
5	Incumplimiento de gestión.	Causales que la fiduciaria incumpla la gestión encomendada y la responsabilidad sea asumida por otra fiduciaria sustituyendo su cometido.
6	Concesión de facultades del fiduciario.	Donde el administrador de fondos se tome facultades para alterar unilateralmente una o algunas de las cláusulas, como aquellas que reajusten las prestaciones que corresponden a las partes contratantes.

**Nota:** Ficha realizada en Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Queda también prohibido las cláusulas que desnaturalicen la contratación fiduciaria, que desvíen su objeto original, que se traduzcan como actos ilícitos o que se expresen como algún derecho ajeno. Para las fiduciarias que se constituyen como públicas o privadas les queda prohibido aceptar una constitución de un fideicomiso sin declaración juramentada. Se prohíbe garantizar o avalar rendimientos fijos en función de los bienes que administre y por ninguna circunstancia adquirir bienes fideicomitidos en el transcurso de su gestión. Las fiduciarias, administradores, constituyentes no podrán ser designados como beneficiarios principales o sustitutos de los fideicomisos que administren.

### **3.2.3 Análisis de las partidas contables intervinientes**

Para efectos de demostrar el correcto tratamiento contables de los fideicomisos mercantiles de administración, se presenta el siguiente caso práctico, donde se evidenciará y analizará los movimientos que inciden en la presentación de los Estados Financieros, los datos obtenidos para el consecuente caso son obtenidos a través de la información pública que presentan los fideicomisos en la sección de Mercado de Valores en la página de la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El Participe es el Fideicomiso GM Hotel, cuenta con un estado vigente y con la inscripción del código catastral No.1622, inscripción No.2008.2.13.00565, inscrito al ente regulador desde el 2008 de acuerdo resolución No.08-G-IMV-2195, cuenta con un tipo de duración indefinido, creado bajo el objeto de que alcance de inversiones de flujos a proyectos Hoteleros, siendo operados luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones adecuadas para la correcta administración hotelera. Cancelar los valores adquiridos de cualquier remanente que exista en el patrimonio autónomo una vez concluidos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, de cumplimiento e instrucciones fiduciarias hasta la liquidación del fideicomiso.

Para el ejercicio económico 2016 el Fideicomiso GM Hotel decide un aumento de su capital, invirtiendo \$200.000,00 dólares el primero de enero del 2016, puestos en una fiduciaria, el contrato se pacta con un 8% de rentabilidad de comisión por la tenencia, el tiempo de duración será de un año, el fideicomiso provisiona los intereses cada trimestre. Se presentan gastos legales por \$2.500,00 liquidados al cierre del ejercicio fiscal con un IVA del 14%, al cierre del año en curso se liquida el capital invertido y los intereses que se verán reflejados en los Estados Financieros.

El asiento inicial de apertura del fideicomiso para el periodo 2016 es:

**Tabla No.9:** Asiento de apertura

Fecha	Código	DETALLE	Debe	Haber
1/1/2016		-----XX1----		
	101.02.05.02	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS Fideicomiso GM	\$ 200.000,00	
	101.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO Fideicomiso GM		\$ 200.000,00
		P/R APERTURA DEL FIDEICOMISO GM SEGÚN CODIGO CATASTRAL No. 2008.2.13.00565		
		<b>TOTAL</b>	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00

**Nota:** Corresponde al asiento inicial de apertura del Fideicomiso GM

**Análisis:** El asiento de inicial tiene un registro de reclasificación donde los valores que se tiene en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo pasan a la fiduciaria y se crea la cuenta por cobrar no relacionadas.

Las siguientes transacciones corresponden a las provisiones trimestrales previas a la liquidación del fideicomiso.

**Tabla No.10:** Provisión de Intereses previo a la liquidación

Fecha	Código	DETALLE	Debe	Haber
1/1/2016		-----XX2----		
	101.02.08.01	<b>CUENTAS POR COBRAR QUE GENERAN INTERESES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses	\$ 4.000,00	
	403.3	<b>GANANCIA EN INVERSIONES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses		\$ 4.000,00
		P/R Asiento del FIDEICOMISO GM primer trimestre.		
1/4/2016		-----XX3----		
	101.02.08.01	<b>CUENTAS POR COBRAR QUE GENERAN INTERESES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses	\$ 4.000,00	
	403.3	<b>GANANCIA EN INVERSIONES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses		\$ 4.000,00
		P/R Asiento del FIDEICOMISO GM segundo trimestre.		
1/7/2016		-----XX4----		
	101.02.08.01	<b>CUENTAS POR COBRAR QUE GENERAN INTERESES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses	\$ 4.000,00	
	403.3	<b>GANANCIA EN INVERSIONES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses		\$ 4.000,00
		P/R Asiento del FIDEICOMISO GM tercer trimestre.		
1/10/2016		-----XX5----		
	101.02.08.01	<b>CUENTAS POR COBRAR QUE GENERAN INTERESES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses	\$ 4.000,00	
	403.3	<b>GANANCIA EN INVERSIONES</b> Fideicomiso GM provisión de intereses		\$ 4.000,00
		P/R Asiento del FIDEICOMISO GM cuarto trimestre.		
		<b>TOTAL</b>	\$ 16.000,00	\$ 16.000,00

**Nota:** Asientos contables para la Provisión de Intereses.

**Análisis:** Las provisiones de acuerdo a los datos del caso son trimestrales, esto quiere decir, que las ganancias se van registrando parcialmente en los ingresos de acuerdo al beneficio esperado al concluir el fideicomiso, la contraparte de esta provisión va hacia una cuenta por cobrar hasta la liquidación del mismo.

Para la liquidación de los gastos, el caso indica que hubo desembolsos legales por \$2.500,00 sin IVA, el registro va con la retención correspondiente.

**Tabla No.11:** Liquidación del Gasto

Fecha	Código	DETALLE	Debe	Haber
31/12/2016		-----XX6----		
	502.11.10	<b>GASTOS DE COMISION</b> Liquidación de Gastos Fideicomiso GM	\$ 2.500,00	
	502.22.1	<b>IVA PAGADO</b> Liquidación de Gastos Fideicomiso GM	\$ 350,00	
	201.07.01	<b>341 - OTROS RETENCIONES 2%</b> Liquidación de Gastos Fideicomiso GM		\$ 50,00
	101.01.01	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b> Liquidación de Gastos Fideicomiso GM		\$ 2.800,00
		P/R Liquidación de gastos del FIDEICOMISO GM, procedentes de gastos de gestión.		
		<b>TOTAL</b>	\$ 2.850,00	\$ 2.850,00

**Nota:** Asiento correspondiente a la liquidación de los gastos.

**Análisis:** Los gastos que incurren en un fideicomiso de administración ya sean legales, administrativos, por cancelación a las calificadoras de riesgo, serán asumidos por el constituyente de acuerdo a la normativa vigente y su registro será como un egreso estándar con la aplicación del IVA y retención.

El asiento de liquidación del fideicomiso para este caso práctico es la culminación de la inversión, el asiento es un reverso al asiento de apertura más la cancelación de la cuenta por cobrar que generan intereses.

**Tabla No.12:** Liquidación del Fideicomiso

Fecha	Código	DETALLE	Debe	Haber
31/12/2016		-----XX7-----		
	101.01.01	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b> Liquidación del Fideicomiso GM	\$ 216.000,00	
	101.02.08.01	<b>CUENTAS POR COBRAR QUE GENERAN INTERESES</b> Liquidación del Fideicomiso GM		\$ 16.000,00
	101.02.05.02	<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS</b> Liquidación del Fideicomiso GM		\$ 200.000,00
		<b>P/R</b> Liquidación del FIDEICOMISO GM, procedentes de la inversión realizada para el periodo 2016		
	<b>TOTAL</b>		\$ 216.000,00	\$ 216.000,00

**Nota:** Asiento de liquidación del fideicomiso para el periodo 2016

**Análisis:** En la culminación del fideicomiso para el periodo 2016, entran los valores invertidos y la comisión ganada en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo, y se liquidan las cuentas por cobrar no relacionadas que se usó en la apertura y la cuentas por cobrar que generan intereses previamente provisionadas en los Ingresos del Fideicomiso GM.

### 3.2.4 Análisis del Estado de Resultado del Fideicomiso GM Hotel

El caso práctico presentado sirve para explicar la problemática de los inversores al no conocer el correcto registro contable que deben realizar. Aunque la administradora de fondo es la responsable por la preparación y presentación de los estados financieros hacia el constituyente en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el fideicomitente deberá conocer que las partidas contables se verán reflejadas en los estados financieros, libres de faltas materiales ya sea debido por emisiones de errores o evitar fraudes. En la presentación del Estado de Resultados, la administradora de fondo es responsable de evaluar la capacidad que tiene el fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando los asuntos relacionados a los principios contables y de puesta en marcha, salvo los casos que la administradora tenga las intenciones de finiquitar el fideicomiso mercantil o cesar sus operaciones.

Para el periodo 2016 el Estado de Resultado de acuerdo a la información presentada en la página de Mercado de Valores del ente regulador es la siguiente:

**Tabla No.13:** Estado de Resultados Fideicomiso GM hotel 2016

<b>NOMBRE: FIDEICOMISO GM HOTEL</b>					
<b>FECHA DE CORTE: 31/12/16</b>					
<b>PERIODICIDAD: ANUAL</b>					
<b>TIPO ESTADO: ESTADO DE RESULTADOS</b>					
<b>CODIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>V. Absoluta</b>	<b>V. Relativa</b>
403	OTROS INGRESOS	7.044.728,17	6.342.292,40	-702.435,77	-9,97%
502	GASTOS	5.702.493,27	5.322.167,98	-380.325,29	-6,67%
502.01	GASTOS DE VENTA	1.383.387,59	1.352.797,97	-30.589,62	-2,21%
502.01.10	COMISIONES	1.383.387,59	1.352.797,97	-30.589,62	-2,21%
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.394.566,07	3.099.474,95	-295.091,12	-8,69%
502.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	2.964.613,47	2.755.758,70	-208.854,77	-7,04%
502.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	429.952,60	343.716,25	-86.236,35	-20,06%
502.04	OTROS GASTOS	924.539,61	869.895,06	-54.644,55	-5,91%
502.04.02	OTROS	924.539,61	869.895,06	-54.644,55	-5,91%
600	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.342.234,90	1.020.124,42	-322.110,48	-24,00%
602	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	1.342.234,90	1.020.124,42	-322.110,48	-24,00%
604	GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO	1.342.234,90	1.020.124,42	-322.110,48	-24,00%
607	GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.342.234,90	1.020.124,42	-322.110,48	-24,00%
707	GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	1.342.234,90	1.020.124,42	-322.110,48	-24,00%

**Fuente:** Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros – Sección Valores.

**Análisis:** La administración del Fideicomiso GM Hotel para el periodo 2016 presenta la información suficiente permitiendo así que los usuarios accedan a vincular las partidas intervinientes en relación al estado de Situación Financiera y del Flujo de Efectivo. El Estado de Resultado presenta el importe de otros ingresos correspondientes a la actividad de comisiones por \$6´342.292,40 versus los gastos incurridos por \$5´322.167, generando así una rentabilidad de \$1´020.124,42 El Fideicomiso evalúa los impactos que generan la aplicación de las NIIF, además se presentan el disponible de las ganancias para el



cumplimiento del mismo, de acuerdo a su acta de constitución. Aunque presenta un 24% menos que su periodo anterior, registra ganancias que son significativas para sus constituyentes.

Por su parte la ganancia de estimación futura probable podría incluir la recuperación de activos por un importe mayor al de sus libros de acuerdo a la suma de constituyentes adherentes.

### **3.2.5 Análisis del Estado de Flujo de Efectivo del Fideicomiso GM Hotel**

El presente fideicomiso fue registrado como administración de flujos futuros integrados, por ende, el Estado de Flujos de Efectivo es trascendente en las observaciones que realiza la administradora de fondos al presentar este Estado Financiero. Las actividades de inversión tienen relación con los desembolsos para adquirir activos que generen ingresos entre estos las propiedades de inversión.

El Fideicomiso GM Hotel, presenta en desarrollo las actividades de flujos integrados que se complementan a su proyecto inmobiliario, operaciones de negocio en marcha y colocación de la titularización de flujos netos en sus actividades de operación para los inversores a prorrata de su participación en el mercado de valores, de acuerdo a su contrato de constitución. El Fideicomiso presenta los siguientes factores en la elaboración de su flujo de efectivos.

La colocación de los títulos, comprendidos por la obtención de los valores titulados de participación. Tiempo desde el inicio de la inversión para el periodo 2016 correspondiente a las actividades hoteleras designadas. Adicionalmente el fiduciario establece las actividades de operación, inversión y financiamiento para el fideicomiso GM Hotel, sienta el presente Estado Financiero el siguiente:

**Tabla No.14:** Estado de Flujo de Efectivo

<b>NOMBRE: FIDEICOMISO GM HOTEL</b>			
<b>FECHA DE CORTE: 31/12/16</b>			
<b>PERIODICIDAD: ANUAL</b>			
<b>TIPO ESTADO: FLUJO DE EFECTIVO</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>	<b>NOTAS</b>
95	INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	38.153,13	
9501	FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-223.797,45	
950102	Clases de pagos por actividades de operación	-156.164,19	
95010201	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.429,55	
95010205	Otros pagos por actividades de operación	-154.734,64	
950108	Otras entradas (salidas) de efectivo	-67.633,26	
9502	FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	323.017,85	
950209	Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-11.538,84	
950221	Otras entradas (salidas) de efectivo	334.556,69	
9503	FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-61.067,27	
950310	Otras entradas (salidas) de efectivo	-61.067,27	
9505	INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	38.153,13	
9506	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1.010.663,05	
9507	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	1.048.816,18	
96	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.020.124,42	
97	AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-914.820,60	
9701	Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-314.532,89	
9705	Ajustes por gastos en provisiones	-58.493,70	
9709	Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-255.819,88	
9710	Ajustes por gasto por participación trabajadores	-312.738,97	

**Fuente:** Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros – Sección Valores.

**Análisis:** El propósito de la presentación de un Estado Financiero razonable es la capacidad que tiene el mismo para generar confianza al momento de la inversión prorrata a los beneficiarios o terceros en la negociación fiduciaria, aunque el Flujo de efectivo presenta disminución en sus actividades de operación y financiamiento, es notable el crecimiento que presenta sus actividades de

inversión. De acuerdo a la fórmula para obtener este resultado que equivale al comparativo de los importes adquiridos versus a los del periodo anterior, para el 2016 el flujo en su sección de inversión reporta \$323.017,85 esto representa la capacidad que posee el Fideicomiso GM Hotel para continuar expandiéndose en base al propósito de su constitución.

La recepción de los aportes para el periodo 2016 permitió al fideicomiso suscribir varios sub-contratos de terceros que pasaron a convertirse en constituyentes adherentes, siendo partícipes del proyecto inmobiliario. La incorporación cumple de acuerdo a la constitución de mismo, de acuerdo a los términos y condiciones de la Junta de Fideicomisos los servicios de operación del Hotel, de operadores locales, de fiscalización, de construcción, de calificadoras de riesgo, de auditoria externa, entre otros. Emitiéndose así un conjunto de propuestas de ofertas públicas en conjunto con el originador.

### **3.2.5 Análisis de los Constituyentes Adherentes**

Para completar la muestra se presentan los fideicomisos mercantiles que darán alcance al Fideicomiso GM Hotel, estas contrataciones de acuerdo a la Ley de Mercado de Valores son contratos que se suscriben el mismo contrato del constituyente original, con las mismas cláusulas, aceptando los mismos términos y condiciones. Estos pasan a la Administradora de Fondos cumpliendo las mismas finalidades, se adhieren al fondo del constituyente para el aumento de capital a invertir.

1. **Fideicomiso FM-DOS**, cuenta con la inscripción No.2011.1.13.00749, con una constitución de plazo indefinido, con el objeto de desarrollo de titularizaciones, cuyas características influyan en el aumento de flujos para proyectos hoteleros en desarrollo, según resolución No.Q.IMV.2011.5286.

2. **Fideicomiso Mercantil CTH 7**, según código catastral No. 2309, mediante inscripción No. 2014.1.13.01355, resolución No. SCV.IRQ.DRMV-2014.3001, fideicomiso con tiempo indefinido participe dentro del mercado de valores con objeto del desarrollo de procesos de titularizaciones de flujos y cartera hoteleros con garantías hipotecarias acorde a lo dispuesto a la Ley de Mercado de Valores.
3. **Fideicomiso TITULARIZACIÓN DECAMERON ECUADOR**, según código catastral No. 2124, de acuerdo a la resolución No. SC-IMV-DAYR-DJMV-G-12-3077, con una inscripción No. 2012.2.13.01155, teniendo por finalidad del presente contrato, la constitución de un patrimonio con el propósito exclusivo de desarrollo en procesos de titularización de flujos para la actividad hotelera, según los términos señalados en LMV, al tenor de sus estatutos y reglamentos de gestión.

**Análisis:** Estos fideicomisos mercantiles cumplen la finalidad de dar alcance al fideicomiso original, se incorporan suscribiendo el mismo contrato ante la administradora de fondo, por ende, también reciben la misma comisión pactada del Fideicomiso GM Hotel. La fiduciaria tiene por mandato la elaboración presentación de los Estados Financieros de cada uno de los fideicomisos inscritos, diferentes de sus aportaciones que colaboren al fondo, la modalidad de estos contratos es de fideicomisos de flujos integrados.

Siendo los derechos de los inversionistas, recibir en proporción a sus respectivas inversiones y derechos de participación de valores, comparecer a las asambleas convocadas por el constituyente original y demás derechos establecidos en el Reglamento de Gestión, y estos deberán someterse a las demás disposiciones contenidas en el contrato de acuerdo a la legislación aplicable.

## CAPÍTULO IV RESUMEN TÉCNICO

### 4.1 Informe Técnico

#### CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS Y SU PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

En la presente investigación fue realizada de acuerdo a la última reforma a la Ley de Mercado de Valores, mediante Registro Oficial Suplemento 215 del 22-may-2016, donde sus reformas incluyen nuevas disposiciones para el tratamiento de este segmento de mercado, entre estos, los procesos que se llevan a cabo para realizar una contratación de un fideicomiso mercantil. La investigación permitió conocer cuáles son estos procesos, a su vez, determinar las cláusulas intervinientes dentro de la adquisición de un negocio fiduciario y mediante estos parámetros establecer las transacciones contables que inciden en la presentación de los Estados Financieros.

El proyecto cumple con el objetivo de analizar la contabilidad de un fideicomiso mercantil. Estos acuerdos no poseen personería jurídica, pero acorde con la LMV, con la investigación se pudo determinar, mediante un caso práctico, el correcto registro de estos asientos que al cierre de un período económico presentan al público su situación financiera.

El alcance de este proyecto es revelar la importancia que tiene el Estado de Resultados, debido a que expresa la rentabilidad de un negocio fiduciario, muestra que el proyecto es viable y sostenible, genera confianza hacia los demás inversores, y beneficiarios que acceden a este segmento de valores. También se analizó un Estado de Flujo de Efectivo, donde el fideicomiso muestra la liquidez que capitales que garantizan el buen funcionamiento del negocio en marcha. Ambos estados proporcionan información oportuna para quien invierte capital y los demás constituyentes adherentes que vinculan sus proyectos haciendo una gran inversión.

Los reportes que brinda la administradora de fondos es periódico, los cortes son proporcionados cada que los constituyentes lo requieran y presentados anualmente ante el ente de control, determinando la capacidad que tiene el fideicomiso mercantil para cumplir los objetivos por el que fue creado. Estas inversiones ayudan a la toma de decisiones dentro del corto plazo, presentando su información de forma clara y comprensible ofreciendo un panorama completo de lo que ocurre dentro de esta negociación.

**Procesos para la contratación de un negocio fiduciario: Comprender lo que es un fideicomiso y su incidencia en los registros contables.**

Un fideicomiso es un mecanismo legal que posee propiedades y activos y los distribuye a los beneficiarios cuando determinadas condiciones se cumplen. Las personas optan por establecer fideicomisos para evitar los impuestos inmobiliarios y para evitar el proceso testamentario. Todos los fideicomisos tienen partes importantes. Estas son el constituyente, el fideicomisario y los beneficiarios.

El proceso testamentario es un proceso costoso y que consume mucho tiempo que ocurre después de la muerte de una persona. Incluye la verificación de la validez de una declaración juramentada, hacer inventario de la propiedad y tasarla, pagar deudas e impuestos y distribuir propiedades.

Aprender los elementos financieros de un fideicomiso su reconocimiento puede albergar activos tangibles, como dinero en efectivo, acciones e inmuebles, y activos intangibles, como patentes y derechos de autor. Los activos pueden crecer mientras estén dentro del fideicomiso. El fideicomisario es responsable de administrar las inversiones y el crecimiento del fideicomiso.

Establece la naturaleza del fideicomiso. Elige de una variedad de estructuras de fideicomisos para realizar diferentes funciones. El tipo de

fideicomiso que establezcas depende del tipo de propiedad y activos que quieras y que albergue, las circunstancias que rodeen a los beneficiarios que designes.

Crea un documento del fideicomiso. El documento del fideicomiso contiene toda la información sobre el fideicomiso. Explica qué tipo de fideicomiso quieres establecer, nombra al fideicomisario y los beneficiarios y transfiere los activos al fideicomiso. Puedes pedirle a un abogado patrimonial que redacte el documento del fideicomiso o puedes hacerlo por tu cuenta.

Abre la cuenta bancaria del fideicomiso. Lleva el acuerdo firmado a un banco o institución financiera para abrir la cuenta bancaria del fideicomiso. Abre la cuenta a nombre del fideicomiso. Necesitarás los nombres y direcciones de los fideicomisarios. Proporcióname también al banco los nombres e información de contacto de cualquiera a quien se le autorizará el acceso a la cuenta del fideicomiso.

### **Análisis de los Registros contables que indiquen en la presentación de los Estados Financieros:**

El asiento de inicial tiene un registro de reclasificación donde los valores que se tiene en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo pasan a la fiduciaria y se crea la cuenta por cobrar no relacionadas.

Las provisiones de acuerdo con los datos del caso son trimestrales, esto quiere decir, que las ganancias se van registrando parcialmente en los ingresos de acuerdo al beneficio esperado al concluir el fideicomiso, la contraparte de esta provisión va hacia una cuenta por cobrar hasta la liquidación de este.

Los gastos que incurren en un fideicomiso de administración ya sean legales, administrativos, por cancelación a las calificadoras de riesgo, serán asumidos por el constituyente de acuerdo con la normativa vigente y su registro será como un egreso estándar con la aplicación del IVA y retención.

En la culminación del fideicomiso para el periodo 2016, entran los valores invertidos y la comisión ganada en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo, y se liquidan las cuentas por cobrar no relacionadas que se usó en la apertura y la cuentas por cobrar que generan intereses previamente provisionadas en los Ingresos del Fideicomiso GM.

Para el desarrollo del proyecto se emplearon algunos métodos de recopilación de datos y analizados para una correcta interpretación de la información recabada dentro de la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, entre los cuales tenemos:

- ✓ **Entrevistas a funcionarios del ente de control.** – Las entrevistas realizadas en la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, evidenciaron como técnica generadora información sobre los procesos que intervienen dentro de un negocio fiduciario, recogiendo las declaraciones realizadas por los expertos, sobre la relevancia y el funcionamiento del constituyente y las obligaciones que este debe exigir hacia la administradora de fondos.
- ✓ **Fichas de Observación de las cláusulas.** – La normativa indica dentro de su legislación las pautas que debe contener un contrato de Fideicomiso Mercantil, al no existir un modelo, esta ficha sirve como objeto de recolección global cualitativa, donde se enumeran las aceptaciones y percepciones de interpretación para la correcta aplicación de estas cláusulas, así como de las prohibiciones de un contrato fiduciario.
- ✓ **Caso Práctico.** - El marco teórico se vio reflejado aplicando los conceptos y leyes mediante un ejercicio, donde se emplean las bases contables que un fideicomiso mercantil necesita para armar su



información financiera, valores hipotéticos tomados en base a la información pública que los fideicomisos suben a la plataforma del ente de control.

Los resultados finales del presente estudio expresan los resultados obtenidos del caso práctico, los fideicomisos tomados como muestra, corresponden a un vínculo de empresas hoteleras que año a año renuevan esta práctica a través de una fiduciaria, invirtiendo sus capitales y generando rentabilidad para sus negocios. Por ello, se tomó como ejemplo este grupo y se analizó los resultados:

- ❖ **Estados Financieros razonables.** – se evidenció que la fiduciaria en los tiempos establecidos presentó los cortes de la información financiera del fideicomiso, de acuerdo con el informe de Auditoria se llegó a la conclusión de que los sus estados financieros son razonables, siendo así que el constituyente opta por la renovación de la inversión producida para el siguiente periodo fiscal.
  
- ❖ **Vinculación de constituyentes al proyecto.** – de acuerdo a los documentos jurídicos del Fideicomiso GM Hotel, se evidenció que este presenta constituyentes de la misma rama sectorial que se adhieren a su constitución, firmando los mismos acuerdos y términos de condición, presentando estados financieros individuales por parte de la fiduciaria.

Con la presente investigación, se demuestra el proceso contable que deben seguir quienes constituyen un fideicomiso mercantil, como estos procesos generan confianza y rentabilidad para los negocios que adquieren esta modalidad y cuál es su incidencia en la presentación de Estados Financieros razonables.

## **4.2 Conclusiones y Recomendaciones**

### **4.2.1 CONCLUSIONES**

De acuerdo a los al análisis y métodos de investigación realizados en el presente proyecto, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

1. El contrato de fideicomiso mercantil por sus características y principios, sustentan un método viable para los inversores que buscan opciones de financiamiento diferentes a la banca y que sean eficientes para el desarrollo de sus proyectos y negocios.
2. La reforma a la ley de Mercado de Valores brinda información para la ejecución de procesos de constitución, pero no establece un modelo para cada uno, siendo diversas sus finalidades tienden a confundir a los inversores.
3. La normativa menciona las cláusulas que deben ser incluidas dentro de un contrato de fideicomiso mercantil para los intervinientes, pero estas al no quedar fijas en un preacuerdo generan conflicto de conciliaciones entre el constituyente, la fiduciaria y el beneficiario.
4. Cuando las partidas contables no son registradas razonablemente existe la posibilidad de cometer errores o fraudes que alteren la veracidad de los Estados Financieros.
5. Se concluye que el fideicomiso mercantil es un mecanismo eficaz y válido para desarrollo de proyectos, amparado por una ley que demanda cumplimiento, siendo la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros el ente de control que establece las condiciones acordes a las necesidades e intereses, y que estos generen a su vez seguridad y confianza.

#### **4.2.2 RECOMENDACIONES**

En relación a las observaciones realizadas con los diferentes métodos aplicados, se consiguen las siguientes recomendaciones:

1. Los contratos de fideicomiso mercantil suscritos por los inversores deben ser claros y específicos al momento de su constitución, que permitan ser una herramienta de fuente generadora que active mercados y brinde oportunidades.
2. Se recomienda hacer un análisis minucioso de los procesos de constitución de un fideicomiso mercantil, para que los inversores obtengan más beneficios que otorga esta segmentación de mercado.
3. Se deben tomar en consideración las cláusulas de prohibiciones que establece la LMV que limitan a las partes intervinientes a no tomarse atribuciones que generen conflicto entre el constituyente, la fiduciaria y el beneficiario.
4. Las partidas contables razonables deben contar con un informe de auditoría que avale su autenticidad, para mitigar el riesgo de errores o fraude y que presenten Estados Financieros razonables.
5. La Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, como autoridad de control reforma la respectiva Ley de Mercado de Valores periódicamente, de acuerdo a las nuevas necesidades que requiere la sociedad, por tal, se recomienda que quienes accedan a participar en este mercado de capitales se capaciten en todos los campos que la ley ampara.

## Bibliografía

1. Batiza, R. (1998). *Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria*. Quito: Albazul Offset.
2. Carregal, M. A. (2008). *Fideicomiso: teoría y aplicación a los negocios*. Buenos Aires: Heliasta.
3. Cevallos, K. A. (2013). *El Contrato de Fideicomiso Mercantil en la Legislación Ecuatoriana*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
4. CÓDIGO CIVIL. (2011). Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun-2005. *Parágrafo 2o. De la Administración y Mandato*. Ecuador.
5. Código de Comercio. (2013). Ley No.31 (RO.199-S, 28-V-1993). *EL PLENARIO DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS*. Ecuador.
6. Código Orgánico Monetario y Financiero. (2014). Sección 9. *Registro Oficial, Segundo Suplemento, 22-septiembre-2014*. Ecuador.
7. Código Tributario. (2005). Título II DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA. *DISPOSICIONES GENERALES*. Ecuador.
8. Constitución Política de la República del Ecuador. (2008). Título VI. “Régimen de Desarrollo”. *Sección Quinta. Régimen Tributario*. Ecuador.
9. Cornejo, J. (2009). *El Fideicomiso Mercantil* (Primera ed.). Quito.
10. González, D. I. (2005). *El Fideicomiso*. Guayaquil: Edina.
11. Holguín, J. L. (2005). *Elemental del Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
12. Jaramillo, J. T. (1990). *Derecho Tributario Internacional*. Quito: Derecho Tributario Internacional.

13. LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA. (2016). Resolución No. 246-2016-V. *Norma de Autorregulación para las Bolsas de Valores y Asociaciones Gremiales*. Ecuador.
14. León, A. M. (2012). *Negocios Financieros, Simulación y Transmisión*. Granada: ARANZADI.
15. Ley de Mercado de Valores. (2016). *Libro II Ley de Mercado de Valores*. Quito: Reformado.
16. Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI. (2014). Título Quinto . *Disposiciones Generales*. Ecuador.
17. Lozano, J. M. (2003). *Doctrina General del Fideicomiso 4ta edición*. México: Ed. Porrúa.
18. Moreno, A. M. (2004). *Derecho Financiero y Tributario, séptima edición*. Madrid: Editorial Lex Nova.
19. Nossa, L. P. (2010). *Contratos mercantiles, nacionales e internacionales*. (3ra. ed.). Bogotá: Editorial Temis.
20. Paladines, H. M. (2011). *El Derecho en la Actividad Financiera del Estado y sus Instituciones*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
21. Pérez, H. L. (1990). *Contratos Bancarios*. Bogotá: Editorial Librería del Profesional.
22. Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. (2009). Registro Oficial 145 de 17 de Diciembre del 2013. *Capítulo III Sobre las extensiones*, . Ecuador.

23. REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES. (1998). Título I del Mercado de Valores. *Decreto Ejecutivo No. 390. RO/ 87 de 14 de Diciembre de 1998*. Ecuador.
24. Rodríguez, S. (2005). *Negocios Fiduciarios y su significado en América Latina*. Bogotá: Legis Editores.
25. Stiglitz, J. (2000). *La Economía del Sector Público 3ra. Edición*. Barcelona: Antoni Bosh.
26. Valencia, M. V. (2011). *Los negocios fiduciarios en Latinoamérica*. Quito: Universidad de las Américas.
27. Valores, C. d. (2015). Registro Oficial, Suplemento, 1. 8 de marzo de 2007. *Subtitulo III*. Ecuador.
28. Vásquez, V. C. (1997). *Mercado de Valores y Contratos. Tomo II*. Quito: Jurídica del Ecuador .
29. Vega, V. H. (2015). El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario en el Ecuador y su Administración tributaria. Quito, Ecuador: universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador.
30. Vela, G. D. (2010). *Legislación Sustantiva Tributaria Ecuatoriana*. Quito: Edipcentro.

# ANEXOS

**Anexo1: Entrevista en relación al fideicomiso**



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE  
ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**Entrevista de Negocios Fiduciarios  
EN RELACIÓN AL FIDEICOMISO**

- 1.- ¿Qué es un Fideicomiso?**
- 2.- ¿Quiénes conforman un Fideicomiso?**
- 3.- ¿Qué derechos tiene el fideicomitente?**
- 4.- ¿Quién puede ser fiduciario?**
- 5.- ¿Pueden designarse varios fiduciarios?**
- 6.- ¿Qué derechos tiene el fiduciario?**
- 7.- ¿Cuáles son las obligaciones del fiduciario?**
- 8.- ¿Quién es el beneficiario del fideicomiso?**
- 9.- ¿Qué derechos tiene el beneficiario?**
- 10.- ¿Cuánto dura un Fideicomiso?**



**Anexo 2: Entrevista en relación al contrato fiduciario**



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE  
ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**Entrevista de Negocios Fiduciarios  
EN RELACIÓN AL CONTRATO FIDUCIARIO**

- 1.- ¿Por qué se necesita un fideicomiso?**
- 2.- ¿El Fideicomiso tiene personalidad jurídica?**
- 3.- ¿Tiene obligaciones el fideicomitente?**
- 4.- ¿Quién responde por las obligaciones contraídas por el fideicomiso?**
- 5.- ¿Qué es el Patrimonio Fideicomitado?**
- 6.- ¿Qué ventajas tiene El Fideicomiso como mecanismo de garantía?**
- 7.- ¿Qué procedimiento hay que seguir para que los bienes queden en poder del fideicomiso?**
- 8.- ¿Qué características tiene un contrato de fideicomiso?**
- 9.- ¿Qué debe contener el contrato de fideicomiso?**
- 10.- ¿Qué causas pueden provocar la remoción o cese del fiduciario?**

### **Anexo 3: Entrevista en relación a la fiducia**



## **UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

### **Entrevista de Negocios Fiduciarios CON RELACIÓN A LA FIDUCIA**

- 1.- **¿Qué es fiducia?**
- 2.- **¿La fiducia es sólo para empresas?**
- 3.- **¿En qué casos puedo utilizar la fiducia?**
- 4.- **¿Por qué usar el esquema fiduciario?**
- 5.- **¿Quiénes se enteran de lo que pasa con el fideicomiso?**
- 6.- **¿El cliente pierde el control de sus bienes?**
- 7.- **¿Cómo concluye el fideicomiso?**
- 8.- **¿La contabilidad de una fiduciaria y de un fideicomiso establecido se presentan integradas?**
- 9.- **¿Cómo realiza la contabilidad el fiduciante?**
- 10.- **¿Cuáles son las transacciones posteriores a un ciclo de contrato?**

### Anexo 4: Plan de Cuentas Súper Intendencia de Compañías

SIGNO	TIPO DE CUENTA	TIPO DE ESTADO
P=POSITIVO	T=TOTAL	1=ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
N=NEGATIVO	D=DETALLE	2=ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
D=DOBLE		3=ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
		5=ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

1	ACTIVO	P	
	101	ACTIVO CORRIENTE	P
10101		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	P
10102		ACTIVOS FINANCIEROS	D
1010201		ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	P
1010202		ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	P
1010203		ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	P
1010204		(-) PROVISION POR DETERIORO	N
1010205		DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	P
101020501		DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN INTERESES	P
101020502		DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	P
1010206		DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	P
1010207		OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	P
1010208		OTRAS CUENTAS POR COBRAR	P
1010209		(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	N
10103		INVENTARIOS	D
1010301		INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	P
1010302		INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO	P
1010303		INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN	P
1010304		INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIO	P
1010305		INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA COMPAÑÍA	P
1010306		INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS	P
1010307		MERCADERÍAS EN TRÁNSITO	P
1010308		OBRAS EN CONSTRUCCION	P
1010309		OBRAS TERMINADAS	P
1010310		MATERIALES O BIENES PARA LA CONSTRUCCIÓN	P
1010311		INVENTARIOS REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	P
1010312		OTROS INVENTARIOS	P
1010313		(-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO	N
10104		SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	P
1010401		SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	P
1010402		ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	P
1010403		ANTICIPOS A PROVEEDORES	P
1010404		OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	P
10105		ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	P
1010501		CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	P
1010502		CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.)	P

1010503	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	P
10106	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	P
10107	CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)	P
10108	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	P
102	ACTIVO NO CORRIENTE	P
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	D
1020101	TERRENOS	P
1020102	EDIFICIOS	P
1020103	CONSTRUCCIONES EN CURSO	P
1020104	INSTALACIONES	P
1020105	MUEBLES Y ENSERES	P
1020106	MAQUINARIA Y EQUIPO	P
1020107	NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	P
1020108	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	P
1020109	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	P
1020110	OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	P
1020111	REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	P
1020112	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	N
1020113	(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	N
1020114	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	D
102011401	ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	P
102011402	(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	N
102011403	(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	N
10202	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	D
1020201	TERRENOS	P
1020202	EDIFICIOS	P
1020203	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	N
1020204	(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	N
10203	ACTIVOS BIOLÓGICOS	D
1020301	ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	P
1020302	ANIMALES VIVOS EN PRODUCCIÓN	P
1020303	PLANTAS EN CRECIMIENTO	P
1020304	PLANTAS EN PRODUCCIÓN	P
1020305	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	N
1020306	(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	N
10204	ACTIVO INTANGIBLE	D
1020401	PLUSVALÍAS	P
1020402	MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE, CUOTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES	P
1020403	ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	P
1020404	(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	N
1020405	(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLE	N
1020406	OTROS INTANGIBLES	P
10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	P
1020501	ELIMINADO	
10206	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	D
1020601	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	P
1020602	(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	N
1020603	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	P
1020604	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	N
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	P

1020701	INVERSIONES SUBSIDIARIAS	P
1020702	INVERSIONES ASOCIADAS	P
1020703	INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS	P
1020704	OTRAS INVERSIONES	P
1020705	(-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES	N
1020706	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	P
2	PASIVO	P
201	PASIVO CORRIENTE	P
20101	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADO	P
20102	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	P
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	P
2010301	LOCALES	P
2010302	DEL EXTERIOR	P
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	P
2010401	LOCALES	P
2010402	DEL EXTERIOR	P
20105	PROVISIONES	P
2010501	LOCALES	P
2010502	DEL EXTERIOR	P
20106	PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	P
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	P
2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	P
2010702	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	P
2010703	CON EL IESS	P
2010704	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	P
2010705	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	P
2010706	DIVIDENDOS POR PAGAR	P
20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – RELACIONADAS	P
20109	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	P
20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	P
20111	PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	P
20112	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	P
2011201	JUBILACIÓN PATRONAL	P
2011202	OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	P
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	P
202	PASIVO NO CORRIENTE	P
20201	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	P
20202	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	P
2020201	LOCALES	P
2020202	DEL EXTERIOR	P
20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	P
2020301	LOCALES	P
2020302	DEL EXTERIOR	P
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS	P
2020401	LOCALES	P
2020402	DEL EXTERIOR	P
20205	OBLIGACIONES EMITIDAS	P
20206	ANTICIPOS DE CLIENTES	P
20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	P

2020701	JUBILACIÓN PATRONAL	P
2020702	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	P
20208	OTRAS PROVISIONES	P
20209	PASIVO DIFERIDO	P
2020901	INGRESOS DIFERIDOS	P
2020902	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	P
20210	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	P
3	PATRIMONIO NETO	P
30	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	D
301	CAPITAL	P
30101	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	P
30102	(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	N
302	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	P
303	PRIMA POR EMISION PRIMARIA DE ACCIONES	P
304	RESERVAS	P
30401	RESERVA LEGAL	P
30402	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	P
30403	ELIMINADO	
30404	ELIMINADO	
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	P
30501	SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	P
30502	SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	P
30503	SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS INTANGIBLES	P
30504	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	P
306	RESULTADOS ACUMULADOS	D
30601	GANACIAS ACUMULADAS	P
30602	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	N
30603	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	D
30604	RESERVA DE CAPITAL	D
30605	RESERVA POR DONACIONES	P
30606	RESERVA POR VALUACIÓN	D
30607	SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	D
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	D
30701	GANANCIA NETA DEL PERIODO	P
30702	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	N
31	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	P
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	D
4101	VENTA DE BIENES	P
4102	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	P
4103	CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	P
4104	SUBVENCIONES DEL GOBIERNO	P
4105	REGALÍAS	P
4106	INTERESES	P
410601	INTERESES GENERADOS POR VENTAS A CRÉDITO	P
410602	OTROS INTERESES GENERADOS	P
4107	DIVIDENDOS	P
4108	GANANCIA POR MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	P
4109	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	P
4110	(-) DESCUENTO EN VENTAS	N
4111	(-) DEVOLUCIONES EN VENTAS	N

4112	(-) BONIFICACIÓN EN PRODUCTO	N
4113	(-) OTRAS REBAJAS COMERCIALES	N
42	GANANCIA BRUTA --> Subtotal A (41 - 51)	P
43	OTROS INGRESOS	P
4301	DIVIDENDOS	P
4302	INTERESES FINANCIEROS	P
4303	GANANCIA EN INVERSIONES EN ASOCIADAS / SUBSIDIARIAS Y OTRAS	P
4304	VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS	P
4305	OTRAS RENTAS	P
51	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	P
5101	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	P
510101	(+) INVENTARIO INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	P
510102	(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	P
510103	(+) IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	P
510104	(-) INVENTARIO FINAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	N
510105	(+) INVENTARIO INICIAL DE MATERIA PRIMA	P
510106	(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	P
510107	(+) IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA	P
510108	(-) INVENTARIO FINAL DE MATERIA PRIMA	N
510109	(+) INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	P
510110	(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	N
510111	(+) INVENTARIO INICIAL PRODUCTOS TERMINADOS	P
510112	(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	N
5102	(+) MANO DE OBRA DIRECTA	P
510201	SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	P
510202	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	P
5103	(+) MANO DE OBRA INDIRECTA	P
510301	SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	P
510302	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	P
5104	(+) OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACIÓN	P
510401	DEPRECIACIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	P
510402	DETERIORO O PÉRDIDAS DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	P
510403	DETERIORO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	P
510404	EFECTO VALOR NETO DE REALIZACIÓN DE INVENTARIOS	P
510405	GASTO POR GARANTÍAS EN VENTA DE PRODUCTOS O SERVICIOS	P
510406	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	P
510407	SUMINISTROS MATERIALES Y REPUESTOS	P
510408	OTROS COSTOS DE PRODUCCIÓN	P
52	GASTOS	P
5201	GASTOS	P
520101	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	P
520102	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	P
520103	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	P
520104	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	P
520105	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	P
520106	REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	P
520107	HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	P
520108	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	P
520109	ARRENDAMIENTO OPERATIVO	P

520110	COMISIONES	P
520111	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	P
520112	COMBUSTIBLES	P
520113	LUBRICANTES	P
520114	SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	P
520115	TRANSPORTE	P
520116	GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	P
520117	GASTOS DE VIAJE	P
520118	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	P
520119	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	P
520121	DEPRECIACIONES	P
52012101	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	P
52012102	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	P
520122	AMORTIZACIONES	P
52012201	INTANGIBLES	P
52012202	OTROS ACTIVOS	P
520123	GASTO DETERIORO	P
52012301	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	P
52012306	OTROS ACTIVOS	P
520124	GASTOS POR CANTIDADES ANORMALES DE UTILIZACIÓN EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN	P
52012401	MANO DE OBRA	P
52012402	MATERIALES	P
52012403	COSTOS DE PRODUCCIÓN	P
520125	GASTO POR REESTRUCTURACIÓN	P
520126	VALOR NETO DE REALIZACIÓN DE INVENTARIOS	P
520127	ELIMINADO	P
520128	OTROS GASTOS	P
5202	GASTOS	P
520201	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	P
520202	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	P
520203	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	P
520204	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	P
520205	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	P
520206	REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	P
520207	HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	P
520208	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	P
520209	ARRENDAMIENTO OPERATIVO	P
520210	COMISIONES	P
520212	COMBUSTIBLES	P
520213	LUBRICANTES	P
-	SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	P
520215	TRANSPORTE	P
520216	GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	P
520217	GASTOS DE VIAJE	P
520218	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	P
520219	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	P
520220	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	P
520221	DEPRECIACIONES	P
52022101	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	P



## Anexo 5: Calificadora de Riesgo Fideicomiso GM Hotel



---

### INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN “FIDEICOMISO GM HOTEL”

---

**FIDEICOMISO GM HOTEL:** Tiene el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario, que consiste en construir y equipar el hotel, que será administrado integralmente a través de operadores, y cuyos flujos operativos, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada gestión, sean distribuidos entre los inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del Directorio. El hotel en mención es el SONESTA HOTEL GUAYAQUIL, de 5 estrellas, con ubicación estratégica en la ciudad de Guayaquil, que inició operaciones en 2011 y a 2016 y actualmente es un hotel consolidado y reconocido.

---

Revisión

---

*Resolución No. 08-G-IMV-0002195,  
emitida el 18 de abril de 2008.*

---

### Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 281/2017, del **31 de octubre de 2017** decidió otorgar la calificación de “**AAA**” (**Triple A**) al **Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”**, por un monto de veinte millones de dólares (USD 20'000.000,00).

**Categoría AAA:** “Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión”.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, la presente calificación de riesgo “no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste.”

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y, por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información. La calificadora no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida.

La presente Calificación de Riesgos tiene una vigencia de seis meses o menos, en caso que la calificadora decida revisarla en menor plazo.

La calificación otorgada al **Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”**, se fundamenta en:

### **Sobre la Titularización de Flujos:**

Con fecha 20 de febrero de 2008, mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. y FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, constituyeron el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Titularización

FIDEICOMISO GM HOTEL”. Adicionalmente se debe indicar, que con fecha 08 de abril de 2008, se celebró la reforma al contrato en la misma Notaría.

El patrimonio autónomo se integra con los recursos en efectivo aportados por el Originador, y por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del fideicomiso, es decir los recursos aportados por los Inversionistas; dichos recursos de acuerdo a las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato del Fideicomiso han sido destinados al desarrollo del Proyecto.

El objeto de la Titularización es que, una vez alcanzado el punto de equilibrio, se desarrolle el proyecto inmobiliario, es decir que se construya y equipe el hotel, el cual será operado y administrado a través de los operadores, y cuyos flujos de operación, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del hotel, sean distribuidos entre los inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del Directorio.

El punto de equilibrio a cumplirse hasta enero de 2009 se estableció en 3 ámbitos: Económico, con la colocación del 65% de la emisión; Legal, con la transferencia del terreno; y Técnico, con la suscripción de contratos, y que el Fideicomiso haya obtenido la calificación correspondiente del Proyecto Inmobiliario como proyecto turístico por parte del Ministerio de Turismo. El punto de equilibrio fue alcanzado dentro de los parámetros contemplados en el contrato.

La titularización contempla Valores de Titularización de Participación (VTP) en virtud de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota en el Fideicomiso de Titularización

(Fideicomiso GM Hotel), a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados, sea utilidades o pérdidas, que arroje esta Titularización durante la presente Fase (III). La vigencia del Fideicomiso contempla 3 fases: La fase I hasta alcanzar el punto de equilibrio; la fase II que finalizó con la entrega a los operadores del hotel y de la galería comercial, para la puesta en marcha del hotel; y la fase III que empezó con el inicio de actividades de los operadores, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del Fideicomiso. El hotel inició actividades en el año 2011 y desde entonces el Fideicomiso se encuentra en la fase III.

La operadora del Hotel es la Operadora Internacional Hotelera S.A. OPERINTER y la operadora de la galería comercial es la Inmobiliaria del Sol S.A. MOBISOL. En la fase III, en la que se encuentra actualmente el Fideicomiso, se excluyen los Mecanismos de Garantía, que estuvieron contemplados mientras el Hotel se encontraba en construcción, es decir hasta finalizar la fase II.

La Titularización no asegura ni ofrece una tasa de interés, se trata de una inversión de renta variable basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de flujos de operación futuros provenientes de la operación y administración del hotel y de los locales comerciales con los que cuenta. En tal sentido, los valores no constituyen pasivos ni contingentes del Fideicomiso, ni de la Fiduciaria, ni del Originador, ni de los Operadores, ni de del Gerente del Proyecto. De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los flujos de operación y una vez agotados los recursos del Fideicomiso, los inversionistas deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan, como consecuencia de tales situaciones.

CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., una vez que analizó y estudió la documentación suministrada por el Fiduciario y los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”, establece apropiada la legalidad y forma de transferencia de los activos al patrimonio de propósito exclusivo.

### **ÁREAS DE ANÁLISIS EN LA CALIFICACIÓN DE RIESGOS:**

La información utilizada para realizar el análisis de la calificación de riesgo del Fideicomiso de Titularización

“FIDEICOMISO GM HOTEL”, es tomada de fuentes varias como:

Contrato del Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”.

- Reglamento de Gestión.
- Estructuración Financiera.
- Estados de Situación Financiera del Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”, auditados, cortados al 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015 y 2016; así como Estados de Situación Financiera del Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”, internos y sin notas a los estados financieros, 31 de agosto de 2016 y 31 de agosto de 2017, los mismos que se encuentran bajo NIIF.
  - Acta de la Asamblea de Inversionistas.
  - Experiencia del Administrador Fiduciario en el manejo de activos de patrimonio autónomo.
  - Entorno Macroeconómico del Ecuador.
  - Situación del Sector y del Mercado en el que se desenvuelve la actividad del Fideicomiso.
  - Calidad del Activo Subyacente (Activo titularizado).
  - Calidad del Originador.
  - Información levantada “in situ” durante el proceso de diligencia debida.
  - Información cualitativa proporcionada por el Fideicomiso.

**Con base a la información antes descrita, se analiza entre otras cosas:**

- Capacidad de los activos integrados al patrimonio de propósito exclusivo para generar los flujos futuros de fondos, así como la idoneidad de los mecanismos de garantía presentados.
- Criterio sobre la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio de propósito exclusivo, en
  - base a la documentación suministrada por el fiduciario y a los términos establecidos en el contrato.
- Estructura administrativa de la administradora, su capacidad técnica, posicionamiento en el mercado y experiencia.

- Evaluación matemática, estadística y actuarial de los flujos que hayan sido proyectados en base a la generación de recursos del proyecto involucrado en la titularización.
- Análisis del índice de desviación y su posición frente a las garantías constituidas.
- Calidad de las garantías que cubran las desviaciones indicadas y cualquier otra siniestralidad.
- Punto de equilibrio determinado para la iniciación del proceso de titularización.
- La capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones del originador y las condiciones del mercado.
- Comportamiento de los órganos administrativos del Fideicomiso, calificación de su personal, sistemas de administración y planificación.

### **Situación actual del Fideicomiso de Titularización “FIDEICOMISO GM HOTEL”.**

Las cifras que generaría el Fideicomiso, contempladas en la estructuración financiera, han sido cumplidas y rebasadas por la operación del Hotel en el periodo 2012 - 2015; a excepción de 2011, año en que inició la operación. Para el año 2016 alcanzó un cumplimiento de 57,58%, producto de la situación económica que vivió el país que afectó a todo el sistema hotelero. Para el 2017, se cuenta con cifras solo hasta el 31 de agosto, evidenciando un cumplimiento de 58,29% frente a lo proyectado (año completo).

En lo que respecta a los flujos reales versus los proyectados, se pudo evidenciar que su cumplimiento fue superior en todos los periodos, lo que revela la capacidad de generación de recursos propios de la que goza el Fideicomiso.

### **Mecanismos de Garantía**

El mecanismo de garantía contempla hasta un máximo de 3 veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto de construcción o el presupuesto de equipamiento y capital de arranque, según corresponda.

El índice de desviación muestra la probabilidad de que los flujos de operación no se generen conforme a las proyecciones realizadas por el Estructurador Financiero de la Titularización, Casa de Valores ADVFIN S.A. Según los cálculos de la estructuración financiera, el índice de desviación es de 3,80%.

Por su parte, el índice de estabilidad muestra la probabilidad de que los flujos de operación sí se generen conforme a las proyecciones realizadas por el Estructurador Financiero, y se ubicó en el 96,20%.

El mecanismo de garantía sólo fue aplicable hasta el término de la fase II; en la fase III, en la que el proyecto se encuentra, desde que el hotel abrió sus puertas, se excluye el mecanismo de garantía.

### **Riesgo Legal**

Conforme información proporcionada por el FIDEICOMISO GM HOTEL, a agosto de 2017 mantuvo varios procesos instaurados contra ex concesionarios, sin que ello represente una amenaza o contingencia que comprometa su normal operación.

### **Presencia Bursátil**

El FIDEICOMISO GM HOTEL no registra emisiones anteriores, por lo que la presente Titularización fue su primera incursión en el Mercado de Valores.

Sobre la base de lo analizado y detallado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., opina que es aceptable la calidad y comportamiento de los órganos administrativos del Originador, la calificación de su personal, sistemas de administración y planificación, además expresa que se observa consistencia en la conformación accionaria y presencia bursátil. Por lo señalado, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., ha dado cumplimiento con lo estipulado en los literales e y f del Artículo 19, Sección II, Capítulo II, Título XVI del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

## **MODELO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO**

Comparecientes: El Banco Central del Ecuador, representado por el señor A., en su calidad de Gerente de Operaciones Encargado: y como mandatario del señor Gerente General y representante legal de la Institución, Doctor X.; el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, representado por el señor F., en su calidad de Director Regional del Litoral, debidamente autorizado por el Concejo Superior del IESS, en sesión celebrada el {fecha} y, el Concejo Municipal del Cantón representado por los señores M. y Abogado N., en sus respectivas calidades de Presidente y Jefe de Asesoría Jurídica de dicha Corporación, convienen en celebrar el Contrato de Fideicomiso, contenido en las cláusulas que a continuación se indican:

Primera. Antecedentes. 1.- Mediante Contrato de Purga de Mora Patronal celebrado entre el Instituto ecuatoriano de Seguridad Social y el Concejo Municipal del Cantón éste se obligó a pagar a aquel, la cantidad de dólares de los Estados Unidos de América (\$ USD), mediante la entrega de dividendos mensuales, iguales y consecutivos de..... de dólares (\$ y hasta USO), a partir del mes del mes.

2. El Concejo Cantonal del Cantón, solicitó al Banco Central del Ecuador que preste sus servicios de Fiduciario para efecto del pago de los dividendos a que se refiere el numeral anterior, comprometiendo para el objeto los dineros que le corresponden en virtud de la asignación establecida a su favor en la Cuenta "Fondo Nacional de Participaciones".

3.- El señor Director Nacional de Presupuesto, mediante Oficio No ... de ... comunica al señor Gerente General del Banco Central del Ecuador, que ha



concedido la autorización respectiva al Concejo Municipal del cantón para que fideicomiso la cantidad de dólares de los Estados Unidos de América a favor del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para lo cual ese Concejo comprometerá la suma mensual de \$ (dólares) a partir del mes de .. de y durante ochenta y cuatro meses consecutivos con cargo a la asignación que el antedicho concejo Municipal tiene en el Fondo Nacional de Particiones.

4.- El Banco Central del Ecuador, acepta prestar los servicios de Fiduciario que le han sido solicitados, para que por su intermedio se atienda al pago de las obligaciones que originan este instrumento.

Segunda.- El Concejo Municipal del cantón autoriza al Banco Central del Ecuador para que con cargo a los dineros que le corresponden en virtud de la asignación sujeta a retención automática establecida a su favor en el Fondo Nacional de Participaciones, retenga mensualmente y a partir de la fecha de celebración de este Contrato, las cantidades que fueren necesarias para el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren las correspondientes cláusulas del mismo, y las deposite en una Cuenta Especial de Fideicomiso denominada "IESS - Municipalidad de , "

Tercera... La L. Municipalidad de autoriza al Instituto Emisor para que con cargo a los dineros existentes en la Cuenta Especial de Fideicomiso a que se refiere la cláusula que antecede, pague al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, la cantidad de dólares mediante la entrega de dólares, el primero de los cuales corresponde al mes de.

Cuarta... EL Banco Central del Ecuador por sus servicios de Fiduciario, y en concepto de comisión, percibirá los valores determinados en la Regulación

No. comisión que la tomará sin necesidad de requisito alguno de la cuenta Especial de Fideicomiso, mentada anteriormente, y que correrá a cargo del l. Concejo Municipal del cantón.

Quinta... Sin necesidad de la suscripción de un nuevo Contrato de Fideicomiso, acreedor y deudor podrán, de mutuo acuerdo modificar las condiciones del presente Convenio, en cuanto a plazos y formas de pago, para cuyo efecto será suficiente enviar al Banco Central del Ecuador una comunicación suscrita por aquellos, en la que se detallen tales alteraciones, en tanto no cambien las condiciones de la autorización concedida por el Ministerio de Economía, a menos que se obtenga el consentimiento por parte de éste.

Sexta. · Cesará la responsabilidad del Banco Fiduciario, en el caso de que los dineros existentes en la Cuenta Especial de Fideicomiso antes indicada, así como los comprometidos para el objeto fueren insuficientes, y en general, en todos aquellos casos en que el Banco Fiduciario se encontrare en imposibilidad física o legal de cumplir con las obligaciones que contrae por medio de este instrumento.

Séptima. - En todo lo no previsto en este instrumento, se estará a la legislación ecuatoriana aplicable, y al contrato principal al que éste accede.

Guayaquil, (Fecha)

Firman las partes comparecientes.