



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.

TÍTULO:

GUÍA DE FIDEICOMISOS EN ECUADOR, TRATAMIENTO CONTABLE
SEGÚN NIIF Y TRIBUTARIO SEGÚN LRTI Y SU REGLAMENTO

AUTORES:

MONROY ZAMBRANO MISHHELL ELIZABETH
ZEVALLOS RODRÍGUEZ GIANNY NELSON

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

TUTOR:

ING. BRAVO GAME LUIS HELIODORO, MAE

GUAYAQUIL, ECUADOR

2014



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por,
**Monroy Zambrano Mishell Elizabeth y Zevallos Rodríguez Nelson
Gianny**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de:
Ingeniero en Contabilidad y Auditoría CPA.

TUTOR

Ing. Bravo Game Luis Heliodoro, MAE

DIRECTOR DE LA CARRERA

Ing. Ávila Toledo Arturo Absalón, MSC

Guayaquil, marzo del 2015



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotros, **Mishell Elizabeth Monroy Zambrano**
Nelson Gianni Zevallos Rodríguez

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación: “Guía de Fideicomisos en Ecuador, tratamiento contable según NIIF y tributario según LRTI y su Reglamento” previo a la obtención del Título de: **Ingeniero en Contabilidad y Auditoría CPA**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, marzo del 2015

AUTORES

Monroy Zambrano Mishell Elizabeth

Zevallos Rodríguez Nelson Gianni



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.

AUTORIZACIÓN

Nosotros, **Mishell Elizabeth Monroy Zambrano**
Nelson Gianni Zevallos Rodríguez

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: “Guía de Fideicomisos en Ecuador, tratamiento contable según NIIF y tributario según LRTI y su Reglamento”, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, marzo del 2015

AUTORES

Monroy Zambrano Mishell Elizabeth

Zevallos Rodríguez Nelson Gianni

AGRADECIMIENTO

Quisiera agradecer a Dios y a mi familia por su apoyo incondicional, comprensión y cariño para ayudarme a conseguir mis metas.

A mis amigos y compañeros de trabajo por todo el apoyo brindado durante la ejecución de nuestro proyecto.

Mishell Elizabeth Monroy Zambrano

AGRADECIMIENTO

Agradezco en primer lugar a mi familia por su apoyo incondicional, por los valores que me han inculcado y por todos los sacrificios que han realizado para que esto sea posible.

A mis amigos y compañeros de trabajo por el apoyo durante mi carrera universitaria y durante la ejecución de este proyecto.

A mis profesores por las enseñanzas que me impartieron para el desarrollo de mi profesión, resaltando siempre la ética profesional.

Nelson Gianni Zevallos Rodríguez

DEDICATORIA

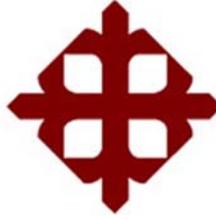
El presente trabajo se lo quiero dedicar a Dios y a mi familia quienes han sido un pilar fundamental de mi vida y quienes me han apoyado a seguir adelante.

Mishell Elizabeth Monroy Zambrano

DEDICATORIA

El presente trabajo se lo quiero dedicar a mi familia, especialmente a mis padres quienes se han esforzado para permitirme culminar los estudios, a mis tíos, abuelos, a mis hermanas quienes han estado ahí durante todo este camino para cumplir este logro.

Nelson Gianni Zevallos Rodríguez



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA CPA.

CALIFICACIÓN

Ing. Bravo Game Luis Heliodoro, MAE

ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTO	I
DEDICATORIA	III
ÍNDICE GENERAL	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	IX
ÍNDICE DE TABLAS.....	X
RESUMEN	XI
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I	2
OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN	2
1.1 EL PROBLEMA	2
1.2 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	3
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	3
1.4 OBJETIVOS.....	4
1.4.1 OBJETIVOS GENERALES	4
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	4
1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	4
CAPÍTULO II	6
MARCO TEÓRICO	6
2.1 ANTECEDENTES.....	6
2.1.1 FIDEICOMISO EN ROMA	6
2.1.2 ORDENAMIENTO ANGLOSAJÓN	9
2.2 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL.....	13
2.3 CONCEPTUALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO	23
2.4 TIPOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES	31
2.4.1 FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES.....	31
2.4.1.1 DEFINICIÓN	31
2.4.1.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS.....	34
2.4.1.3 CASO PRÁCTICO	35
2.4.2 FIDEICOMISO DE INVERSIÓN	37
2.4.2.1 DEFINICIÓN	37
2.4.2.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS.....	40
2.4.2.3 CASO PRÁCTICO	40

2.4.3 FIDEICOMISO DE GARANTÍA.....	41
2.4.3.1 DEFINICIÓN	41
2.4.3.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS.....	44
2.4.3.3 CASO PRÁCTICO	45
2.4.4 FIDEICOMISO INMOBILIARIO.....	46
2.4.4.1 DEFINICIÓN	46
2.4.4.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS.....	48
2.4.4.3 CASO PRÁCTICO	48
2.4.5 FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.....	49
2.4.5.1 DEFINICIÓN	49
2.4.5.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS.....	52
CAPÍTULO III	53
ASPECTOS LEGALES Y OPERATIVOS.....	53
3.1 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL	54
3.1.1 VIGENCIA DEL CONTRATO	54
3.1.2 CONTENIDO BÁSICO DEL CONTRATO	54
3.1.3 SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO	56
3.1.4 TRANSFERENCIA A TÍTULO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL	58
3.2 DE LAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS (FIDUCIARIA)	
.....	59
3.2.1 RESPONSABILIDADES DE LA FIDUCIARIA.....	59
3.2.2 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA	61
3.2.3 PROHIBICIONES DE LA FIDUCIARIA	62
3.2.4 RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.....	63
3.3 DERECHOS DEL BENEFICIARIO Y DEL CONSTITUYENTE	65
3.3.1 DERECHOS DEL BENEFICIARIO.....	65
3.3.2 DERECHOS DEL CONSTITUYENTE.....	65
3.4 EJEMPLO DE CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE UN FIDEICOMISO	
INMOBILIARIO	66
3.4.1 CLÁUSULA INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS.....	66
3.4.2 CLÁUSULA IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL PROYECTO	68
3.4.3 CLÁUSULA CUSTODIA Y TENENCIA	69
3.4.4 CLÁUSULA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.....	70
3.4.5 CLÁUSULA JUNTA DE FIDEICOMISO.....	72
3.4.6 CLÁUSULA COSTOS Y GASTOS.....	74
3.4.7 CLÁUSULA ASPECTOS TRIBUTARIOS.....	75

3.4.8 CLÁUSULA HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA	76
3.4.9 CLÁUSULA TERMINACIÓN DEL CONTRATO	76
3.4.10 CLÁUSULA SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA	78
CAPÍTULO IV.....	79
TRATAMIENTO CONTABLE	79
5.1 RESPONSABILIDAD SOBRE LA CONTABILIDAD	79
5.2 ASPECTOS CONTABLES GENERALES.....	83
5.3 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS	85
5.4 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO.....	86
5.4.1 EL INMUEBLE SE TRANSFIERE PARA QUE EL CONSTITUYENTE LO VENDA.....	86
5.4.2 EL INMUEBLE ES VENDIDO POR EL FIDEICOMISO	87
5.4.3 EL INMUEBLE SE TRANSFIERE PARA EL USO	89
5.5 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN	90
5.5.1 CUANDO EL BENEFICIARIO ES EL CONSTITUYENTE	90
5.5.2 CUANDO EL BENEFICIARIO ES UN TERCERO	92
5.6 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA.....	95
5.7 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS FUTUROS	95
CAPÍTULO V.....	98
TRATAMIENTO TRIBUTARIO	98
5.1 RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA.....	98
5.2 NORMATIVA TRIBUTARIA HISTÓRICA.....	99
5.3 NORMATIVA TRIBUTARIA VIGENTE	100
5.4 ANEXO DE FIDEICOMISOS MERCANTILES, FONDOS DE INVERSIÓN Y FONDOS COMPLEMENTARIOS - AFIC.....	102
6. CONCLUSIONES	117
7. RECOMENDACIONES.....	118
BIBLIOGRAFÍA.....	119
SIGLAS.....	120
GLOSARIO	121

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.- Comparación fideicomisos vigentes y cancelados.....	23
Gráfico 2.- Crecimiento de los fideicomisos en Ecuador.....	24
Gráfico 3.- Participantes de un fideicomiso.....	25
Gráfico 4.- Fideicomiso de Administración.....	32
Gráfico 5.- Fideicomiso de administración de flujos.....	35
Gráfico 6.- Fideicomiso de inversión.....	38
Gráfico 7.- Fideicomisos de garantía.....	41
Gráfico 8.- Fideicomiso inmobiliario.....	46
Gráfico 9.- Fideicomiso de titularización de flujos futuros.....	49
Gráfico 10.- Fideicomiso de titularización para perfeccionamiento.....	50
Gráfico 11.- Creación de Anexo AFIC.....	101
Gráfico 12.- Datos del informante.....	102
Gráfico 13.- Pantalla tipo de carga.....	102
Gráfico 14.- Pantalla tipo de carga inicial.....	104
Gráfico 15.- Datos del Fideicomiso.....	105
Gráfico 16.- Pantalla Integrantes – Carga Inicial.....	106
Gráfico 17.- Datos del integrante.....	108
Gráfico 18.- Pestaña Aportes – Anexo AFIC.....	109
Gráfico 19.- Pantalla tipo de carga anual.....	110
Gráfico 20.- Ingreso de Flujos o Pagos.....	111
Gráfico 21.- Cesiones Derechos fiduciarios.....	112
Gráfico 22.- Revaluaciones de activos.....	113
Gráfico 23.- Construcciones en Curso	113
Gráfico 24.- Ventas Anexo AFIC	114

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Diferencias entre fideicomiso mercantil y encargo fiduciario.....	29
Tabla 2 Listado de Normas Internacionales de Información Financiera.....	79
Tabla 3 Listado de Normas Internacionales de Contabilidad.....	80
Tabla 4 Listado de Interpretaciones a las NIIF.....	81
Tabla 5 Lista de Interpretaciones a la NIC.....	81
Tabla 6 Estados financieros aplicables.....	83
Tabla 7 Ingresos gravados o exentos para los fideicomisos.....	100
Tabla 8 Tipo de carga Anexo AFIC.....	103
Tabla 9 Vencimiento según noveno dígito.....	103
Tabla 10 Tipos de fideicomisos a reportar.....	104
Tabla 11 Tipo de identificación Representante Legal.....	105
Tabla 12 Tipo de integrante.....	106
Tabla 13 Clase de integrante.....	107
Tabla 14 Tipo de aporte.....	109
Tabla 15 Tipos de flujos.....	111

RESUMEN

En el Ecuador, el fideicomiso mercantil surgió mediante la Ley de Título de Crédito en el año 1963, el cual no se ejecutó por mucho tiempo puesto que el objetivo por el cual se creó no dio resultado. Luego de 30 años, la figura de fideicomiso renace en el artículo 80 de la Ley de Mercado de Valores en el año 1993 y en la actualidad los negocios fiduciarios han incrementado por la confianza y beneficios que esto genera.

A raíz de esto, nuestro trabajo tiene como finalidad dar entender al lector los beneficios que conlleva la constitución de un fideicomiso, así como introducir brevemente los aspectos contables, tributarios y operacionales de estos negocios según las normativas que se encuentran vigentes en el Ecuador.

En base a la investigación ejecutada, hemos simplificado y expuesto ejemplos para administradoras de fondos y fideicomisos, los inversionistas y cualquier lector que tenga interés particular en conocer brevemente lo que conlleva esta figura jurídica.

Para nuestro proyecto recopilamos suficiente información para realizarlo como guía y ayuda para beneficiaros antes mencionados.

Las recomendaciones realizadas tienen como objetivo incentivar a las fiduciarias que cumplan con los requerimientos y reformas que dictan las leyes ecuatorianas, así como ampliar el campo de conocimiento de los contadores y promover la inversión en este tipo de negocios.

En el capítulo 1 presentaremos las razones que nos motivó a realizar esta guía así como los objetivos generales y específicos que lograremos al finalizar y las preguntas que el proyecto busca responder.

En el capítulo 2 abarcaremos el origen del fideicomiso en la historia y su primera aparición en Ecuador. Luego presentaremos los conceptos del fideicomisos y sus participantes al igual que los principales tipos de fideicomiso que existen con las ventajas de los mismos.

En el capítulo 3 mencionaremos los diversos artículos de la legislación ecuatoriana que normen sobre los negocios fiduciarios, en especial las características del contrato, las obligaciones de la fiduciaria y los derechos del constituyente y beneficiario.

El capítulo 4 se basa en un análisis de las NIIF para presentar la contabilización de las transacciones que originan los tipos de fideicomisos tratados en el proyecto (administración, inmobiliario, titularización, garantía, de inversión), listando también los estados financieros que aplican para cada uno.

El capítulo 5 es un análisis de los aspectos tributarios que rigen a estos negocios fiduciarios, indicando el tratamiento que la Ley de Regimen Tributario Interno señala para los mismos. Mencionaremos si los fideicomisos están o no sujetos a impuesto a la renta y cualquier otra obligación que el SRI dicte.

PALABRAS CLAVES: Fideicomiso mercantil- Negocio Fiduciario- Patrimonio Autónomo- Administradora de Fondos y Fideicomisos

INTRODUCCIÓN

En nuestro país existen leyes y regulaciones para los diferentes tipos de industrias y negocios, las cuales van cambiando dependiendo de la toma de decisiones del gobierno. Desde su aparición en el marco legal ecuatoriano, los negocios fiduciarios han servido como instrumento a una gran cantidad de empresarios y en los últimos años ha incrementado el uso de esta figura en las operaciones empresariales.

Actualmente los fideicomisos son regulados por organismos públicos tales como: Superintendencia de Compañías del Ecuador, Consejo Nacional de Valores, Servicio de Rentas Internas.

Es importante entonces conocer las normativas que se encuentran vigentes en el país para poder operar con esta figura de manera adecuada, con el fin de evitar la exposición a multas o sanciones que opacarían los beneficios de utilizar esta herramienta en los negocios futuros.

El presente proyecto tiene como objetivo brindar una guía donde se detalle los requisitos que se deben de cumplir según las exigencias de los entes reguladores en el país para constituir fideicomisos, así como los beneficios que conlleva para que emprendedores opten por usar esta modalidad.

Los fideicomisos tratados son el fideicomiso de administración, aquel en el que se entrega un bien al patrimonio autónomo para que la fiduciaria lo administre; el fideicomiso de inversión donde uno o varios constituyentes entregan dinero al fideicomiso para que sean invertidos a favor de un beneficiario; el fideicomiso de garantía, donde un deudor entrega un bien para cubrir una o varias deudas según el avalúo del mismo; el fideicomiso de titularización donde se emiten títulos valores con el bien recibido y el fideicomiso inmobiliario cuyo objetivo principal es construir un proyecto inmobiliario de una manera segura.

CAPÍTULO I

OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 EL PROBLEMA

Los negocios fiduciarios constituidos en nuestro país se han incrementado de manera notable, teniendo en cuenta que según el Portal de Información de La Superintendencia de Compañías desde el año 2001 hasta el 2010 en nuestro país se habían constituido 629 fideicomisos y encargos fiduciarios; y en los últimos 4 años fueron 764 los nuevos negocios fiduciarios; siendo el 2012 el periodo donde este sector tuvo mayor movimiento.

El presente trabajo se ejecutó sobre los principales tipos de fideicomisos que operan en el Ecuador. Actualmente existen personas que no conocen como operan los negocios fiduciarios, ni las normativas que deben aplicar y en ocasiones no optan por éstos al desconocer los beneficios que traen consigo.

Conocedores de la complejidad del tema de los fideicomisos (administración, inmobiliario, titularización, garantía, de inversión), nos enfocamos en diseñar una guía donde se describa la operación de los negocios fiduciarios, sus obligaciones, prohibiciones así como el tratamiento tributario y contable al que se rigen que servirá para quienes deseen emprender bajo esta modalidad o también para aquellos que deseen conocer cómo funcionan estos negocios.

Cabe mencionar que abarcaremos brevemente los diversos tipos de fideicomisos antes mencionados, tratando de dar al usuario un resumen de los aspectos de cada uno.

1.2 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

Sector: Fideicomisos

Área: Fideicomisos, Administradora de Fondos y Fideicomisos

Periodo: 2014

Aspectos: Operativos, Tributarios, Contables

El proyecto surge de la necesidad de una guía que explique en primer lugar que son los fideicomisos y los tipos que existen, y abarque los aspectos legales, contables y tributarios de los mismos.

Esta investigación les servirá a los usuarios a tener una visión más clara de los negocios fiduciarios, evitando la inversión en capacitaciones de altos costos, de manera que sirva para el mejor desenvolvimiento en las operaciones futuras de los emprendedores que quieran utilizar este instrumento.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El presente proyecto de investigación busca responder las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son los requisitos generales para constituir un fideicomiso?

¿Qué beneficios me lleva el constituir un fideicomiso?

¿Cómo contabilizar correctamente las operaciones de los fideicomisos según las NIIF?

¿Están obligados los fideicomisos mercantiles al pago del impuesto a la renta?

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal de nuestro proyecto es elaborar una guía que explique las normativas vigentes en el ámbito tributario y contable de nuestro país en el Sector Fiduciario y evaluar los requerimientos básicos que determina la ley para operar mediante esta figura dentro del territorio ecuatoriano.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar las disposiciones legales emitidas por las entidades reguladores de los Fideicomisos mercantiles respecto a la operación de los mismos.
- Analizar la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las transacciones del sector fiduciario.
- Analizar el impacto de la aplicación de los beneficios y cargas fiscales sobre una fiduciaria a escoger posteriormente.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de un documento guía donde se detalle las normativas y disposiciones legales que apliquen a las fiduciarias debido a que es importante tener conocimiento de éstos, considerando la exposición a los cambios de leyes y regulaciones en los que se encuentran expuestas estas entidades, por lo que sus usuarios requieren de estar al tanto de lo que sucede en el país.

El presente documento le servirá de guía para los negocios fiduciarios (administración, inmobiliario, titularización, garantía, de inversión) en el Ecuador para tener una base de consulta y referencia de cómo llevar operar y cumplir con las disposiciones reglamentarias dentro de la fiduciaria y la correcta toma de decisiones financieras por parte de los mismos.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES

La figura actual del fideicomiso es una variación del derecho anglosajón y del derecho romano, para lo cual veremos la historia del fideicomiso en ambas ramas del derecho.

2.1.1 FIDEICOMISO EN ROMA

En aquella época el derecho romano se dividía en dos partes fundamentales: el fideicomiso (disposición de última voluntad) y los contratos de fiducia (actos entre vivos). Éste último se subdivide en *cum creditore contracta* y la *fiducia cum amico contracta*.

a. Fideicomiso

Era aquel acto de última voluntad, donde el testador deseaba beneficiar a una persona que no contaba con la aptitud para otorgar testamento, y no tenía otra alternativa que implorar a su legatario o heredero a través de un fideicomiso, dar al incapaz su sucesión una alícuota o fin específico. (García, 2000)

Por lo antes mencionado surge por una parte, la trilogía de los sujetos quienes eran la figura y la existencia de dos fideicomisos: los universales o de herencia y los particulares. *Bringas, A.; Lourdes, R; Manuele, V; Muños, G & Ruiz, N.* (2012)

Y por el otro lado las características del fideicomiso testamentario el cual se distinguía de los legados debido a que podía ser impuesto de un heredero testamentario a un legatario o fideicomisario confiando la ejecución del

mismo a su buena fe. Cuando la obligación de transferir la herencia recibida en fiducia dejó de ser natural y a la vez se permitió al fiduciario a conservarla hasta su muerte apareció una nueva figura civil: la sustitución fiduciaria. Bringas et al (2012)

La sustitución fiduciaria se refería al otorgamiento de protección legal, lo que hizo que el instituto comenzara a cumplir otra función económica el cual era evitar que el heredero dispusiera de los bienes que se le cedían, exigiéndole a retenerlos y reintegrar después de su fallecimiento al beneficiario. La sustitución fiduciaria se la comenzó a utilizar en la Edad Media y caer en desuso junto con tal régimen la institución del mayorazgo. Bringas et al (2012)

Se lograba mantener la propiedad de la riqueza mediante dicho instituto, en el cual dichas familias eran parte de la nobleza a través de una serie ininterrumpida de sustituciones hereditaria que finalizaron estableciendo un régimen sucesorio voluntario predominante sobre el legítimo, palmariamente contrario al interés social. Dicha figura fue muy utilizada en Francia sin embargo la Asamblea Legislativa de este país la suprimió a través de la ley del 14 de noviembre de 1792. Bringas et al (2012)

b. Contratos de fiducia

Es el contrato por el cual una de las partes (fiduciario) transfiere a la otra (fiduciante) una cosa en la forma de la *mancipatio* o de *in iure cessio*, quien contrae la obligación de hacer uso de ella con un fin específico y éste será restituida en caso que se haya conseguido dicho fin.

Las principales aplicaciones de los contratos de fiducia se realizaron mediante la fiducia de garantía (cum creditore contracta) y el encargo de confianza (cum amico contracta). La finalidad primordial de la fiducia Romana era garantizar el cumplimiento de una obligación mediante la fiducia de garantía.

Se necesitaba de la sinceridad del fiduciario para la devolución de la cosa entregada como garantía, quien era el dueño de todos los efectos legales. Sin embargo la idea primordial era la confianza del deudor al acreedor. Posteriormente se estableció amparo legal al fiduciante, facilitando firme protección del *actio fiduciae*.

La operatividad de la fiducia era que el deudor o un tercero en su lugar, transfería por la *mancipatio* el dominio de un bien al acreedor, quien se obligaba a retornar el mismo mediante el pacto de la fiducia al tercero una vez cancelada la deuda.

Sin embargo, ésta acción fue derogada para evitar cualquier uso ilícito del bien y violación de lo acordado. Esta figura jurídica era de gran uso dentro de los moldes rígidos del derecho romano clásico, sin embargo originaba graves problemas al deudor debido a que implicaba la paralización de un bien. Bringas et al (2012)

Luego llegó a su fin en la época romano-helénica, en el cual se cesó la *mancipatio* y la *in iure cesio*. Éste prometía una mejor protección al deudor sólo transfiriendo la cosa prendada y de ésta manera no ser enajenado por el acreedor, sin embargo si no se cumplía con la deuda, el acreedor podría ser uso de ella.

Ahora mencionaremos acerca de la fiducia *cum amico*, el cual consistía en un contrato mediante el cual una persona (fiduciante) encomendaba la tutela o custodia de una hacienda o finca a otra (fiduciario).

Cabe señalar que se ha definido como el medio adecuado para transferir el dominio de un bien a un mandatario o depositario, comprando uno u otro el compromiso de asignar la transferencia a un fin determinado. La diferencia principal con el otro tipo de contrato de fiducia de garantía es la constitución del mismo en interés del fiduciante.

El fiduciario era el propietario del bien frente a los demás, de tal manera que el componente esencial del fideicomiso era la confianza y por

consiguiente la figura lo caracterizaba por la probabilidad del abuso del bien. Cuando el ordenamiento jurídico adoptó nuevos términos contractuales tales como la prenda, el mandato y el depósito, la fiducia de garantía y el encargo de confianza cayeron en desuso.

2.1.2 ORDENAMIENTO ANGLOSAJÓN

La aportación anglosajona más importante en materia de derecho ha sido el trust, el cual fue aplicable en los Estados Unidos tanto en el ámbito de los negocios como las relaciones de familia por ejemplo para dejar herencia a través de un fideicomiso.

Dicha aplicación llega a tal punto que luego del contrato, es la forma jurídica general, después de la sociedad, la manera normal de crear una entidad, el cual ascendió a primer plano cuando las relaciones eran muy novedosas para juntarse si se emplean dichas figuras, es decir una versión moderna del 'use' del derecho inglés.

“El trust o fideicomiso es un contrato o acuerdo por el que se transfiere a un tercero una serie de bienes o derechos, para que los administre en beneficio de alguien”. (Borrom, 2012)

a. El use. Génesis y desarrollo de la figura

Se refiere a una persona (settlor) propietario de una tierra, transfiera a otra (feoffe to use), el dominio de la misma, con el acuerdo entre las partes de que aun cuando el cesionario fuera el dueño legal de la cosa, una tercera persona (cestui que use) tendría derecho de gozar de los beneficios propios del bien. Bringas et al (2012)

El cesionario recibía la totalidad del bien, pero no para beneficio propio sino con el encargo de poseerlo para uso exclusivo del beneficiario que utilice, o el mismo cesionario podía hacer uso del bien. Bringas et al (2012)

Sin embargo, ocurrieron dos sucesos que dieron por terminar el uso de dicha figura. Las leyes 'Manos muertas', al crear el use en la fórmula adecuada para que las comunidades religiosas posean bienes raíces, y la Guerra de las Rosas, el cual se pretendía evadir las incautaciones a las que estaban expuestos los combatientes. Bringas et al (2012)

Según lo mencionado anteriormente podemos reiterar que la institución que nos ocupa se ajustaba al negocio fiduciario. Una vez cumplido con el encargo liberado de la buena fe del fiduciario, el derecho estricto sólo reconocerá como dueño del bien a quien se lo haya transferido, el uso de la buena fe de aquél. Bringas et al (2012)

Luego, el derecho del beneficiario fue defendido por el Tribunal de la Cancillería con argumentos en las reglas de igualdad, obteniendo de tal manera que el beneficiario el status de propietario en igualdad, era el Canciller quien desde los tribunales de equidad hacía ejecutar la obligación del concesionario de usar la propiedad en provecho del beneficiario. Sin embargo en el año 1535 se puso fin a los problemas que se manifestaban en la aplicación de dicha figura y restituir las facultades feudales del rey y los grandes terratenientes mediante la Ley de Usos. Bringas et al (2012)

La finalidad de esta ley era excluir de manera indirecta la práctica de los uses, por dicha razón, no se impidió ni se descartó la protección al cesionario o constituyente, sino al contrario, dispuso que este último fuera considerado dueño total y que toda enajenación posterior comprendería tanto la propiedad legal como la equitativa.

Cabe indicar que la falta de previsión de algunas situaciones en la ley, la fortaleza de las costumbres y la posición adoptada por la Cancillería, encargada de otorgar rango de institución jurídica a la propiedad equitativa,

hicieron que la mentada ley fuera desvaneciéndose hasta caer en letra muerta. Fue así como reapareció la figura con una nueva denominación: trust. Bringas et al (2012)

b. El trust. Sus elementos y origen

Dicho elemento es similar al trust, puesto que puede constituirse con o sin la transferencia de título legal, destacándose la particular naturaleza jurídica que señala la doble propiedad que es identificada sobre una misma cosa, para posteriormente analizar sus clases y elementos. (Maury, 1999)

El trust posee 3 elementos personales que son: El settlor, el trustee y el Cestui que trust (beneficiario):

- El settlor:

Es el sujeto creador del trust quien transfiere la propiedad de ciertos bienes con un fin determinado, al fiduciario. Su participación y figura se desvanece una vez formado el mismo, a excepción que él a su vez sea el beneficiario (living trust), y a de ciertas facultades de anulación y administración que suele expresamente reservarse. Bringas et al (2012)

- El trustee,

Persona quien recibe la propiedad legal de ciertos bienes haciendo uso de ellos conforme a los fines determinados por el constituyente. Como lo mencionamos anteriormente, el fiduciario podría ser el propio creador, en caso que sólo haya segregación del título equitativo y legal. Ésta persona será asignada al momento de constituirse por parte del tribunal y estarán obligados a gestionar como si fuera propiedad propia, y a través de las indicaciones dadas por el constituyente y el beneficiario, deberán responder por algún daño causado por negligencia en el cargo correspondiente.

Debemos recordar que se trata de un encargo de confianza (trust) y éste no puede delegar sus funciones, a excepción de los que estén legalmente autorizados para ello.

- Cestui que trust (beneficiario)

Persona por el cual se constituyó y funciona el trust. Éste podrá ser uno o más personas para un determinado fin como por ejemplo la protección del medio ambiente, conservación de la causa, ser tutela de incapaces, etc.

Uno de los derechos más importantes del beneficiario es el obligar al fiduciario a que ejecute con los fines del trust y buscar los bienes sujetos al régimen del mismo cuando se encuentren en manos de terceras personas por acciones ilegales o incorrectas del mismo para de ésta manera retornar a la masa de la que tienen que ser parte, a excepción de que existan terceros de buena fe. Bringas et al (2012)

Por otra parte, además de los elementos personales está el elemento real que corresponde al bien el cual es transferido por parte del constituyente al fiduciario con un objetivo determinado. Cabe indicar que dichos bienes deben de ser autónomos, es decir separados del patrimonio del fiduciario como el del constituyente. Bringas et al (2012)

El trust según la finalidad se puede dividir en 2:

Trusts públicos:

Existe la probabilidad de crearlos por tiempo indefinido a diferencia de lo que ocurre en los privados.

Charitable trust

Son todos aquellos que están a favor para la sociedad en general y quienes tienen el control general y gestión de la caridad. Bringas et al (2012)

2.2 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

A continuación citaremos parte del cuerpo legal de las leyes de otros países en los cuales aparece la figura del fideicomiso.

Argentina

En el artículo 5 de la ley 24.441 menciona que el fiduciario podrá ser cualquier persona natural o jurídica. Sólo las entidades financieras podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios de acuerdo a las disposiciones de la ley respectiva. Según en el artículo 7 indica que los fiduciarios deberá rendir cuentas a los beneficiarios en un plazo no mayor a un año.

“Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. La responsabilidad objetiva del fiduciario, emergente del artículo 1113 del Código Civil, se limita al valor de la cosa fideicomitada cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado” (Art. 14, Ley 24.441)

Bolivia

En la Recopilación de Normas para Bancos y Entidades Financieras, emitida por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras del Art. 7, señala que las entidades financieras en su sección de fideicomiso no deberán obtener de sus clientes ninguna clase de depósitos que sean diferentes a la naturaleza del contrato pactado entre los participantes.

Según el artículo 1409 del Código de Comercio se entenderá como un fideicomiso, una persona llamada fideicomitente quien transmite uno o más bienes a un Banco, llamado fiduciario, quien se obliga administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada en provecho de aquél o de un tercero llamado beneficiario.

Según en el Art. 8 de la normativa anterior recalca que no podrá ser usado, colocado o invertido en actividades ajenas a los estipulados en el contrato, los bienes o valores recibidos en fideicomiso. Así como también en el Art 9, menciona que los fondos recibidos en las fiduciarias no se deberán incorporar en el patrimonio.

El Salvador

En el Art. 1233 del Código de Comercio menciona que el fideicomiso se constituye mediante una declaración de voluntad donde el fideicomitente transfiere bienes a favor del fideicomisario, confiando su cumplimiento al fiduciario. Según en el Art. 1238, los únicos autorizados para ser fiduciarias son los bancos o instituciones de créditos autorizados.

Para obtener la autorización antes mencionada, los bancos deberán presentar los planes de negocios, la organización y las políticas que aplicarán en los diversos tipos de fideicomisos a la Superintendencia, quien tendrá un plazo de treinta días para objetar o aprobar dichos fideicomisos.

Al igual que la legislación local que veremos adelante el Art. 68 de la Ley de Bancos de este país señala que estas instituciones deben garantizar la separación de los patrimonios de los constituyentes con los del banco, por lo que cada fideicomiso debe tener separada su contabilidad.

Honduras

En el Art. 1033 del código de comercio indica que el fideicomiso es un negocio jurídico atribuido a los bancos autorizados para operar como fiduciario sobre ciertos bienes, con la limitación, de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos para cumplimiento del fin lícito y determinado al que se destinen.

Según el Art. 1040 del código antes mencionado, sólo los establecimientos bancarios podrán ser fiduciarios.

En el Art. 1039 del C.C. menciona que las personas físicas o jurídicas podrán ser fideicomitentes, siempre y cuando tengan la capacidad necesaria para realizar la respectiva afectación de bienes y en casos de bienes que sean protegidos por un ente judicial o administrativo, correspondan a los mismos o a las personas que se asignen.

Panamá

En el Art. 1 de la Ley n° 1 define al fideicomiso como un acto jurídico donde el fideicomitente transfiere o retiene bienes al fiduciario y cuyo objetivo es administrar a favor de un beneficiario o el mismo fideicomitente.

Según en el Art. 2 de la ley antes mencionada, señala que el fideicomiso puede ser formado sobre bienes de cualquier naturaleza, presentes o futuros donde posteriormente se permitirá agregar bienes por el fideicomitente o tercero, con la aprobación del fiduciario.

En el Art. 11 de la Ley n°1 indica que se deberá constituir el fideicomiso sobre bienes inmuebles situados en el país. Así mismo en el Art. 5° podrá formarse un fideicomiso cuyo objetivo no contravengan a la moral, las leyes o el orden público.

Paraguay

El fideicomiso se refiere a una persona llamada fiduciante traspassa a otro llamado fiduciario uno o varios bienes especificados en el contrato para que sea administrado por el mismo (fiduciario) con un fin determinado a favor de un tercero o del mismo fiduciante según el Art. 1 de la ley 921.

De igual manera en el Art. 19 menciona que los únicos en actuar como fiduciarios serán los bancos y las empresas financieras y fiduciarias, asignados por el Banco Central del país conforme a lo dispuesto en la ley. Dichos fiduciarios no podrán ejercer dicho papel en un negocio fiduciario.

En el Art 36 indica que la Superintendencia de Bancos será el encargado de dictar las normas y reglamentos generales en los cuales los fideicomisos deberán sujetarse para la respectiva contabilización de los negocios fiduciarios.

Perú

Según en el Art. 241 de la Ley 26.702 define al fideicomiso como una relación jurídica donde se traspasan los bienes del fiduciario para la formación de un patrimonio fideicomitado con el objetivo de cumplir un fin determinado a un tercero o del mismo fiduciario.

En el Art. 10 de la ley antes mencionada indica que tendrán derecho a estar informados los fideicomitentes y los fideicomisarios sobre la situación del patrimonio fideicomitado. Los informes sobre las acciones realizadas serán elaborados trimestralmente.

En el Art. 256 de la Ley General trata de la presentación de los informe anuales y la rendición de cuentas previstos en los numerales 6° y 11, los cuales deberán detallar las acciones realizadas, estado y situación jurídica de los bienes del patrimonio fideicomitado y sus correspondientes estados financieros.

En el acto constitutivo deberá constar el plazo máximo de la presentación del informe anual y rendición de cuentas. Caso contrario deberán realizarlo dentro de los quince (15) días posteriores a la finalización del año respectivo o el vencimiento del plazo del fideicomiso.

Venezuela

En el Art. 1 de la Ley de fideicomisos menciona que el fideicomiso es una relación jurídica por la cual una persona llamada fideicomitente traspasa uno o más bienes a otra persona llamada fiduciario, que se obliga a administrarlo en favor de aquél o de un tercero llamado beneficiario.

En el Art. 62 de la ley antes mencionada señala que todos los contratos de fideicomiso deben estar debidamente inscritos en el registro mercantil correspondiente.

En el Art. 53 menciona que los fiduciarios no podrán otorgar créditos a excepción de los que se otorguen a los beneficiarios o cuando sean fideicomisos cuyos recursos provengan del sector público, siempre y cuando no incumplan con las limitaciones establecidas en el Art. 185 de dicha ley.

Según el Art. 185 menciona que no está permitido que los bancos, entidades de ahorro y préstamo y demás instituciones financieras regidas por el presente Decreto Ley lo siguiente:

1. Otorgar directa o indirectamente créditos de cualquier clase, a los directores o cargos similares así como a su cónyuge separado o no de bienes, y parientes dentro del cuarto (4º) grado de consanguinidad y segundo (2º) de afinidad.

A excepción de los créditos hipotecarios para vivienda principal y los préstamos personales garantizados con sus prestaciones sociales.

2. Otorgar directa o indirectamente créditos de cualquier clase a sus funcionarios y a su cónyuge separado o no de bienes.

“Las instituciones autorizadas para actuar como fiduciario, deberán remitir a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, conforme a las reglas establecidas, los estados financieros del departamento de fideicomiso, auditados por contadores públicos en ejercicio independiente de

la profesión, inscritos en el registro que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras”. (Art. 66, Ley de fideicomisos)

“Cuando una institución financiera en su condición de fiduciario efectúe operaciones de recepción de recursos, bienes y/o valores para ser administrados por cuenta y riesgo de terceros, debe expresamente establecer en el contrato que no está asumiendo riesgos económicos y financieros; caso contrario deberá registrar dichas operaciones como activos y pasivos directos de la institución financiera y valorarlas con base a los mismos parámetros establecidos en el manual de contabilidad para bancos, otras instituciones financieras y entidades de ahorro y préstamo y constituir las provisiones a que hubiere lugar.” (Art. 3, Ley de fideicomisos)

“Toda institución financiera, que actúe bajo la figura de fiduciario, deberá entregar a los beneficiarios del fideicomiso un estado de cuenta semestralmente y deberá entregar información de la gestión fiduciaria que realiza al fideicomitente, la cual debe contener por lo menos: los estados financieros del período respectivo y una relación de las inversiones que conforman el fondo fideicomitado; esta última debe incluir: tipo, plazo, monto de la inversión y rendimiento generado. Igualmente, debe señalarse la remuneración del fiduciario o tarifa administrativa; así como, cualquier situación que haga prever el deterioro significativo de los activos objeto del fideicomiso, en el caso que se trate de un contrato de inversión dirigida.” (Art. 8, Ley de fideicomisos)

Costa Rica

Dentro del Código de Comercio en el Art. 633, menciona a través del fideicomiso, el fideicomitente transfiere al fiduciario la propiedad de bienes o derechos, en el cual el fiduciario queda obligado a administrarlos y cumplir con los fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo.

Podrá ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes o derechos que legalmente estén dentro del comercio según el Art 634 del C.C. El fideicomiso se constituirá por escrito mediante acto entre vivos o por testamento y deberá estar inscrito en el registro respectivo.

Guatemala

Se podrá constituir un fideicomiso mediante contrato o testamento según el Art 770 del Código del Comercio. Es decir que se requiere de una escritura pública para que se considere en el vínculo existente como declaración unilateral o bilateral de voluntades. Los bienes fideicometidos o derechos que tenga el fideicomisario son inembargables, no así los frutos que éste perciba del fideicomiso según el Art. 782.

Según el Art. 768 del Código de Comercio, sólo podrán ser fiduciarios los bancos establecidos en el país, sin embargo aquellas instituciones de crédito que deseen actuar como fiduciarios deberán estar autorizadas por la Junta Monetaria.

México

En el Artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito menciona que el fideicomiso a través del fideicomitente destina ciertos bienes a un fin específico, encomendando la realización de este fin a una institución fiduciaria.

Según el Art. 382 de la ley antes mencionada podrán ser fideicomisarios las personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. El fideicomisario podrá ser escogido por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior.

Será nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario y válido siempre y cuando su fin sea lícito y determinado y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario.

Colombia

En el Art 794 del código civil define a la propiedad fiduciaria como aquella que está sujeta al gravamen de traspasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso, al igual que la cosa constituida en él. La transferencia de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.

No se podrá constituir un fideicomiso sino sobre la totalidad de una herencia o sobre una cuota determinada de ella, o sobre uno o más cuerpos ciertos según el Art. 795. Trujillo. S, (2013)

Chile

“Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición. La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La translación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución” (Art 733, Código Civil)

El art. 135 del mencionado cuerpo legal menciona que el fideicomiso surgirá exclusivamente por acto entre vivos, así como por acto testamentario y en caso que se afecte un inmueble es necesario el registro del negocio fiduciario en el competente Registro. Trujillo. S, (2013)

Brasil

En Brasil el fideicomiso no es contemplado como una figura jurídica y en general solo establece situaciones específicas donde se puedan aplicar los fideicomisos, por lo que no existe tanta apertura para los negocios fiduciarios.

Por ejemplo en el siguiente párrafo introduce la posibilidad de un fideicomiso de garantía, buscando respaldar así los créditos otorgados por las instituciones financieras:

“La enajenación fiduciaria regulada por esta Ley es el negocio jurídico por el cual el vendedor o fiduciante con objeto de garantía contrata la transferencia al acreedor o fiduciario de la propiedad resoluble de la cosa inmueble.” (Art. 22, Ley 9514)

Uruguay

“El fideicomiso es el negocio jurídico por medio del cual se constituye la propiedad fiduciaria de un conjunto de derechos de propiedad u otros derechos reales o personales que son transmitidos por el fideicomitente al fiduciario para que los administre o ejerza de conformidad con las instrucciones contenidas en el fideicomiso, en beneficio de una persona (beneficiario), que es designada en el mismo, y la restituya al cumplimiento del plazo o condición al fideicomitente o la transmita al beneficiario” (Art. 1, Ley 17.703)

Según el Art. 2 ibídem en este país el fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivos o por testamento, es decir al fallecimiento de una persona puede surgir un fideicomiso según las instrucciones del testamento.

Cuba

En Cuba aparece el fideicomiso en la definición de las instituciones no financieras en el siguiente artículo:

"Toda entidad jurídica constituida con arreglo a las leyes cubanas o extranjeras que cuente con corredores o agentes de negocios en dinero; que realicen actividades de intermediación financiera (con excepción de la captación de depósitos) tales como: entidades de arrendamiento financiero (leasing) de bienes, muebles e inmuebles; de administración de carteras de cobro o factoraje (factoring); compañías o casas financieras, de operaciones de fideicomiso (en trust), de fondos mutuales de inversión; y otras similares" (art 39, Ley 173)

De esta manera notamos que esta ley aprueba las operaciones de fideicomiso.

Nicaragua

En este país, por otra parte, existe una ley que versa sobre el fideicomiso.

"Fideicomiso: Operación en virtud de la cual el fideicomitente transmite la titularidad sobre un bien o conjunto de bienes o derechos determinados al fiduciario, quien se obliga a administrarlos a favor del beneficiario y transmitirlos al fideicomisario o al fideicomitente cuando se cumpla con un plazo, condición u otra causa de extinción de la obligación" (Art. 2 -Ley sobre el contrato de fideicomiso)

"Fiduciario: Persona natural o jurídica a la que se le transmite la titularidad de los bienes o derechos fideicometidos y se encarga de la ejecución de lo acordado en el contrato de fideicomiso para la consecución de sus fines" (Art. 2, Ley sobre el contrato de fideicomiso)

Puerto Rico

En el artículo 1 de la ley de fideicomisos trata del concepto del mismo como un patrimonio autónomo que resulta del acto por el cual el fideicomitente le transfiere bienes o derechos, el cual será administrada por el fiduciario a favor del fideicomisario o para un fin específico, de acuerdo con las disposiciones del acto constitutivo y, en su defecto, conforme a las disposiciones de esta Ley.

“Los bienes o derechos fideicomisitos constituyen un patrimonio totalmente autónomo y separado de los patrimonios personales del fideicomitente, del fiduciario y del fideicomisario, que queda afectado al fin particular que se le confiera al momento de la constitución.” (Art 2, Ley de Fideicomisos)

Dicho patrimonio queda exonerado de la acción singular o colectiva de los acreedores del fideicomitente y del fiduciario.

2.3 CONCEPTUALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso es un instrumento a través del cual una persona llamada constituyente o fideicomitente transfiere un bien a un patrimonio autónomo administrado por una fiduciaria para cumplir un objetivo o plazo convenido en el contrato a favor de un beneficiario que puede ser una tercera persona o el propio constituyente.

La definición de la Ley de Mercado de Valores es la siguiente:

“Negocios fiduciarios son aquéllos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes el fideicomiso se

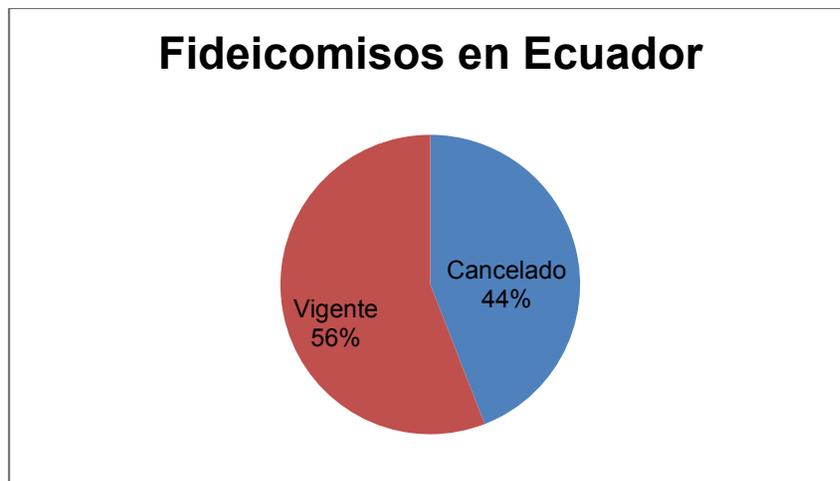
denominará mercantil, particular que no se presenta en los encargos fiduciarios, también instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los que sólo existe la mera entrega de los bienes.” Art. 112, LMV

Este instrumento ha sido utilizado en mayor medida en los últimos años, ya que una de las principales ventajas es la separación de los bienes del constituyente con los que entrega al fideicomiso o se espera que existan en el mismo, de esta manera los acreedores del constituyente no podrá perseguir los bienes entregados al patrimonio autónomo.

Desde el año 2001 en nuestro país se han creado 1386 negocios fiduciarios desde 1386, incluyendo encargos fiduciarios, de los cuales 775 aún siguen vigentes según el portal de la Superintendencia de Compañías.

Gráfico 1

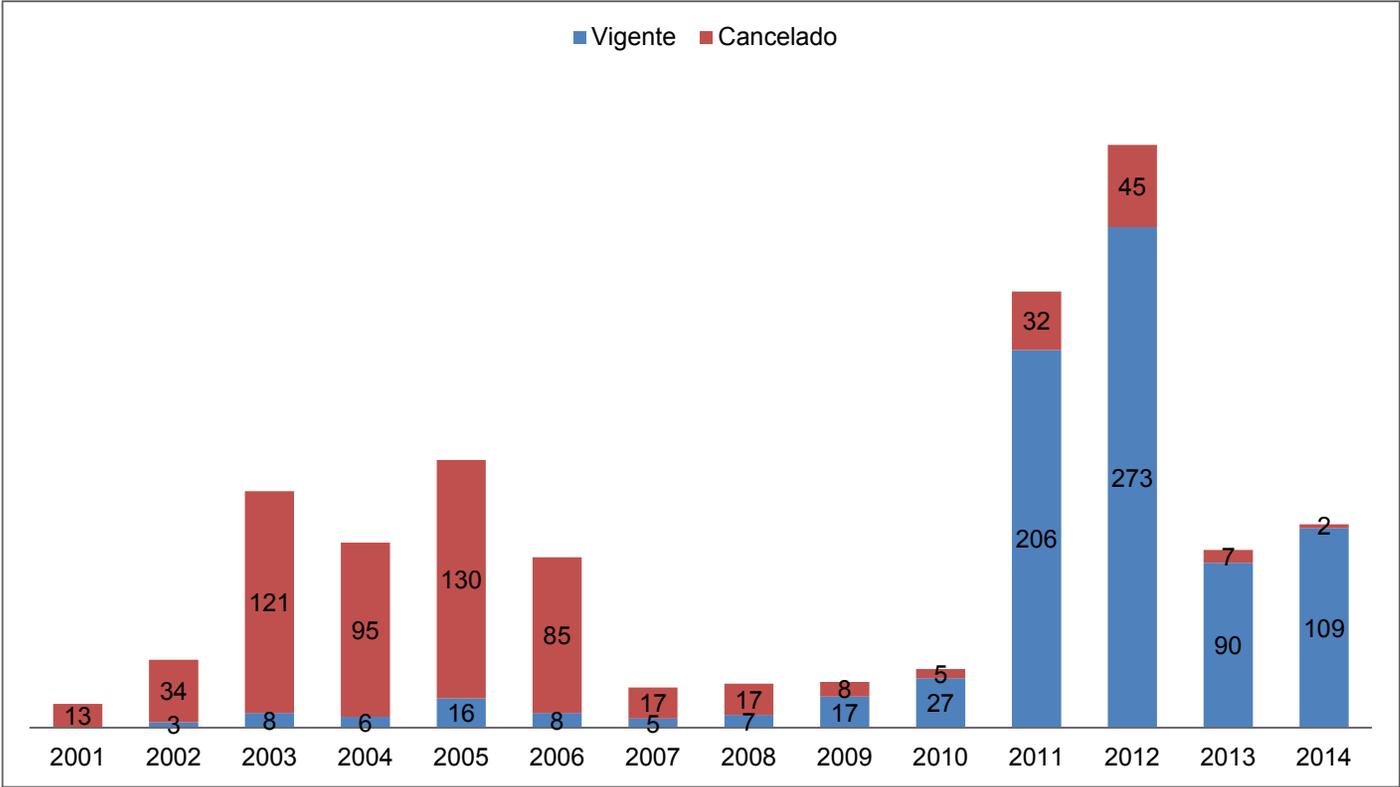
Comparación fideicomisos vigentes y cancelados



Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaboración: Autores

Gráfico 2
Crecimiento de los fideicomisos en Ecuador



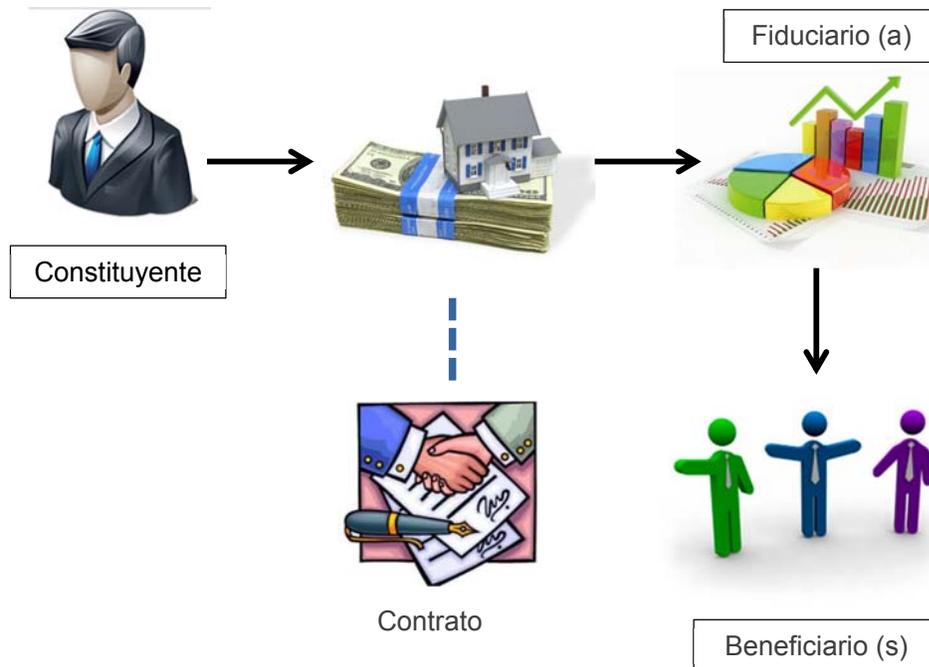
Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaboración: Autores

Los participantes de un fideicomiso mercantil son los siguientes:

Gráfico 3

Participantes de un fideicomiso



Fuente: Autores

Elaboración: Autores

Constituyente, fideicomitente o fiduciante

Es la persona natural o jurídica que mediante un contrato crea un fideicomiso expresando su voluntad, es decir, que es el constituyente quien le da la finalidad al fideicomiso.

En determinados contratos se puede mencionar un constituyente-adherente, que como veremos en el capítulo de los aspectos legales y operativos es aquel que sustituirá al constituyente en caso de renuncia del mismo, en un principio el constituyente-adherente no es un participante del

fideicomiso pero es normal verlo en el contrato suscrito para salvaguardar la posible sustitución del fideicomitente.

En un fideicomiso mercantil puede existir uno o varios constituyentes.

Fiduciario (a)

Es a quien el fiduciante transfiere los bienes para que mediante su administración cumpla con la finalidad del fideicomiso a favor del fideicomisario.

En nuestro país, solo pueden ejercer de fiduciario las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, y en casos especiales las entidades públicas según lo indique la ley que rige a estas últimas entidades.

En los próximos capítulos al referirnos al fiduciario estaremos hablando de la Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Beneficiario (s) o fideicomisario (s)

Es la persona que se beneficiará del objetivo del fideicomiso mercantil, es a favor de quien se suscribe el contrato, que puede ser el propio constituyente o una tercera persona. En ningún caso será el fiduciario.

De la misma manera que los constituyentes, pueden existir beneficiarios-adherentes que son quienes reemplazarían al beneficiario original según el contrato.

Dentro de las características generales de los fideicomisos, según Carlos Pardo (2008) podemos tener las siguientes:

Confianza, debido a que la constitución de un fideicomiso nace de la confianza del constituyente para con la fiduciaria que administrará sus bienes.

Transparencia, dado que los actos, transacciones y operaciones de la fiduciaria son transparentes, por las regulaciones que obligan a la misma a la rendición de cuentas en cualquier momento que se disponga.

Independencia, es la característica principal por la constitución del patrimonio autónomo y la obligación de la fiduciaria de considerar las bienes y la contabilidad de manera independiente de los demás fideicomisos que administre.

Solemnidad, todo contrato de fideicomiso mercantil debe realizarse mediante escritura pública ante un notario.

Inembargabilidad, Los bienes entregados a título del fideicomiso no son embargables por los acreedores de cualquiera de las partes (fideicomiente, fiduciario o beneficiario).

Indelegabilidad, La Administradora de Fondos y Fideicomisos no puede delegar su responsabilidad como administradora a otra fiduciaria, salvo por las causales específicas del contrato como se verá en capítulos posteriores.

Onerosidad, La Administradora de Fondos y Fideicomisos recibe retribución por sus servicios los que siempre deben quedar estipulados en el contrato para evitar controversias.

Responsabilidad fiscal, el fideicomiso al ser considerado como sociedad según la Ley de Régimen Tributario Interno es sujeto pasivo de impuestos, según lo que indique esta norma.

Herramienta de medio, La fiduciaria como herramienta de medio se limita a ejecutar los objetivos del fideicomiso, pero no puede garantizar resultados específicos. En tal sentido solo puede ser acusada hasta por culpa leve, es decir por falta de diligencia.

Cuando hablamos de negocios fiduciarios, también se incluyen los encargos fiduciarios que es una figura utilizada en menor medida, de hecho de los 1386 negocios fiduciarios mencionados anteriormente, apenas 27 son encargos fiduciarios de los cuales 10 han sido cancelados,.

En este tipo de contrato el constituyente aún es propietario de los bienes entregados al fiduciario, en tal sentido dichos bienes pueden ser perseguidos por los acreedores del fideicomitente, es por esta razón que resulta más conveniente el fideicomiso mercantil.

Este contrato también es irrevocable y aparecen los mismos elementos del contrato de fideicomiso mercantil, siendo que una de las diferencias radicarán en la cláusula de tenencia y propiedad, ya que el constituyente aún conserva la propiedad de los bienes entregados.

Según la ley de mercado de valores los encargos fiduciarios pueden tener las siguientes finalidades:

- gestión
- inversión
- tenencia o guarda
- enajenación

A diferencia del fideicomiso mercantil el contrato de fideicomiso puede otorgarse mediante escritura privada, al igual que pública como el fideicomiso.

Cabe señalar que el encargo fiduciario no representa figura jurídica alguna.

Tabla 1.- Diferencias entre fideicomiso mercantil y encargo fiduciario

	Contrato	Efectos Contables	Transferencia del activo	Responsabilidad tributaria	Otros efectos tributarios	Patrimonio autónomo
Fideicomiso Mercantil	Se otorga mediante escritura pública	Provoca un efecto contable originado de la transferencia del activo	Si	La Administradora de Fondos y Fideicomisos (fiduciaria) deberá actuar como agente de retención y percepción.	Como norma general si el fideicomiso realiza actividad comercial debe pagar impuesto.	Los bienes entregados forman parte de un patrimonio autónomo con personalidad jurídica.
Encargo Fiduciario	Puede otorgarse mediante escritura pública o privada	No aplica ningún efecto contable puesto que los bienes siguen siendo del constituyente del encargo	No Solamente existe encargo irrevocable.	El fiduciario no será responsable por representar al constituyente.	No es una figura jurídica, por tanto no está obligado a pagar impuestos.	Al no haber transferencia no se produce el patrimonio autónomo.

Fuente: Ley de Mercado de Valores, Ley de Régimen Tributario Interno

Elaboración: Autores

2.4 TIPOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES

Existen varios tipos de fideicomisos según el objeto para el cual son creados, la clasificación según el Título V, Capítulo I, Sección IV, Art. 17 de la Resolución No. CNV0082006 es la siguiente:

Fideicomiso de administración

Fideicomiso de inversión

Fideicomiso de garantía

Fideicomiso Inmobiliario

Fideicomiso de Titularización

2.4.1 FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

2.4.1.1 DEFINICIÓN

Es aquel fideicomiso mediante el cual el constituyente aporta bienes al fideicomiso mercantil para la administración de la fiduciaria, cuyo cumplimiento generará un producto para un beneficiario.

Las finalidades que puede tener este tipo de fideicomisos puede ser cualquiera de las siguientes:

Manejo de activos

Administración de flujos

Administración de inventarios

Administración de cartera

Administración de bienes

Administración de proyectos

Este fideicomiso, se puede decir, que es el más simple de ellos ya que la naturaleza de un negocio fiduciario siempre ha sido la administración de aquello que aporte el fideicomitente por parte de la fiduciaria quien debe manejarlo adecuadamente y protegerlos contra riesgos.

Torres define a este fideicomiso de la siguiente manera:

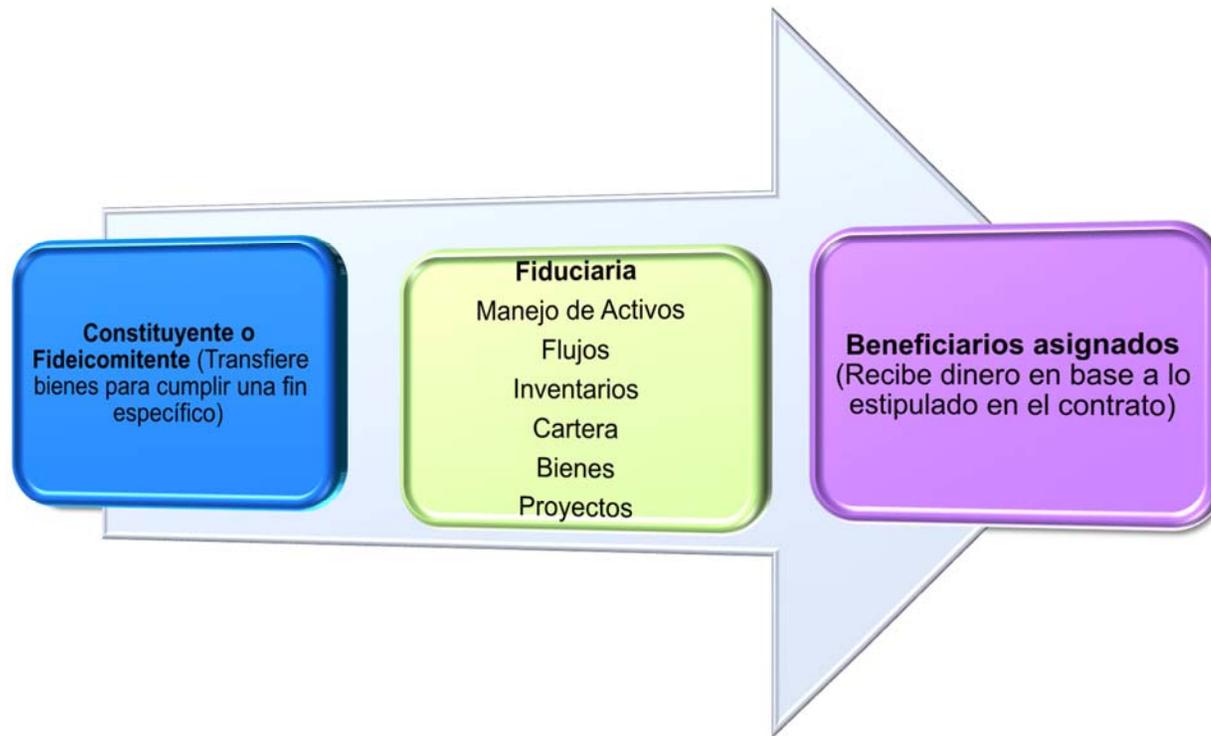
“Es aquel por el cual se transfieren ciertos bienes al fiduciario para que los administre en base a las finalidades pretendidas por el fideicomitente, que están relacionadas con operaciones de guarda, tenencia, conservación o cobro de los productos de los bienes fideicomitados, entrega de sus rendimientos o beneficios al fideicomisario” (Torre, 2000)

Su principal finalidad es que con el bien que recibe del fideicomitente, aplicar el mismo para inversión, protección ante riesgos, incremento y administración acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato, por ejemplo que el dueño de un bien quiera revelarse de la administración del mismo sea por falta de tiempo, edad o alguna situación particular. Entonces mediante la constitución del fideicomiso será la Administradora de Fondos y Fideicomisos la encargada de administrar el bien y entregar los beneficios a quien estipule el contrato.

Un ejemplo de esto puede ser donde mediante un fideicomiso una persona entrega un bien, que está generando rentas (edificio) y ya no quiere administrar, a un patrimonio autónomo y deja como beneficiario a sus hijos, o el mismo.

En el país lo que se puede ver es el tipo de fideicomiso de administración de flujo (que es el que trataremos contablemente), y es aquel mediante el cual se asegura el repago de deudas contraídas con el acreedor del constituyente hasta cierto monto que dependerá del valor presente de los valores a recibir por éste en el futuro.

Gráfico 4
Fideicomiso de Administración



Fuente: Autores

Elaboración: Autores

2.4.1.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS

- Permite al constituyente delegar en la fiduciaria, de una manera transparente y profesional, la administración de un proyecto específico en base al recaudo, inversión, desembolso de los recursos destinados al mismo.
- Los recursos en efectivo con los que se cuente se invierten de una manera productiva, debido a la experiencia de la Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- Transparencia en la administración de los bienes entregados.
- El constituyente se libera de la carga administrativa que implicaba controlar los recursos o el bien en cuestión.
- Es un negocio que se diseña en base a las necesidades del cliente, que serán estipuladas en el contrato para cumplimiento de la fiduciaria.
- Permite una gran cantidad de actividades a realizar desde una simple administración hasta una más compleja.

El más simple de este tipo de fideicomisos sería uno en el cual la Administradora de Fondos y Fideicomisos sólo mantenga la propiedad de bienes o derechos sin que tenga que celebrar contratos de aprovechamiento económico, vigilar los bienes del patrimonio autónomo o alguna otra actividad.

Por otra parte uno complejo es aquel donde el constituyente requiere que la fiduciaria realice actividades de carácter productivo mientras administre el bien, como la producción el comercio o incluso desarrollo de actividades agrícolas.

2.4.1.3 CASO PRÁCTICO

La compañía “Zevallos & Asociados” que se dedica a la venta al por mayor de aparatos tecnológicos, electrodomésticos, equipos de oficina y de computación requiere un préstamo para importar un nuevo lote de mercadería con un proveedor que requiere el pago en efectivo a cambio de un considerable descuento, y con una garantía técnica de por medio por supuesto.

La compañía “Zevallos & Asociados” cuenta con un flujo mensual más que suficiente que le permitiría pagar la importación y nacionalización si esta fuera a crédito, pero considerando que no es el caso acude a una institución financiera.

Los clientes de “Zevallos & Asociados” están distribuidos en diversos sectores del país, pero principalmente cuenta con 5 clientes que compran cerca del 75% del inventario que la compañía importa mensualmente.

La Institución Financiera a la cual hará el préstamo requiere controlar la fuente de repago de la deuda, en este caso serán los cinco clientes, asegurando el abono de las cuotas de los préstamo y restituyendo el saldo a la compañía “Zevallos & Asociados”.

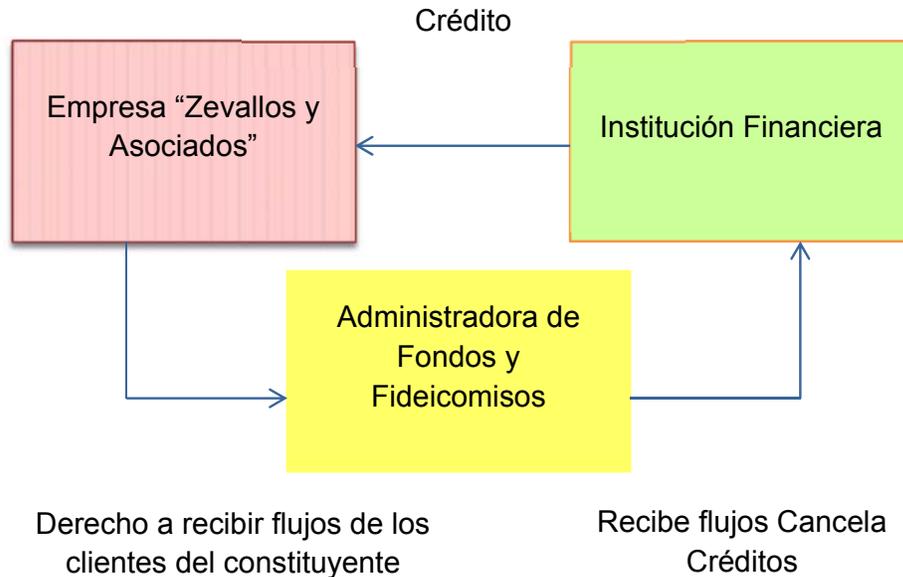
Con estos antecedentes la compañía constituye un fideicomiso transfiriendo a la Administradora de Fondo y Fideicomisos los derechos de cobro de las facturas de los cinco clientes, quien tendrá los siguientes objetivos:

1. Contratar una compañía que realiza la gestión de cobranza de las facturas de estos cinco clientes, siempre que el constituyente le entregue oportunamente la información;
2. Cancele las cuotas del préstamo a la Institución Financiera;
3. Restituya el saldo de los cobros mensuales a la compañía “Zevallos & Asociados”.

El ejemplo anterior puede quedar simplificado en el siguiente gráfico:

Gráfico 5

Fideicomiso de administración de flujos



Fuente: Fiducia S.A. Administradora de fondos y fideicomisos

Elaboración: Autores

En este ejemplo se entregaron derechos de cobro al fideicomiso, esto es porque no necesariamente los fideicomisos requieren la entrega de bienes físicos.

En el contrato pudo incluirse una cláusula de reembolso, que por efectos didácticos decidimos excluir, es decir que el constituyente restituya los gastos de gestión así como sus honorarios una vez que incurra en ellos, esto dependerá también para el tratamiento contable que veremos en uno de los capítulos posteriores.

2.4.2 FIDEICOMISO DE INVERSIÓN

2.4.2.1 DEFINICIÓN

Es aquel contrato cuyo objetivo es aportar una cuantía de dinero por parte de los constituyentes al fideicomiso mercantil para que sean invertidos y tengan un rendimiento para el beneficiario según lo pactado.

Respecto a este tipo de fideicomisos, la normativa nos indica lo siguiente:

“4.1 La inversión en instrumento o valores emitidos, aceptados, avalados o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del veinte por ciento del activo total del fideicomiso mercantil; y la inversión en instrumentos o valores emitidos, aceptados, avalados o garantizados por empresas vinculadas, no podrá exceder del treinta por ciento del patrimonio de ese fideicomiso mercantil.

4.2 La inversión en el conjunto de instrumentos emitidos, aceptados, avalados o garantizados por compañías o empresas vinculadas a la fiduciaria, no podrá exceder del quince por ciento del patrimonio del fideicomiso. Se exceptúa de estos límites, las inversiones en valores emitidos por el Banco Central del Ecuador y el Ministerio de Economía y Finanzas.

4.3 En el caso de inversiones en acciones de sociedades anónimas inscritas en el Registro del Mercado de Valores, el fideicomiso mercantil no podrá poseer más del quince por ciento de las acciones suscritas y pagadas por una misma sociedad; y, el conjunto de inversiones en valores emitidos o garantizados por una misma sociedad de este tipo, no podrá exceder del quince por ciento del activo total de dicha emisora.

4.4 Tratándose de inversiones en acciones de sociedades de capital no inscritas en el Registro del Mercado de Valores, el fideicomiso mercantil no podrá poseer más del treinta por ciento de las acciones suscritas y pagadas

de dicha sociedad; el conjunto de inversiones en valores emitidos o garantizados por una misma sociedad de este tipo, no podrá ser superior al treinta por ciento del activo total de dicha emisora.” (Resolución No. CNV0082006, Título V, Capítulo I, Sección IV, Art. 17)

Este tipo de fideicomiso generalmente nace por las siguientes necesidades de los inversionistas:

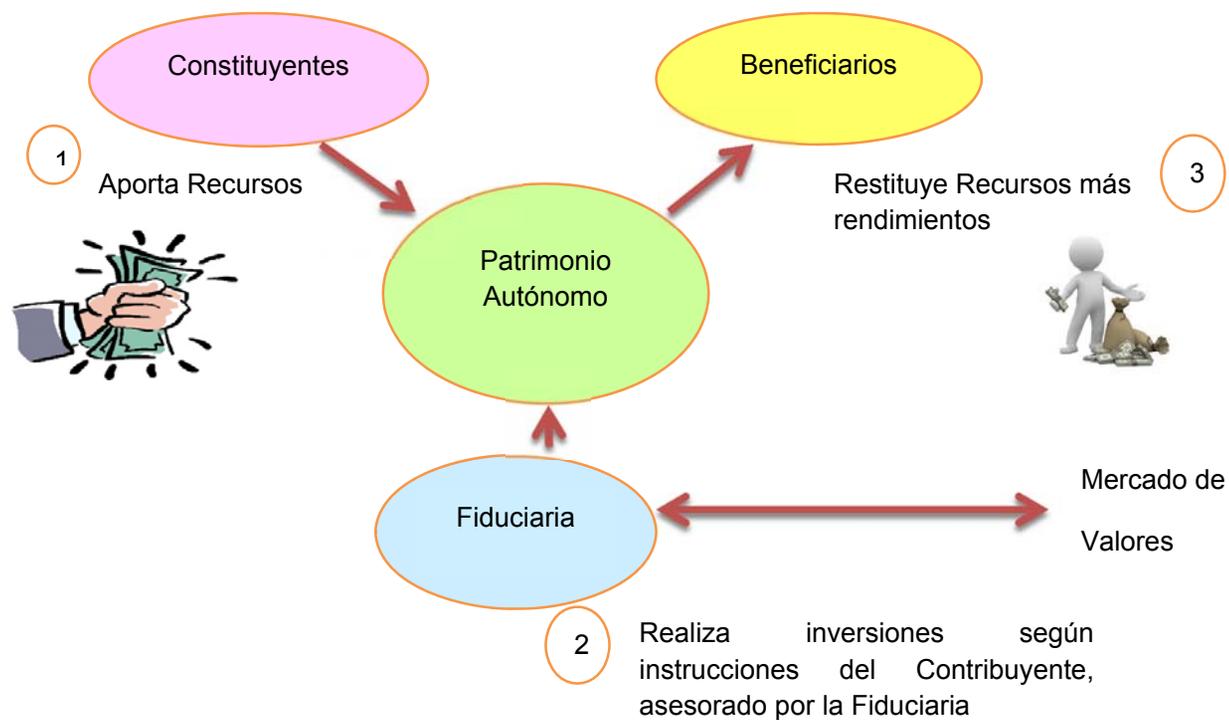
- dotar de personalidad jurídica a inversiones que en ocasiones es obligación constituir, como por ejemplo en el caso de empresas a sus empleados.
- crear un fondo de inversión cuyos beneficiarios sean parientes o personas relacionadas incluso comercialmente.
- destinar el rendimiento de las inversiones y el dinero a un fin específico posteriormente.
- realizar inversiones conjuntas en diversos sectores de la economía.

La administradora de fondos y fideicomisos tiene responsabilidad de medios, no de resultados por lo que no será responsable de resultados desfavorables en las inversiones, pero debe procurar hacer las que estime adecuadas. Las administradoras de fondos y fideicomisos cuentan con un comité de inversiones por lo que resulta fácil tomar decisiones.

Es necesario que en el contrato se detalle el tipo de inversiones o proyectos productivos que la fiduciaria tiene permitido hacer, y si ésta lo hará bajo directrices generales o específicas del fideicomitente, o del beneficiario o de algún otro organismo colegiado, caso contrario las inversiones se sujetarán a lo que estipule la ley

Cabe aclarar que es necesario señalar al beneficiario en el contrato y la manera en que recibirá los beneficios, que pueden ser los resultados de las inversiones así como los fondos invertidos y la manera en que los recibirá, ya que puede darse la instrucción que por cierto tiempo los rendimientos sean reinvertidos.

Gráfico 6
Fideicomiso de inversión



Fuente: Fiducia S.A. Administradora de fondos y fideicomisos

Elaboración: Autores

2.4.2.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS

- Brinda seguridad y protección al dinero aportado por los constituyentes, debido a que éstos no pueden ser retenidos ni secuestrados por los acreedores de estos.
- El dinero invertido es administrado profesionalmente ya que la fiduciaria también tiene experiencia en administración de fondos de inversión y cuenta con un comité de inversiones del cual se valen para en función al historial de transacciones hacer o sugerir las inversiones a realizar.
- Posibilidad de establecer lineamientos y políticas de inversión para que la fiduciaria actúe y administre adecuadamente el dinero invertido.

2.4.2.3 CASO PRÁCTICO

Un grupo de personas se reúnen y debido a que cuentan con fondos estáticos deciden aportarlos a un fideicomiso, para ello deciden dar instrucciones generales a los que debe acogerse la fiduciaria para realizar las inversiones:

- Inversiones de tipo renta variable
- Apertura a la fiduciaria para invertir interna y externamente.
- Diversificación de inversiones
- Los rendimientos que generen mensualmente las inversiones serán reinvertidos por el plazo de dos años.
- Al término de los dos años los beneficiarios, que son los mismos constituyentes recibirán los rendimientos generados más los recursos aportados inicialmente.

2.4.3 FIDEICOMISO DE GARANTÍA

2.4.3.1 DEFINICIÓN

Es el fideicomiso a través del cual el constituyente transfiere de manera irrevocable la titularidad de uno o varios bienes al patrimonio autónomo de un fideicomiso mercantil, para garantizar con éstos o con el producto que generen el cumplimiento de ciertas obligaciones que deben estar claramente detalladas en el contrato de constitución. (Pardo, 2008)

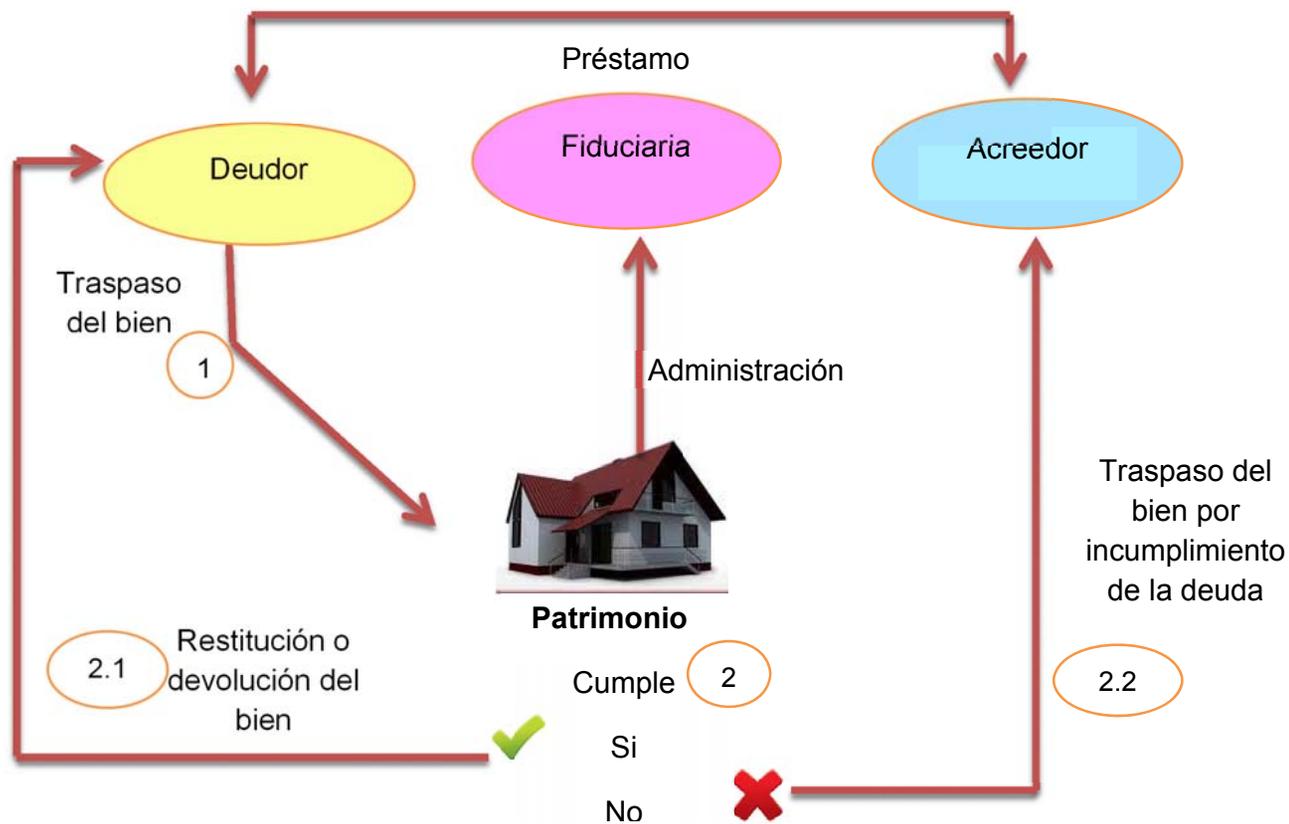
La Administradora de Fondos y Fideicomisos no se convierte en deudora, garante, deudora solidaria de las obligaciones sobre las cuales se crea el fideicomiso mercantil; lo único que hace es asegurarse que si el deudor no cumple con los acreedores actuará según las indicaciones del contrato que puede ser la venta del bien para cancelar la deuda en su totalidad o incluso puede ser entregar al bien al acreedor si éste así lo acuerda.

Por lo último mencionado es necesario que al momento de la constitución del fideicomiso mercantil de garantía la Administradora de Fondos y Fideicomisos reciba por escrito la conformidad del o de los acreedores sobre los bienes aportados y su valoración; ya que si no la recibe debe liquidar el fideicomiso de manera inmediata.

Una de las cláusulas del contrato puede indicar que la Administradora de Fondos y Fideicomisos contrate periódicamente peritos valuadores, con el objetivo de actualizar el valor comercial de los bienes entregados.

El fideicomiso de garantía es *“Un negocio jurídico, en virtud del cual se pacta por parte del propietario o titular de determinados bienes que no necesariamente se generan al fiduciario, un derecho real para que en caso de incumplimiento, los beneficiarios de ese acuerdo de voluntades puedan exigir la venta de mencionados bienes, ya sea mediante un proceso extrajudicial pactado entre las partes o por la vía judicial”* (Vargas García, González Peredo, & Martínez, 2013)

Gráfico 7
Fideicomisos de garantía



Fuente: Autores

Elaboración: Autores

El beneficiario de este tipo de fideicomisos serán siempre los acreedores, que suelen ser las instituciones del sistema financiero. La Ley de Mercado de Valores establece que operaciones crediticias permiten a estas instituciones ser beneficiarias de un fideicomiso y son las siguientes:

1. Créditos de vivienda;
2. Créditos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios;
3. Créditos para el financiamiento de infraestructura;
4. Créditos de inversión pública;
5. Créditos sindicados conjuntamente con banca pública o instituciones financieras multilaterales;
6. Con respaldo de los Fondos de Garantía Crediticia; y,
7. Créditos productivos específicos que determine la Junta Bancaria.

Las instituciones referidas no podrán ser beneficiarias de un fideicomiso por créditos de consumo otorgados o por ningún otro concepto que no sean los créditos señalados anteriormente.

Para la constitución de estos fideicomisos es necesaria la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores; y cumplir con los límites y restricciones que la Junta Bancaria establece para considerarlos como garantías adecuadas.

Asimismo cabe señalar que dentro de los bienes transferidos al patrimonio autónomo la Ley de Mercado Valores prohíbe que sean vehículos, indicando que las instituciones del sistema financiera en ningún caso aceptarán ser beneficiaras en un fideicomiso que tenga este bien aportado.

2.4.3.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS

- Es una herramienta útil en el ámbito comercial.
- El acreedor al ser beneficiario tiene la seguridad que se harán efectivos sus préstamos, sea por el pago normal del constituyendo o ejecutando la finalidad del fideicomiso.
- Los acreedores que surjan luego del fideicomiso no podrán perseguir los bienes entregados a éste. Sin embargo si pueden ejercer acción sobre los derechos del fideicomiso en lo que a beneficios respecta; por ejemplo si se ejecutase la garantía y la fiduciaria haya acordado vender el bien y entregar el exceso al constituyente luego de pagar la deuda.
- En caso que el constituyente pague la deuda en su totalidad, puede proceder a solicitar un nuevo crédito al mismo o a otro proveedor usando el fideicomiso ya constituido anteriormente, solo hay que considerar que si a esa fecha el valor del patrimonio autónomo sigue teniendo un valor suficiente por el paso del tiempo en los bienes que lo integran que pudieron haber quedado obsoletos o haber incrementado su valor.
- Con esta figura se logra un precio justo en la venta de los bienes entregados al fideicomiso, lo que no ocurre en los remates donde en su mayoría de veces los precios son mucho menores al real.
- El bien entregado al patrimonio autónomo puede servir para varios acreedores, siempre que el avalúo lo cubra. Lo que no ocurre por ejemplo con una hipoteca, donde el inmueble sirve de garantía para un solo acreedor.
- Garantiza el pago de la totalidad de la deuda.
- Evita que se inicie un proceso judicial.

- El proceso de constitución es ágil, porque se cuenta con la asesoría de la Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- Facilita la rotación de acreedores, por cuanto se puede adquirir nuevas deudas cuando se cancelen las anteriores obligaciones.
- El proceso de ejecución de la garantía es rápido sin los costos y demoras que surgirían de un proceso judicial
- No está sometida a procesos judiciales donde se recibe el dictamen de un juez o árbitro que puede ser en contra de la garantía.
- Los bienes fideicomitidos quedan bajo la administración de una institución ajena a los intereses de las partes.

2.4.3.3 CASO PRÁCTICO

Una reconocida inmobiliaria quiere iniciar la construcción de una urbanización y solicitar una línea de crédito al Banco del Pacífico S.A. ofreciendo como garantía un inmueble de su propiedad para el fiel cumplimiento en el pago de los créditos que se utilizarán para el nuevo proyecto.

Se procede al avalúo del inmueble y su valor comercial es suficiente para cubrir las deudas que el constituyente espera adquirir con esta institución.

La institución financiera acepta el inmueble como garantía emitiendo la carta de aceptación a la fiduciaria para que proceda a la constitución del fideicomiso mercantil.

En caso de no cumplir con la deuda la fiduciaria entregará la propiedad del inmueble al Banco del Pacífico S.A. quien en caso que el avalúo sea superior entregará la diferencia al constituyente con un descuento como castigo.

2.4.4 FIDEICOMISO INMOBILIARIO

2.4.4.1 DEFINICIÓN

Es aquel contrato por el cual se transfiere un terreno o dinero para la adquisición del mismo con el fin de que se construya un inmueble de tal manera que sea administrado por una fiduciaria que ejecutará un proyecto inmobiliario en base al contrato pactado entre las partes. La venta de dicho inmueble será para el fideicomitente inicial o beneficiario.

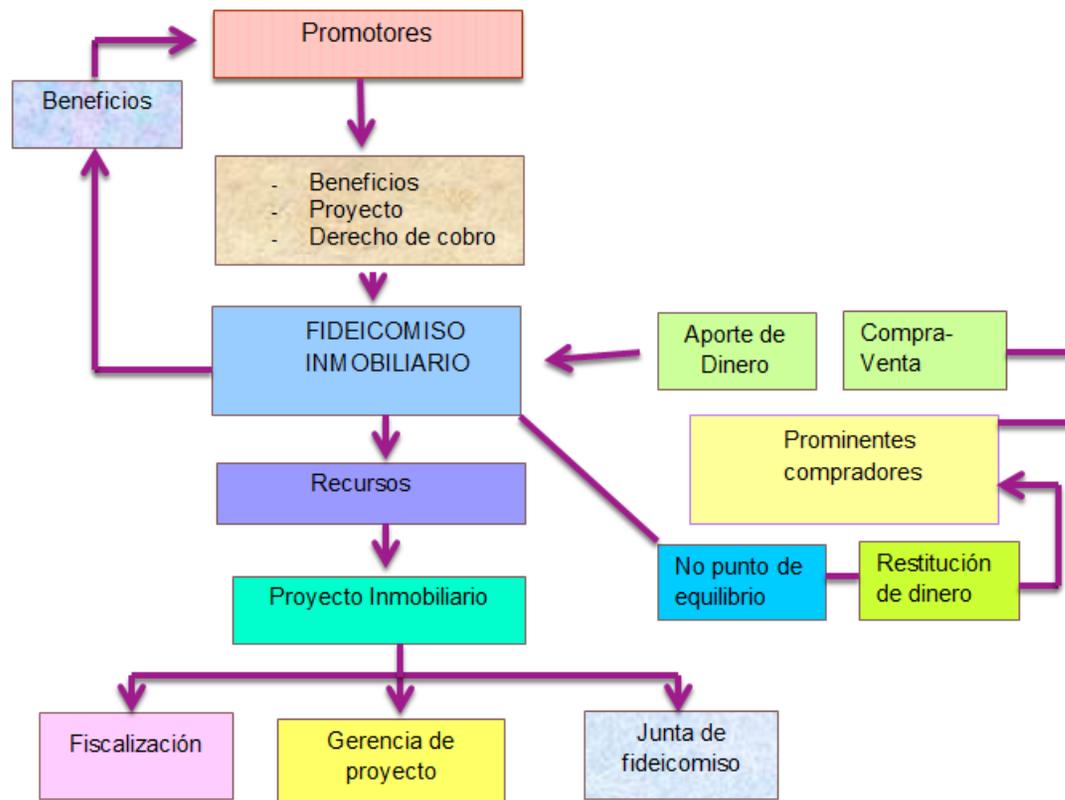
La codificación de las resoluciones del Consejo Nacional de Valores lo define de la siguiente manera:

“Es el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.” (Resolución No. CNV0082006, Título V, Capítulo I, Sección IV, Art. 17)

La Administradora de Fondos y Fideicomisos se encargará de administrar todo lo necesario para la construcción, lo que brinda independencia entre promotores y beneficiarios. Garantizando el manejo de los recursos que recibe el fideicomiso de estos a través de controles permanentes.

Antes de empezar el proyecto inmobiliaria las partes acordarán el cumplimiento de un punto de equilibrio financiero legal y técnico para iniciar la construcción, que en caso que no suceda se cancelará el fideicomiso en la manera que señale el contrato.

Gráfico 8
Fideicomiso inmobiliario



Fuente: Fideval S.A. Fondos y Fideicomisos

Elaboración: Autores

2.4.4.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS

- Los flujos en efectivo que aporten el promotor, los compradores e inversionistas tienen un fin específico que es el de impulsar el proyecto inmobiliario.
- Es más confiable que otro tipo de convenios para ejercer proyectos inmobiliarios.
- Condiciona el inicio del proyecto a un punto de equilibrio, es decir que sólo se iniciará si se cumplen ciertas condiciones que acuerdan las partes, de manera que los cubre de riesgos de perder el dinero aportado al patrimonio autónomo del fideicomiso.

2.4.4.3 CASO PRÁCTICO

Un grupo de Promotores planea realizar un proyecto inmobiliario en un lote de terreno de su propiedad conjunto a otro terreno que es propiedad de una tercera persona, para esto debe llegar a un punto de equilibrio en un periodo determinado en el contrato por los promotores que será de 2 años.

Para ello el promotor dueño del terreno transfiere al fideicomiso el terreno de su propiedad y los demás transfieren dinero que aportarán para la compra del otro terreno, asimismo se entregan los diseños del proyecto y se establecen las siguientes condiciones:

- 1.- El dinero recibido por el fideicomiso de las concesiones de los inmuebles los invertirá en un fondo de inversión hasta llegar al punto de equilibrio para iniciar el proyecto;
- 2.- De no alcanzarse el punto de equilibrio, se devuelve el terreno al propietario y el dinero a los que hayan aportado con su respectivo rendimiento;

2.4.5 FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN

2.4.5.1 DEFINICIÓN

La titularización es el proceso mediante el cual los activos se transforman en títulos o valores que son destinados a circular, es decir, a ser vendidos al público en general en el mercados bursátil el cual sirve para financiar proyectos de infraestructura y de servicios.

El objetivo del negocio de emisión de títulos en una titularización de flujos futuros consiste en el traspaso de los derechos de cobro de flujos de efectivo por parte del originador al patrimonio autónomo para que estos posteriormente sean negociados produciendo los beneficios del capital al momento presente para satisfacer los requerimientos financieros de dicho originador, a base de activos que usualmente poseen poca rotación dentro del mercado, convirtiéndose en un activo generador de alto rendimiento al transformarse por dicha metodología.

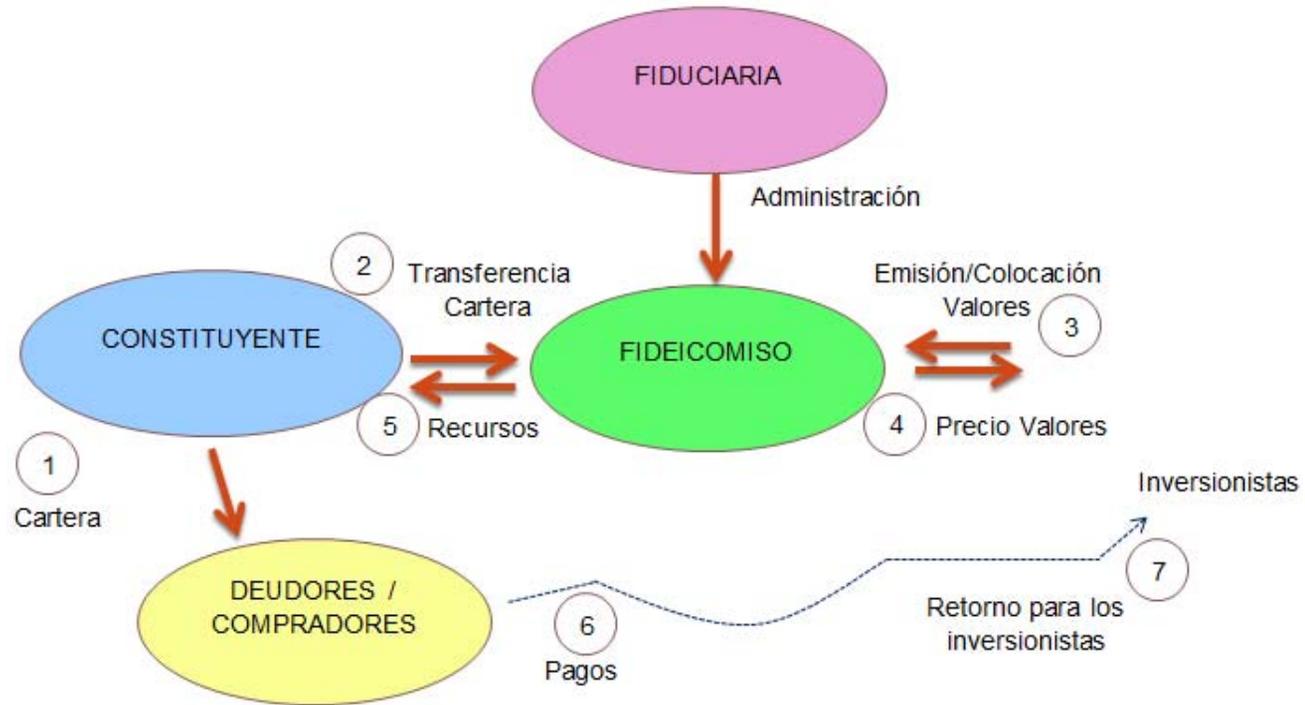
Los títulos que pueden ser emitidos según la Ley de Mercado de Valores son los siguientes:

“A) De contenido crediticio: Los inversionistas reciben el derecho de la totalidad del capital invertido más el rendimiento financiero de los recursos originados del fideicomiso mercantil. El pasivo del patrimonio constituye una fuente de pago para los activos que integran el fideicomiso.

B) De participación: El inversionista recibe una alícuota en proporción al monto invertido por el cual participa en los resultados financieros de los bienes que conforman el fideicomiso mercantil de titularización, es decir que no representa un pasivo del patrimonio.

C) De naturaleza mixta: Es una mezcla de los dos anteriores acorde a las condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso. Por ejemplo: el capital variable cambia en función del precio del mercado, mientras que el rendimiento puede ser fijo.” (Art. 147, LMV)

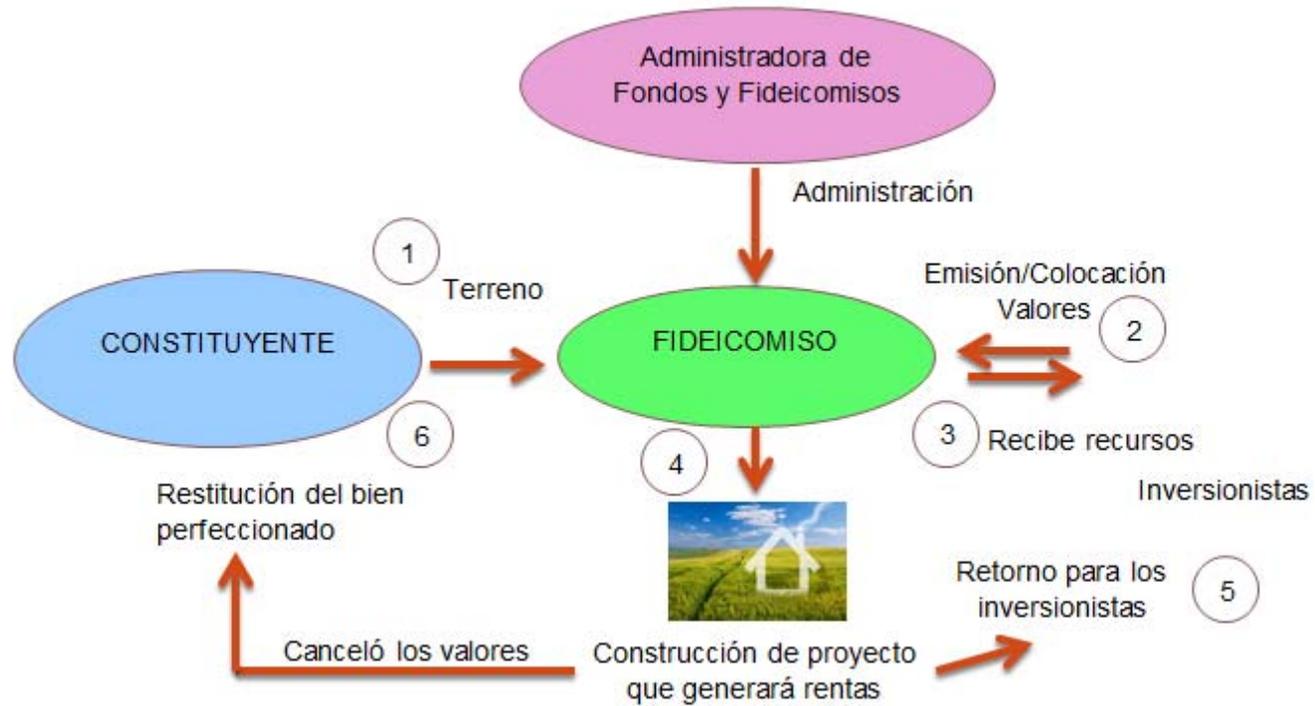
Gráfico 9
Fideicomiso de titularización de flujos futuros



Fuente: El fideicomiso de titularización de flujos futuros

Elaboración: Autores

Gráfico 10
Fideicomiso de titularización para perfeccionamiento



Fuente: Autores

Elaboración: Autores

El fideicomiso de titularización puede efectuarse como fuente de financiamiento para un nuevo proyecto. En el gráfico 10 el constituyente entrega un terreno y los planos de un proyecto inmobiliario que se construirá sobre el mismo.

La administradora de Fondos y Fideicomisos emitirá los títulos valores y con el dinero recibido de los inversionistas procederá a construir el proyecto, bajo cláusulas contractuales parecidas al fideicomiso inmobiliario que acabamos de ver.

2.4.5.2 VENTAJAS Y BENEFICIOS

En general:

- Existe uniformidad en los pagos y fechas.
- El inversionista conoce desde un principio el flujo que recibirá por concepto de rendimientos financieros y la devolución del capital aportada con sus respectivas fechas.
- Es una nueva alternativa de inversión con mejor rentabilidad que los certificados de depósito a plazo en los bancos.
- Para la entidad constituyente resulta atractiva la titularización, como un recurso para obtener liquidez, recursos que podrá utilizar para realizar con ellos, nuevas operaciones.
- Es una inversión de bajo riesgo.
- Permite obtener flujos de activos no líquidos, en tal sentido promueve el desarrollo del mercado permitiendo a los dueños de estos activos realizar actividades con el dinero obtenido del flujo.
- Administrado por instituciones con experiencia en el área.

CAPÍTULO III

ASPECTOS LEGALES Y OPERATIVOS

Los fideicomisos en general, así como sus participantes se encuentran regulados principalmente por los siguientes entes:

Consejo Nacional de Valores

Superintendencia de Compañías

Servicio de Rentas Internas

Y se encuentran normados en los siguientes cuerpos legales:

Ley de Mercado de Valores (incluida en el Código Orgánico y Monetario como Libro II)

Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (Resolución No. CNV0082006)

Ley de Régimen Tributario Interno

Reglamento de aplicación para la Ley de Régimen Tributario Interno

Resoluciones emitidas por el Servicio de Rentas Internas

En este capítulo detallaremos los principales aspectos legales de los fideicomisos y sus participantes dentro de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores, ya que los otros cuerpos legales mencionados serán tratados en el capítulo de tratamiento tributario.

Trataremos también las partes del contrato de fideicomiso mercantil y las modalidades o cláusulas especiales que se puedan dar en éste según la normativa vigente.

3.1 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL

3.1.1 VIGENCIA DEL CONTRATO

Como vimos en el capítulo anterior, el fideicomiso mercantil nace de un contrato el cual se otorga mediante escritura pública y su vigencia será o bien en un plazo estipulado o hasta el cumplimiento de una condición o finalidad prevista:

Respecto a la vigencia el Art. 110 de la Ley de Mercado de Valores indica que no será superior a ochenta años excepto en los siguientes casos:

“a) Si la condición resolutoria es la disolución de una persona jurídica; y,

b) Si los fideicomisos son constituidos con fines culturales o de investigación, altruistas o filantrópicos, tales como los que tengan por objeto el establecimiento de museos, bibliotecas, institutos de investigación científica o difusión de cultura, o de aliviar la situación de los interdictos, los huérfanos, los ancianos, minusválidos y personas menesterosas, podrán subsistir hasta que sea factible cumplir el propósito para el que se hubieren constituido.” (LMV, art 110)

3.1.2 CONTENIDO BÁSICO DEL CONTRATO

El contrato de fideicomiso mercantil para que sea válido debe tener el contenido que enlista el Art. 120 de la Ley de Mercado de Valores que son:

“1.- Requisitos mínimos

a) La identificación del o los constituyentes y del o los beneficiarios;

b) Una declaración juramentada del constituyente de que los dineros o bienes transferidos tienen procedencia legítima; que el contrato no adolece

de causa u objeto ilícito y, que no irroga perjuicios a acreedores del constituyente o a terceros;

c) La transferencia de los bienes en fideicomiso mercantil y la entrega o no cuando se trate de encargos fiduciarios;

d) Los derechos y obligaciones a cargo del constituyente, de los constituyentes adherentes, en caso de haberse previsto su adhesión, del fiduciario y del beneficiario;

e) Las remuneraciones a las que tenga derecho el fiduciario por la aceptación y desempeño de su gestión;

f) La denominación del patrimonio autónomo que surge como efecto propio del contrato;

g) Las causales y forma de terminación del fideicomiso mercantil;

h) Las causales de sustitución del fiduciario y el procedimiento que se adoptará para tal efecto; e,

i) Las condiciones generales o específicas para el manejo, entrega de los bienes, frutos, rendimientos y liquidación del fideicomiso mercantil.” (LVM, Art. 120)

Por otra parte el contrato no debe imponer cláusulas que reflejen imposición de condiciones desfavorables para cualquiera de las partes, tales como:

“a) Previsiones que disminuyan las obligaciones legales impuestas al fiduciario o acrecienten sus facultades legales en aspectos importantes para el constituyente y/o beneficiario, como aquellas que exoneren la responsabilidad de aquél o se reserve la facultad de dar por terminado el contrato anticipadamente o de apartarse de la gestión encomendada, sin que en el contrato se hayan indicado expresamente los motivos para hacerlo y se cumplan los trámites administrativos a que haya lugar;

b) Limitación de los derechos legales del constituyente o beneficiario, como el de resarcirse de los daños y perjuicios causados, ya sea por incumplimiento o por defectuoso cumplimiento de las obligaciones del fiduciario;

c) La determinación de circunstancias que no se hayan destacado con caracteres visibles en la primera página del contrato al momento de su celebración, a partir de las cuales se derive, sin ser ilegal, una consecuencia en contra del constituyente o beneficiario, o que conlleve la concesión de prerrogativas a favor del fiduciario;

d) Previsiones con efectos desfavorables para el constituyente o beneficiario que aparezcan en forma ambigua, confusa o no evidente, y, como consecuencia, se le presenten a éste discrepancias entre los efectos esperados o previsibles del negocio y los que verdaderamente resulten del contenido del contrato;

e) La posibilidad de que quien debe cumplir la gestión encomendada sea otra persona diferente al fiduciario, sustituyéndose así como obligado, salvo que por la naturaleza del contrato se imponga la necesidad de hacerlo en personas especializadas en determinadas materias; y,

f) Las que conceden facultades al fiduciario para alterar unilateralmente el contenido de una o algunas cláusulas, como aquellas que permitan reajustar unilateralmente las prestaciones que correspondan a las partes contratantes.” (LMV, Art. 120, inciso 3)

3.1.3 SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Producto del contrato queda expreso el hecho que el titular de los bienes que integran el patrimonio autónomo es el fideicomiso mercantil; en tal sentido el fiduciario como representante legal podrá intervenir como sujeto procesal ante las autoridades competentes sea para la protección de los

bienes o la exigencia del pago de los créditos a favor del fideicomiso así como para el logro de las finalidades pretendidas por el constituyente.

“Los bienes transferidos al patrimonio autónomo respaldan todas las obligaciones contraídas por el fideicomiso mercantil para el cumplimiento de las finalidades establecidas por el constituyente y podrán, en consecuencia, ser embargados y objeto de medidas precautelatorias o preventivas por parte de los acreedores del fideicomiso mercantil. Los acreedores del beneficiario podrán perseguir los derechos y beneficios que a éste le correspondan en atención a los efectos propios del contrato de fideicomiso mercantil.” (LMV, Art. 122)

Esto último quiere decir que todos los bienes, derechos, créditos, obligaciones y contingentes que conforman el patrimonio autónomo garantizan el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que la Administradora de Fondos contraiga a través del fideicomiso para cumplir con las finalidades previstas en el contrato; responsabilidad que se limita únicamente hasta el monto de los bienes transferidos al patrimonio autónomo.

“Los bienes del fideicomiso mercantil no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del constituyente, ni por los del beneficiario, salvo pacto en contrario previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelatorias o preventivas por los acreedores del fiduciario. Los acreedores del constituyente o del beneficiario podrán ejercer las acciones sobre los derechos o beneficios que a estos les correspondan en atención a los efectos propios del contrato de fideicomiso mercantil.” (LMV, Art. 121)

Con esto se deja en claro que el patrimonio autónomo generado es distinto de los patrimonios del constituyente, beneficiario y del fiduciario así como de los demás fideicomisos que este último maneje, por lo que no pueden ser perseguidos por los acreedores de éstos.

3.1.4 TRANSFERENCIA A TÍTULO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

Considerando que la transferencia a título de fideicomiso mercantil se da para que la fiduciaria cumpla con las finalidades que el constituyente determina en el contrato, la misma no es onerosa ni gratuita ya que no constituye un beneficio económico para ni una de las partes. En ese sentido, esta transferencia no constituye hecho generador de obligaciones tributarias e impuestos previstos en las leyes que gravan las transferencias.

El Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores señala lo siguiente:

“La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos.

Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago del impuesto al valor agregado y de otros impuestos indirectos. Igual exención se aplicará en el caso de restitución al constituyente de conformidad con el inciso precedente de este artículo.

Se entiende en todos los casos por restitución la transferencia de dominio que haga el fiduciario a favor del mismo constituyente, del bien aportado a

título de fideicomiso mercantil, en las mismas condiciones en las que fueron transferidos inicialmente.

Las constancias documentales sobre los derechos personales derivados del contrato de fideicomiso mercantil no constituyen valores.” (LMV, Art. 113)

De esto podemos destacar que de la misma manera que la transferencia a título de fideicomiso está exenta, lo está la restitución del bien siempre que se den en las mismas condiciones en las que el bien fue transferido inicialmente.

3.2 DE LAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS (FIDUCIARIA)

En la legislación nacional la personalidad jurídica que posee el fideicomiso, es representada por una Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien es la única entidad autorizada para administrar el patrimonio autónomo de los fideicomisos y hacer cumplir el objetivo del contrato; además de las entidades del sector público que según el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores también pueden actuar como fiduciarias. Sin embargo en este proyecto nos referimos a la Administradora de Fondos y Fideicomisos siempre que se menciona la fiduciaria.

3.2.1 RESPONSABILIDADES DE LA FIDUCIARIA

La responsabilidad de la Administradora de Fondos y Fideicomisos es sobre la administración del patrimonio autónomo, por tanto es una responsabilidad de medios y no de resultados.

“No obstante las obligaciones señaladas precedentemente, así como las que se prevean en el contrato de fideicomiso mercantil y en el de encargo

fiduciario, el fiduciario no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por el constituyente efectivamente se cumplan.

El fiduciario responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es de medio y no de resultado; esto es, que su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente con miras a tratar de que las finalidades pretendidas se cumplan.” (LMV, Art. 125)

En la Ley de mercado de valores indica las siguientes responsabilidades:

“La administradora estará obligada a proporcionar a los fondos, los servicios administrativos que éstos requieran, tales como la cobranza de sus ingresos y rentabilidad, presentación de informes periódicos que demuestren su estado y comportamiento actual y, en general, la provisión de un servicio técnico para la buena administración del fondo.

La administradora gestionará cada fondo, atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de éste. Todas y cada una de las operaciones que efectúe por cuenta del mismo, se harán en el mejor interés del fondo.

Sin perjuicio de las responsabilidades penales, son infracciones administrativas las operaciones realizadas con los activos del fondo para obtener beneficios indebidos, directos o indirectos para la administradora, sus directores o administradores y las personas relacionadas o empresas vinculadas.

La administradora deberá mantener invertido al menos el cincuenta por ciento de su capital pagado en unidades o cuotas de los fondos que administre, pero en ningún caso estas inversiones podrán exceder del treinta por ciento del patrimonio neto de cada fondo, a cuyo efecto la Superintendencia de Compañías realizará las inspecciones periódicas que sean pertinentes.” (LMV, Art. 102)

3.2.2 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos tienen obligaciones independientes como sociedad, así como en lo que respecta a la administración de fondos; sin perjuicio de aquello y adicional a las disposiciones contenidas en el contrato, las obligaciones de la Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de fiduciaria son las siguientes:

“a) Administrar prudente y diligentemente los bienes transferidos en fideicomiso mercantil, y los bienes administrados a través del encargo fiduciario, pudiendo celebrar todos los actos y contratos necesarios para la consecución de las finalidades instituidas por el constituyente;

b) Mantener el fideicomiso mercantil y el encargo fiduciario separado de su propio patrimonio y de los demás fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios que mantenga, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos.

La contabilidad del fideicomiso mercantil y de los encargos fiduciarios deberá reflejar la finalidad pretendida por el constituyente y se sujetarán a los principios de contabilidad generalmente aceptados;

c) Rendir cuentas de su gestión, al constituyente o al beneficiario, conforme a lo que prevea el contrato y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación la rendición de cuentas se la realizará en forma trimestral;

d) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al contrato;

e) Terminar el contrato de fideicomiso mercantil o el encargo fiduciario, por el cumplimiento de las causales y efectos previstos en el contrato; y,

f) Informar a la Superintendencia de Compañías en la forma y periodicidad que mediante norma de carácter general determine el C.N.V.” (LMV, Art. 103)

3.2.3 PROHIBICIONES DE LA FIDUCIARIA

Las Administradora de fondos y fideicomisos en calidad de fiduciarias tienen prohibido las siguientes actividades:

“a) Avalar, afianzar o garantizar el pago de beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administra; no obstante, conforme a la naturaleza del fideicomiso mercantil, podrán estimarse rendimientos o beneficios variables o fijos no garantizados dejando constancia siempre que las obligaciones del fiduciario son de medio y no de resultado;

b) La fiduciaria durante la vigencia del contrato de fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario, no permitirá que el beneficiario se apropie de los bienes que él mismo o la sociedad administradora de fondos y fideicomisos administre de acuerdo a lo estipulado en el fideicomiso;

c) Invertir los recursos de los fideicomisos, en los fondos de inversión que administra;

d) Constituir un fideicomiso mercantil en el que se designe como beneficiario principal o sustituto, directa o indirectamente, así como en virtud de una cesión de derechos y en general por ningún medio que los ponga en dicha situación, a la propia fiduciaria, sus administradores, representantes legales, sus accionistas o de sus empresas vinculadas;

e) Suscribir negocios fiduciarios que permitan o pueden devenir en contratos simulados, so pena del establecimiento de responsabilidades civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar; y,

f) La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera normará los requisitos y condiciones para la cesión de derechos fiduciarios.” (LMV, Art. 105)

3.2.4 RENUNCIA DEL FIDUCIARIO

Siguiendo las premisas de las responsabilidades de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, está de más aclarar que la renuncia como fiduciaria se podrá dar siempre que no cause perjuicio a las partes involucradas en el fideicomiso y por las razones que expresamente indiquen en el contrato. En caso que en el contrato no se hayan estipulado las causas de la renuncia, la Ley de Mercado de Valores me indica que pueden ser las siguientes:

“a) Que el beneficiario no pueda o se niegue a recibir los beneficios de conformidad con el contrato, salvo que hubiere recibido instrucciones del constituyente de efectuar pago por consignación siempre a costa del constituyente; y,

b) La falta de pago de la remuneración pactada por la gestión del fiduciario.” (LMV, Art. 131)

Cuando se dé la renuncia, será el constituyente quien designe a la fiduciaria sustituta quien recibirá físicamente los bienes del patrimonio autónomo del renunciante, previo inventario y rendición de cuentas por parte de este último.

Cuando no existe acuerdo en la renuncia, la fiduciaria requiere de autorización del Superintendente de Compañías que es quien aprobará o no la renuncia y resolverá la entrega de bienes a la fiduciaria sustituta.

La Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores indica que el procedimiento en caso de autorización de la renuncia, y es el siguiente:

“En caso de autorización de la renuncia: Una vez autorizada la renuncia de la fiduciaria, se entenderá como aceptada por las partes y el Superintendente de Compañías dispondrá la entrega física de los bienes del patrimonio autónomo a la fiduciaria sustituta designada en el contrato, o al constituyente, o a quien tenga derecho a ellos según el contrato, o al que designe el beneficiario o a la fiduciaria que el Superintendente de Compañías designe, según el caso.

La entrega de los bienes del patrimonio autónomo deberá realizarse dentro del término de quince días, contados a partir de la fecha de la respectiva resolución, prorrogable por una sola vez a petición de la fiduciaria.

Cuando la fiduciaria designada por los beneficiarios acepte el cargo se informará sobre el particular a la Superintendencia de Compañías.

En todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

En caso de que no se autorice la renuncia: El fiduciario sigue en sus funciones y, por tanto, continuará administrando el fideicomiso mercantil.

Cuando no fuere posible designar fiduciario sustituto en reemplazo de un fiduciario que renuncia: En ese caso, la Superintendencia de Compañías dispondrá que el fiduciario liquide el fideicomiso mercantil con sujeción a las disposiciones previstas en el contrato de fideicomiso mercantil, entregando los bienes del patrimonio autónomo al constituyente, al beneficiario o a quien tenga derecho a ellos.” (Resolución No. CNV0082006, Subtítulo III, Capítulo I, Sección III, Art. 17)

3.3 DERECHOS DEL BENEFICIARIO Y DEL CONSTITUYENTE

3.3.1 DERECHOS DEL BENEFICIARIO

Los derechos del beneficiario en un fideicomiso mercantil son los siguientes:

- “a) Los que consten en el contrato;*
- b) Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil;*
- c) Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley y a las normas de carácter general que imparta el C.N.V., sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales;*
- d) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra del fiduciario por dolo, culpa grave o culpa leve en el desempeño de su gestión;*
- e) Impugnar los actos de disposición de bienes del fideicomiso mercantil realizados por el fiduciario en contra de las instrucciones y finalidades del fideicomiso mercantil, dentro de los términos establecidos en la ley; y,*
- f) Solicitar la sustitución del fiduciario, por las causales previstas en el contrato, así como en los casos de dolo o culpa leve en los que haya incurrido el fiduciario, conforme conste de sentencia ejecutoriada o laudo arbitral y, en el caso de disolución o liquidación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos.” (LMV, Art. 127)*

3.3.2 DERECHOS DEL CONSTITUYENTE

Los derechos del constituyente en un fideicomiso mercantil son los siguientes:

“a) Los que consten en el contrato;

b) Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil;

c) Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley y a las normas de carácter general que imparta el C.N.V., sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales; y,

d) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra del fiduciario por dolo, culpa leve en el desempeño de su gestión.” (LMV, Art 126)

3.4 EJEMPLO DE CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO

A continuación presentaremos partes de las cláusulas de un contrato para ejemplificar lo que hemos tratado en la tesis y mencionaremos en los siguientes capítulos, extraídas de un contrato ejemplo en la tesis de Figueroa y Moreira.

3.4.1 CLÁUSULA INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS

“1. Recibir a nombre de este Fideicomiso, los bienes y recursos transferidos a título de Fideicomiso Mercantil y registrarlos, de conformidad con lo instruido por los CONSTITUYENTES en la Cláusula Cuarta de este contrato.

2. A partir de la constitución de este Fideicomiso, la Fiduciaria percibirá la totalidad de los Ingresos, para cuyo efecto la Fiduciaria abrirá a nombre del FIDEICOMISO, una o más cuentas corrientes y/o de inversión en la entidad

financiera que le instruya el JUNTA DE FIDEICOMISO; así como, dentro del patrimonio autónomo, creará las cuentas contables que fueren necesarias. Los recursos provenientes de los Ingresos se depositarán en la cuenta de este Fideicomiso.

3.- La Fiduciaria, por cuenta de este Fideicomiso, destinará obligatoriamente los Ingresos percibidos.

3.1 Una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO declarado por el JUNTA DE FIDEICOMISO, a la construcción y desarrollo del Proyecto Inmobiliario, en base a las Instrucciones de Pago previamente autorizadas por la PROMOTORA.

3.2 Con los recursos aportados por las CONSTITUYENTES, los créditos obtenidos, y con los abonos y pagos de los Promitentes Compradores se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO objeto de este contrato.

3.3 En caso de que no se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, el FIDEICOMISO por cuenta del PROYECTO, en el plazo determinado en el correspondiente contrato de promesa de venta o reserva, procederá a devolver los recursos recibidos por el FIDEICOMISO a los FUTUROS ADQUIRENTES. Mientras no se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, los valores recibidos por concepto de reservas y ventas no podrán ser desembolsados ni utilizados.

3.4 La FIDUCIARIA no es responsable, ni está obligada a responder con sus propios recursos, por la moratoria, no generación, o incapacidad de pago de rendimientos de los instrumentos financieros en que se hubieren invertido los recursos, o por cualquier moratoria o incapacidad de pago de los obligados (instituciones bancarias o financieras), o por las pérdidas, sean parciales o totales, que los instrumentos, productos financieros, cuentas o inversiones pudieren sufrir.” (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.2 CLÁUSULA IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL PROYECTO

“En caso de producirse la imposibilidad de desarrollar el proyecto inmobiliario, declarada así por el Junta de fideicomiso, las fideicomitentes, entendidas en sus efectos, acuerdan sujetarse de manera irrestricta, al siguiente procedimiento:

1.- En caso de que la promotora y los constituyentes hubieren realizado los aportes indicados en las cláusulas anteriores del contrato, los fondos deberán ser restituidos a los mismos así como la titularidad de los bienes aportados.

2.- En el evento de que se hayan realizado gastos e inversiones en el proyecto, se hubieren contratado créditos para el desarrollo del proyecto, se hayan suscrito reservas o promesas de venta con futuros adquirentes y se hayan iniciado obras de infraestructura, la fiduciaria deberá cumplir con las obligaciones del fideicomiso frente a los futuros adquirentes entregando el bien prometido en venta y/o devolver valores pagados por tales clientes con cargo a los bienes que conforman el patrimonio autónomo, y pagar las cuentas por pagar a acreedores y proveedores, para luego proceder a las restituciones que corresponden a los constituyentes en proporción al porcentaje que posea cada uno en el patrimonio autónomo

3.- Para efectos de llevar a cabo las transferencias de terrenos que correspondan realizar al fideicomiso, la fiduciaria queda desde ya autorizada a suscribir todos los documentos públicos o privados que fueren necesarios para llevar a cabo todos los trámites, gestiones, divisiones o fraccionamientos de los terrenos, cuya gestión estará a cargo del gerente de proyecto y que sean necesarios con el fin de poder cumplir este fin, debiendo tenerse en cuenta que las transferencias serán realizadas de manera separada e individual para cada parte a través de instrumentos distintos.

4.- *En caso de existir superficies hipotecadas al momento de verificarse la terminación del presente contrato y previo a que se les transfieran los BIENES que les correspondan, el FIDEICOMISO, tendrá la obligación de extinguir dicho gravamen, si el FIDEICOMISO no contare con recursos en su patrimonio para cancelarlo, corresponderá al CONSTITUYENTE B proveerlos.”* (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.3 CLÁUSULA CUSTODIA Y TENENCIA

“Una vez perfeccionada la transferencia del dominio, de los bienes inmuebles detallados en la cláusula cuarta numeral dos del presente contrato y en cumplimiento de las instrucciones expresas de los fideicomitentes, por el presente instrumento declaran que se otorga el comodato precario a favor de la promotora.

En caso de que el proyecto no cuente con los recursos necesarios, estos costos serán asumidos por los fideicomitentes b.- el comodato precario se registrá por los siguientes términos:

1.- EL FIDEICOMISO conserva el derecho de dominio que ejerce sobre los BIENES inmuebles que se adquieren en los términos del contrato de FIDEICOMISO, que se otorga por este mismo instrumento y por tanto el bien continúa afecto a la finalidad establecida para la fiduciaria.

2.- La promotora en su condición de comodatario, se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes y responderá hasta la culpa levísima en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá ejercer todas las acciones necesarias para precautelar los bienes del patrimonio autónomo frente a las autoridades correspondientes.-, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso mercantil, se compromete a contratar profesionales designados por los fideicomitentes para que ejerzan la defensa del bien, previa autorización del junta de fideicomiso.

3.- Los gastos que se originen por el concepto del numeral anterior serán cancelados con los fondos existentes en el fideicomiso y en caso de que no existan los fondos suficientes, los recursos serán proporcionados por la promotora. La fiduciaria exigirá a los profesionales contratados informes sobre las gestiones realizadas, y ésta no garantiza resultados por las gestiones que aquellos realicen.

3.- El fideicomiso a través de la fiduciaria entregará en comodato los bienes inmuebles que se adquieren por aporte mediante este instrumento, una vez que se haya inscrito en el registro de la propiedad correspondiente y se levantará el acta de entrega recepción que suscribirán las partes en señal de aceptación y conformidad.-

4.- En el evento de que se produzcan perturbaciones a los terrenos, como por ejemplo invasiones, el comodatario comunicará de manera inmediata a la fiduciaria a fin de que ésta en su calidad de representante legal del fideicomiso salga en defensa de su patrimonio.

5.- La fiduciaria se reserva el derecho de inspeccionar los bienes inmuebles fideicomitidos en cualquier momento, para comprobar su estado.” (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.4 CLÁUSULA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

“Las obligaciones que asume la fiduciaria por el presente contrato son de medio y no de resultado; por lo que, la fiduciaria no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por las fideicomitentes y beneficiarios efectivamente se cumplan. se deja expresamente aclarado que la fiduciaria no es constructora, gerente del proyecto, promotora, ni participa de manera alguna en el desarrollo y construcción del proyecto, en consecuencia no es responsable, en ningún evento, por la terminación oportuna, calidad o estabilidad de la obra o cantidad de las unidades que

conformarán el Proyecto; su gestión se limita a administrar los recursos financieros en los términos establecidos en el presente contrato, atender los pagos que se le indiquen y a supervisar el uso adecuado de los recursos por parte del constructor.

No hay compromiso de la fiduciaria en la consecución de créditos, ni tampoco la fiduciaria asume obligación alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre las fideicomitentes y los futuros adquirentes con el promotor y el constructor, ni entre el promotor y el constructor para con sus empleados, ni con los profesionales o proveedores que se contraten para el desarrollo del proyecto.

No es responsabilidad de la fiduciaria:

1.- Que el proyecto no se llegue a concluir por falta de recursos, tales como no otorgamiento de créditos o por falta de los recursos provenientes por parte de los futuros adquirentes o promitentes compradores por ende, éste quede inconcluso.

2.- que el proyecto sufra fallas o defectos de construcción, toda vez que la fiduciaria no participa en las actividades técnicas de diseño o construcción;

3.- Que el constructor, la promotora, y el resto de profesionales o proveedores de bienes o servicios contratados incumplan las obligaciones asumidas en los contratos que celebraron, vinculados al desarrollo del proyecto;

4.- Que la promotora y los promitentes compradores no cumplan con las obligaciones que asuman a la firma de los respectivos contratos. de no cumplir los promitentes compradores con tales obligaciones, la promotora en representación del fideicomiso les aplicará las sanciones establecidas en dichos contratos;

5.- *Que se produzcan daños o perjuicios para las fideicomitentes, beneficiarios, promitentes compradores o terceros, por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente fideicomiso o de las impartidas por la junta de fideicomiso, siempre y cuando dichos daños y perjuicios no hayan sido causados por culpa, negligencia o dolo de la fiduciaria;*

6.- *Que la promotora no obtenga las autorizaciones para el desarrollo del proyecto y para la transferencia de dominio de los bienes a favor de los promitentes compradores.*

7.- *En los demás casos en los que la fiduciaria no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato.” (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)*

3.4.5 CLÁUSULA JUNTA DE FIDEICOMISO

“Las partes crean en el FIDEICOMISO una JUNTA DE FIDEICOMISO como organismo resolutorio integrado por dos representantes del Constituyente A, por tres representantes del CONSTITUYENTE B, y, dos representantes del Constituyente C, quienes designarán a sus respectivos suplentes mediante comunicación enviada al Presidente de la Junta. El Presidente de la Junta será un representante del CONSTITUYENTE B, quien tendrá el voto dirimente.

La Fiduciaria será partícipe con voz pero sin voto de las sesiones. No se podrán instalar sesiones de JUNTA sin la participación de la Fiduciaria, la que tendrá derecho a veto de las resoluciones que a su criterio afecten a este Fideicomiso.

La JUNTA DE FIDEICOMISO será convocado con siete días de anticipación y se instalará válidamente con lo por menos un miembro de

parte de cada CONSTITUYENTE más la Fiduciaria, de no llegar a instalarse será convocado nuevamente después de los tres días siguientes a la fecha programada para la celebración de la sesión de JUNTA DE FIDEICOMISO que no se efectuó.

En caso no instalarse en la siguiente ocasión, se procederá de igual forma hasta la instalación válida del JUNTA DE FIDEICOMISO, con por lo menos un miembro que represente a los CONSTITUYENTES. En dicho contexto, la falta del miembro representante de por lo menos uno de los CONSTITUYENTES, tendrá como consecuencia la no celebración de la JUNTA DE FIDEICOMISO.

El quórum resolutivo será por mayoría simple. De cada sesión se levantará un acta que será firmada por el presidente y el secretario. La Fiduciaria comparecerá como secretaria del JUNTA.” (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)

La JUNTA DE FIDEICOMISO tendrá las siguientes atribuciones:

- 1.- Determinar las condiciones técnicas, legales y financieras que conforman el punto de equilibrio, así como declarar alcanzado el punto de equilibrio.
- 2.- Conocer y resolver sobre la incorporación de fideicomitentes adherentes.
- 3.- Autorizar, la contratación de créditos para la construcción del Proyecto.
- 4.- Autorizar, la constitución de gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo para garantizar los créditos.
- 5.- Autorizar el presupuesto del proyecto previo a la firma del contrato de construcción con el visto bueno del fiscalizador y del promotor, flujo de caja proyectado y cronograma de obra valorado, así como los cambios y/o modificaciones a los mismos, los cuales serán autorizados por el junta de fideicomiso.
- 6.- Conocer y resolver sobre cambios al proyecto.

- 7.- Resolver sobre la suspensión definitiva o temporal de la obra.
- 8.- Todas las necesarias para el correcto funcionamiento y ejecución de este fideicomiso
- 9.- Remover al fiscalizador y /o al auditor externo por causas debidamente justificadas.
- 10.- Determinar la imposibilidad de ejecutar el proyecto y por lo tanto, designar un perito para el cumplimiento de la cláusula octava “imposibilidad de ejecutar el proyecto.
- 11.- Conocer y resolver sobre los precios de ventas de las unidades habitacionales, o comerciales.
- 12.- Conocer y resolver sobre cualquier otra resolución que, a criterio de la fiduciaria, se requiera para el desarrollo el proyecto inmobiliario.-
- 13.- Declarar la continuidad o no del fideicomiso.

Las resoluciones de la junta de fideicomiso, en cualquier caso, propenderán en todo momento a beneficiar el proyecto. (Figuerola, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.6 CLÁUSULA COSTOS Y GASTOS

“Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, ejecución, disolución o liquidación, seguros, avalúos, auditorias, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo del presente fideicomiso, y se pagarán con la sola demostración sumaria de ellos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su causación previo conocimiento y aprobación sobre la solicitud de pago por parte del junta de fideicomiso.

En caso de no existir fondos en el presente fideicomiso, dichos gastos serán asumidos por la promotora. La fiduciaria cobrará el interés correspondiente a la tasa máxima convencional publicada por el banco central del Ecuador, calculado a la fecha de la liquidación de los honorarios en caso de mora en el pago de estos conceptos.

En el evento en que no existan recursos en el presente fideicomiso y que no sean proporcionados los recursos por parte de la la fideicomitente b s para sufragar los gastos y costos del presente fideicomiso, la fiduciaria, queda exonerada de cualquier daño o perjuicio que la falta de suministro de los recursos les pueda ocasionar a ellas mismas, a los futuros adquirentes y a terceros.

En el evento en que la promotora proporcione los recursos necesarios para la constitución, ejecución, disolución o liquidación del presente fideicomiso, en el momento en el que existan recursos en el presente fideicomiso, le serán reembolsadas la totalidad de los gastos en los cuales haya incurrido.” (Figuerola, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.7 CLÁUSULA ASPECTOS TRIBUTARIOS

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

Compromiso indemnizatorio: Siendo responsabilidad privativa de las constituyentes el cumplimiento de sus obligaciones de orden tributario, éstas declaran que la fiduciaria, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios no tendrán responsabilidad alguna por:

1.- Información o documentación no fidedigna, aparente, errónea o incompleta que proporcionen las constituyentes a la fiduciaria y que tuvieren repercusiones tributarias directas o indirectas.

2.- Incumplimiento por parte de las constituyentes de sus obligaciones tributarias y deberes formales. en ese contexto, las constituyentes se obligan a indemnizar a la fiduciaria, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios, en el evento que estos últimos fueren objeto de investigaciones, medidas y en general acciones de cualquier naturaleza que tuvieren como causa los conceptos antes anotados; compromiso indemnizatorio que incluyen el pago de costos legales o judiciales, intereses y multas” (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.8 CLÁUSULA HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA

“La fiduciaria tendrá derecho a los honorarios indicados en el anexo habilitante al presente contrato, desde el mismo momento del acaecimiento de los hechos que la generan, descontándolas directamente de los recursos existentes en el patrimonio autónomo del Fideicomiso, durante toda la vigencia del contrato; y, si éstos no fueren suficientes, los recursos para el pago de los honorarios deberán ser proporcionados por el Constituyente B.

En caso de no existir recursos dinerarios suficientes en el fideicomiso para cancelar, parcial o totalmente, dichos honorarios y gastos, dichos recursos dinerarios deberán ser proporcionados por la promotora.” (Figueroa, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.9 CLÁUSULA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

“El presente contrato podrá darse por terminado cuando se presente una cualquiera de las siguientes causales:

- 1.- *Por haberse cumplido el objeto de este contrato;*
- 2.- *Por no llegar al punto de equilibrio determinado por el junta de fideicomiso en cada fase de conformidad con lo determinado en la carta de instrucciones impartidas por el fideicomitente A y B.*
- 3.- *Por la imposibilidad absoluta de realizar el proyecto, determinada por parte del junta de fideicomiso.*
- 4.- *El incumplimiento de las obligaciones de los fideicomitentes.*
- 5.- *Por mutuo acuerdo de las partes.*
- 6.- *Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.*
- 7.- *Por sentencia ejecutoriada en la que se determine que el contrato de fideicomiso fue constituido en perjuicio de los acreedores de las fideicomitentes.*
- 8.- *En el evento de que no se efectúe ningún tipo de obra de infraestructura urbanística en los terrenos de propiedad del fideicomiso, en el plazo de un año contado a partir la obtención del correspondiente permiso de inicio de obra urbanística otorgado por la municipalidad del cantón Daule. Acaecido este hecho, la fiduciaria procederá a aplicar el procedimiento contemplado en la cláusula octava de este contrato.*
- 9.- *Por las demás causales previstas en la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil. Será causal expresa de terminación del presente contrato de Fiducia, el que acreedores de la fideicomitente A, con crédito anteriores a la firma del fideicomiso, persigan el bien entregado en Fiducia, de conformidad con los procedimientos legales establecidos.”*
(Figuroa, B.; Moreira, Y., 2012)

3.4.10 CLÁUSULA SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA

Son causales de sustitución de la administración fiduciaria:

1.- El incumplimiento de dos de sus obligaciones como Fiduciaria, incumplimiento que deberá ser declarado por la junta de fideicomiso y laudo arbitral.

2.- La disolución de la fiduciaria.

3.- El mutuo acuerdo entre la fiduciaria y las fideicomitentes.

4.- Las demás establecidas por la ley de mercado de valores y en el registro sobre negocios fiduciarios. producida una o más de las causales de sustitución fiduciaria, el junta de fideicomiso designará la fiduciaria sustituta, la que asumirá, desde que se firme la escritura de sustitución, la representación legal del fideicomiso, debiendo entregar la fiduciaria, todos los bienes que conforman el patrimonio autónomo, así como la contabilidad del fideicomiso con todos sus respaldos, el libro de registro de transferencia de derechos fiduciarios y todos los demás documentos relacionados con el proyecto y el fideicomiso a la fiduciaria escogida para la sustitución, al momento de la firma de la escritura de sustitución. (Figuerola, B.; Moreira, Y., 2012)

CAPÍTULO IV

TRATAMIENTO CONTABLE

4.1 RESPONSABILIDAD SOBRE LA CONTABILIDAD

Una de las obligaciones de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos que determina la Ley de Mercado de Valores es la de llevar la contabilidad del fideicomiso, de manera independiente a su patrimonio y al de los demás patrimonios autónomos que administre.

Respecto al lugar donde debe llevarse la contabilidad es el lugar donde opere la administradora de fondos, independientemente que el la actividad del fideicomiso sea desarrollado en un lugar diferente, por ejemplo una construcción de un fideicomiso inmobiliario.

“Dentro del giro ordinario debe llevar una contabilidad independiente para cada uno de los fideicomisos que administra- corresponde a las Fiduciarias llevar la contabilidad de los fideicomisos mercantiles en el domicilio principal de la compañía administradora, salvo que la Superintendencia de Compañías autorice llevarla en otro lugar del territorio nacional (oficina o sucursal) diferente del domicilio principal de la compañía.” Consejo Nacional de Valores, Doctrina V.

Por otro lado es responsabilidad exclusiva de las partes (constituyente o beneficiario) que tengan derechos contractuales procedentes de un fideicomiso contabilizar en sus libros en atención a las transferencias de bienes efectuadas en el fideicomiso; excluyendo de responsabilidad al fiduciario por cualquier omisión o incumplimiento en los registros contables por parte de éstos.

El Consejo Nacional de Valores ratificó adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera a los participantes del Mercado de Valores mediante resolución No. CNV-010-2009 del 8/12/2009, publicada en el Registro Oficial No. 98 30-XII-2009, considerando que las NIIF resaltan la importancia de la calidad y cantidad de información que reportan los integrantes inscritos en el Registro de Mercado de Valores.

En tal sentido la base de preparación para los estados financieros de los fideicomisos son las Normas Internacionales de Información Financiera, y la presentación se dará en función al Plan de Cuentas que el Consejo Nacional de Valores creó basado en estas normas internacionales mediante Resolución mencionada anteriormente.

A continuación mencionamos la normativa contable vigente al 2014:

Tabla 2.- Listado de Normas Internacionales de Información Financiera

NIIF 1	Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF 2	Pagos basados en acciones
NIIF 3	Combinaciones de negocios
NIIF 4	Contratos de Seguro
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas
NIIF 6	Exploración y evaluación de recursos minerales
NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a revelar
NIIF 8	Segmentos de operación
NIIF 9	Instrumentos financieros
NIIF 10	Estados financieros Consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

Fuente: IFRS

Tabla 3.- Listado de Normas Internacionales de Contabilidad

NIC 1	Presentación de estados financieros
NIC 2	Existencias
NIC 7	Estado de flujos de efectivo
NIC 8	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC 10	Hechos ocurridos después del Período sobre el que se informa
NIC 11	Contratos de construcción (Será sustituida por la NIIF 15 en el 2017)
NIC 12	Impuesto a las ganancias
NIC 16	Propiedad planta y equipo
NIC 17	Arrendamientos
NIC 18	Ingresos de actividades ordinarias (Será sustituida por la NIIF 15 en el 2017)
NIC 19	Beneficios a los empleados
NIC 20	Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas gubernamentales
NIC 21	Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera
NIC 23	Costos por préstamos
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC 26	Contabilización e información financiera sobre planes de prestaciones por retiro
NIC 27	Estados financieros separados
NIC 28	Inversiones en asociadas y Negocios Conjuntos
NIC 29	Información financiera en economías hiperinflacionarias
NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación
NIC 33	Ganancias por acción
NIC 34	Información financiera intermedia
NIC 36	Deterioro del valor de los activos
NIC 37	Provisiones, activos y pasivos contingentes
NIC 38	Activos intangibles
NIC 39	Instrumentos financieros: reconocimiento y medición (Aplica con NIIF 9)
NIC 40	Propiedad de Inversión
NIC 41	Agricultura

Fuente: IFRS

Tabla 4.- Listado de Interpretaciones a las NIIF

CINIIF 1	Cambios en pasivos existentes por desmantelamiento, restauración y similares
CINIIF 2	Aportaciones de los socios de entidades, cooperativas e instrumentos similares
CINIIF 4	Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento
CINIIF 5	Derechos por la participación en fondos para jubilación de servicio, la restauración y la rehabilitación medioambiental
CINIIF 6	Obligaciones surgidas de la participación en mercados específicos- Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos
CINIIF 7	Aplicación del procedimiento de la reexpresión según la NIC 29
CINIIF 10	Información financiera intermedia y deterioro del valor
CINIIF 12	Acuerdos de concesión de servicios
CINIIF 13	Programa de fidelización de clientes
CINIIF 14	Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y sus interacción
CINIIF 15	Acuerdos para la construcción de inmuebles
CINIIF 16	Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero
CINIIF 17	Distribuciones a los propietarios de activos distintos al
CINIIF 18	Transferencias de activos procedentes de clientes
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio

Fuente: IFRS

Tabla 5.- Lista de Interpretaciones a la NIC

SIC 07	Introducción al EURO
SIC 10	Ayudas oficiales Sin relación específica con actividades de explotación
SIC 12	Consolidación- Entidades con cometido especial
SIC 13	Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes
SIC 15	Arrendamientos operativos - Incentivos
SIC 21	Impuesto sobre las Ganancias - Recuperación de activos no depreciables revaluados
SIC 25	Impuestos sobre las Ganancias -Cambios en la situación fiscal de la entidad de sus accionistas
SIC 27	Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento
SIC 29	Información a revelar - Acuerdos de concesión de servicios
SIC 31	Ingresos ordinarios - Permutas de servicios de publicidad
SIC 32	Activos intangibles Costes de sitio web

Fuente: IFRS

4.2 ASPECTOS CONTABLES GENERALES

En este título y los siguientes trataremos los aspectos importantes en la contabilidad de los fideicomisos; es decir que no profundizaremos en la contabilidad de las transacciones que por su naturaleza son tratadas por una NIC en especial o son operaciones diarias de las sociedades en general. Si no más bien explicaremos aquellas que son propias de la constitución de un fideicomiso y que rubro del estado financiero constituyen en cada tipo de fideicomiso.

En términos generales los aportes de los constituyentes al fideicomiso, constituyen pasivos. Sin embargo, deben ser reconocidos como patrimonio cuando corresponden a valores monetarios o bienes aportados y no existe la obligación contractual de restituir estos aportes al constituyente hasta el momento de la liquidación del fideicomiso, esto es, una vez que se haya cumplido el objetivo para el cual fue creado.

Existen estados financieros que aplican o no para cada tipo de fideicomiso y la razón de aquello es por la naturaleza de sus transacciones.

Por ejemplo en las cláusulas de los contratos de ciertos fideicomisos se establece el reembolso de gastos por parte del constituyente, siendo que todo gasto que ejecute el fideicomiso será reembolsado por el fideicomitente, en tal sentido no presenta gastos la compañía y por lo tanto no aplica el estado de resultados ya que una vez incurrido en estos costos o gastos se registran con cargo a una cuenta por cobrar del constituyente, para su posterior recuperación.

Por ello siempre es necesario analizar el objetivo del fideicomiso y las condiciones del contrato para identificar si existe actividad para reconocer en uno u otro estado financiero.

Tabla 6.- Estados financieros aplicables

Tipo de fideicomiso	Estado de situación financiera	Estado de resultado integral	Estado de cambios en el patrimonio	Estado de flujos de efectivo
<i>De Administración</i>				
Si tiene actividad comercial	✓	✓	✓	✓
Administración de pagos a terceros	✓	x	x	✓
<i>Titularización de flujos futuros</i>	✓	x	x	✓
<i>Titularización de cartera</i>	✓	✓	x	✓
<i>Inmobiliarios</i>				
Construye y el constituyente vende	✓	x	x	✓
Construye para venderlo	✓	✓	✓*	✓
Construye y transfiere para el uso	✓	x	✓*	✓
<i>De Inversión</i>				
Constituyente es beneficiario	✓	x	x	✓
Los beneficiarios son terceros	✓	x	✓*	✓
<i>De Garantía</i>	x	x	x	x

Fuente: Normas Internacionales de Información Financiera

Elaboración: Autores

* Aplica si en el momento de la liquidación el fideicomiso restituye el remanente de patrimonio al constituyente o beneficiarios. Si esta restitución es parcial no aplica y los aportes del constituyente son reconocidos como pasivos.

4.3 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS

A continuación se detalla el tratamiento contable de los principales elementos de los estados financieros de los fideicomisos de administración de flujos para pagos a terceros según instrucciones del fideicomitente.

El valor recibido del constituyente para realizar los pagos a terceros según sus instrucciones se registrará como efectivo a su vez que constituyen una cuenta por pagar al constituyente, siendo el asiento de diario el siguiente:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
10-Sep	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – Constituyente fideicomiso <i>p/r recepción de fondos por parte del constituyente</i>	XXXX	XXXX

El fideicomiso no puede reconocer la cuenta por pagar a los proveedores, debido a que el constituyente aún mantiene la responsabilidad para con los mismos; a menos claro que en una de las cláusulas del contrato de fideicomiso se haya obtenido una liberación legal de esta obligación trasladándola al fideicomiso.

No existe patrimonio dado que los activos que posea serán para cubrir deudas a terceros; en este sentido la resta del activo y pasivo se presentará como activo neto.

La operación más común de este tipo de fideicomisos será el recibo de dinero por parte del constituyente para que se efectúen los pagos, y una vez que esto ocurra se dará de baja la cuenta por pagar al constituyente:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
8-Oct	Cuentas por pagar – Constituyente fideicomiso Efectivo y equivalentes de efectivo <i>p/r pago de cuota 1 a XYZ</i> S.A.	XXXX	XXXX

En este tipo de fideicomiso las transacciones prácticamente se registran en función del movimiento de efectivo y no se reconocen activos y pasivos que no cumplan con los requerimientos para su reconocimiento.

No existe patrimonio. Todos los valores recibidos representan cuentas por pagar a terceros. Por lo tanto, en el estado de situación financiera, la diferencia entre activos y pasivos se presentará como activos netos.

4.4 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Este fideicomiso se constituye con el objeto de administrar un inmueble desde su construcción, sea este para venderlo, transferirlo para el uso o al constituyente para que lo venda, y son los tres escenarios que abarcaremos a continuación.

4.4.1 EL INMUEBLE SE TRANSFIERE PARA QUE EL CONSTITUYENTE LO VENDA

En este escenario el fideicomiso es quien administra la construcción del inmueble para que una vez terminado sea el constituyente quien lo venda.

Esto quiere decir que en teoría solo existe administración de dinero por lo que tengo una cuenta por pagar al constituyente.

En caso que los saldos estén en cero para efectos de control se puede presentar en el estado financiero una cuenta por cobrar y por pagar cuyo saldo neto sería cero.

4.4.2 EL INMUEBLE ES VENDIDO POR EL FIDEICOMISO

En esta modalidad el fideicomiso no solo se encarga de la construcción, sino también de la venta de los inmuebles, teniendo entonces una actividad comercial por lo que habría estados financieros completos.

Los aportes recibidos constituirán pasivos si son restituidos antes de la liquidación del fideicomiso, caso contrario se presentarán como patrimonio si se restituyen en la liquidación.

Por ejemplo al iniciar el fideicomiso uno de los constituyentes aportó con un terreno para el inmueble.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
10-Sep	Construcciones en proceso Patrimonio del fideicomiso <i>p/r cesión de terreno para construcción 6 viviendas</i>	XXXX	XXXX

Este tipo de fideicomiso por su naturaleza requiere de aportes adicionales, cada uno de estos debe ser examinado para determina si existe un componente de pasivo o de patrimonio.

Por ejemplo a medidos del año uno de los constituyentes aporta con dinero en efectivo para gastos de operación del fideicomiso.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
7-Jun	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – constituyente fideicomiso <i>p/r aporte de constituyente para gastos operativos</i>	XXXX	XXXX

Por otra parte otro constituyente entrega materiales que se necesitan en la construcción.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
7-Jun	Construcciones en proceso Patrimonio del fideicomiso <i>p/r aporte de materiales de constituyente C</i>	XXXX	XXXX

Inicialmente el inventario en construcción se registrará al costo, luego deberá registrarse al menor valor entre el costo de adquisición y valor neto realizable.

En caso que los activos en construcción estén siendo financiados mediante préstamos bancarios, siguiendo con lo que indica la NIC 23 de los costos por préstamos susceptibles a ser capitalizados, estos formarán parte del activo.

Dado que será el fideicomiso quien realizará la venta, podrá éste recibir anticipo de los compradores prominentes, cuyo asiento en un principio sería este.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
8-Oct	Efectivo y equivalentes de efectivo Anticipo de clientes <i>p/r efectivo recibido de clientes</i>	XXXX	XXXX

Es necesario señalar que en este caso los costos de promoción, publicidad, ventas o de estudios de factibilidad no serán capitalizados.

En este escenario existen actividades que se reflejarán en el estado de resultados como los ingresos por venta de bienes. Siendo que éstos se reconocen cuando se transfieren los riesgos y beneficios a los prominentes compradores, lo que no necesariamente ocurre con el levantamiento de la escritura de compra-venta.

4.4.3 EL INMUEBLE SE TRANSFIERE PARA EL USO

Cuando el fideicomiso se encarga de construir el inmueble para posteriormente transferirlo para su uso a quien indique el contrato se trata de una propiedad de inversión, y en este caso todos los costos se capitalizan (incluyendo publicidad y estudios de factibilidad).

Los aportes de los constituyentes tienen el mismo tratamiento que los escenarios anteriores.

4.5 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN

Este fideicomiso se encarga de administrar las inversiones de acuerdo a las instrucciones que otorgue el contribuyente, pudiendo recibir los rendimientos y posteriormente de los fondos que pueden ser terceros o el propio constituyente.

4.5.1 CUANDO EL BENEFICIARIO ES EL CONSTITUYENTE

El valor recibido del constituyente para que sea invertido según las condiciones del contrato se registrará como efectivo a su vez que constituyen una cuenta por pagar al constituyente siempre que los aportes se restituyan a éste antes de la liquidación del fideicomiso. El asiento diario es el siguiente:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
10-Sep	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – Constituyente fideicomiso <i>p/r recepción de fondos por parte del constituyente</i>	XXXX	XXXX

En caso de que el contrato del fideicomiso señale que los aportes que otorga el fideicomitente serán restituidos una vez que el fideicomiso se liquide, entonces los aportes recibidos se jugarán contra patrimonio.

Una vez que el fideicomiso efectúe la inversión, tenemos que considerar que el párrafo 11 de la NIC 32 define un instrumento financiero como

“cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.”

En este caso cumple la condición para ser reconocido como tal, debido a que la institución financiera donde el fideicomiso realice la inversión registrará un pasivo financiero a su vez.

Cabe señalar que la obligación contractual de la institución financiera es con el fideicomiso, si bien el constituyente es el que retiene los riesgos debido a que la fiduciaria tiene obligación de medios no de resultados, pero la operación la realiza a través del fideicomiso y no de manera directa. Dicho esto el asiento quedaría de la siguiente manera, según el tipo de inversión que realice el fideicomiso:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
28-Sep	Activos financieros – renta variable Efectivo y equivalentes de efectivo <i>p/r colocación del dinero en inversiones</i>	XXXX	XXXX

Los rendimientos financieros que surjan de las inversiones se registrarán como cuentas por pagar al constituyente; esto es, no son ingresos para el fideicomiso por lo que no existen operaciones para reportar en el estado de resultados.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31-Dic	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – Constituyente fideicomiso <i>p/r recepción de rendimientos financieros de inversiones</i>	XXXX	XXXX

En el contrato indicará si a medida que los rendimientos se generen sean éstos restituidos al beneficiario (en este caso el constituyente) o sean invertidos nuevamente, para ambos casos los asientos serían en el mismo orden mencionados:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
3-Ene	Cuentas por pagar – Constituyente fideicomiso Efectivo y equivalentes de efectivo <i>p/r restitución de rendimientos financieros</i>	XXXX	XXXX

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
3-Ene	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – Constituyente fideicomiso <i>p/r re-inversión de rendimientos financieros</i>	XXXX	XXXX

4.5.2 CUANDO EL BENEFICIARIO ES UN TERCERO

En este caso el escenario será donde los rendimientos los recibe un beneficiario así como los fondos, y el excedente lo recibe el constituyente. El asiento diario sería el siguiente:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
10-Sep	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – constituyente fideicomiso <i>p/r recepción de fondos por parte del constituyente</i>	XXXX	XXXX

De la misma manera que el caso anterior se ingresaría el asiento de la inversión por parte del fideicomiso:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
28-Sep	Activos financieros – renta variable Efectivo y equivalentes de efectivo <i>p/r colocación del dinero en inversiones</i>	XXXX	XXXX

Los rendimientos financieros que surjan de las inversiones se registrarán como cuentas por pagar al beneficiario basado en el mismo criterio del caso anterior; tampoco constituyen ingresos para el fideicomiso.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31-Dic	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – Beneficiario fideicomiso <i>p/r recepción de rendimientos financieros de inversiones</i>	XXXX	XXXX

Sin embargo en este caso es diferente en lo que respecta al estado de resultados.

En el primer escenario los rendimientos y los fondos se entregaban al propio constituyente, por lo que en caso de que la fiduciaria incurra en gastos, los compensará contra estos valores pendientes por pagar. Por otra parte en este escenario el constituyente recibirá un excedente al final que surgirá del exceso de los valores que genere el fideicomiso mediante inversiones y lo que el contrato estipule que se pague al beneficiario.

Dicho lo anterior, esta variación del fideicomiso de inversión tendría un estado de resultados, salvo que en el contrato se defina la modalidad de reembolso en donde los valores en los que incurra la fiducia son reembolsados por el constituyente cada vez que sucedan.

Sin mayor diferencia y con el caso anterior la restitución de los beneficios o reinversión de los mismos se dará de la misma manera, salvo que en esta ocasión se da de baja la cuenta por pagar al beneficiario:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
3-Ene	Cuentas por pagar – Beneficiario fideicomiso Efectivo y equivalentes de efectivo <i>p/r restitución de rendimientos financieros</i>	XXXX	XXXX

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
3-Ene	Efectivo y equivalentes de efectivo Cuentas por pagar – Beneficiario fideicomiso <i>p/r re-inversión de rendimientos financieros</i>	XXXX	XXXX

4.6 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA

En el caso de este tipo de fideicomisos el bien entregado a la fiduciaria sigue siendo utilizado en las operaciones del constituyente, en tal sentido no se transfieren los riesgos, beneficios ni el control ya que el objeto del fideicomiso es resguardar una deuda, y mientras el constituyente pague por su cuenta la deuda sobre el cual se ha entregado en prenda el bien no podrá darle de bajo en sus libros ni el fideicomiso reconocerlo en los suyos.

4.7 CONTABILIZACIÓN DE TRANSACCIONES PRINCIPALES EN UN FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS FUTUROS

En este tipo de fideicomisos no existe transferencia de riesgos, beneficios y control, por esta razón se presenta una cuenta por cobrar al constituyente por el efectivo entregado producto de la titularización, y de la misma manera no existe una cuenta por cobrar a los deudores originales, ya que los derechos de cobro no han sido sujetos al fideicomiso.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
12-Ene	Cuentas por cobrar – constituyente titularización Efectivo y equivalentes de efectivo <i>p/r entrega de efectivo a constituyente</i>	XXXX	XXXX

Esta cuenta por cobrar estará medida al costo amortizado. La tasa de interés efectiva utilizada será igual que la tasa que se paga a los inversionistas. Asimismo se deberían calcular las provisiones por deterioro e incobrabilidad en caso de existir para disminuir el valor de este activo.

Por otro lado, las cuentas por pagar a los inversionistas se registran al valor razonable en función del dinero recibido por parte de ellos, posteriormente se medirán al costo amortizado utilizando la tasa efectiva de interés. Usualmente los costos de titularización los asume el constituyente, por esta razón no se espera que el ajuste por la aplicación del costo amortizado sea significativo.

En esta figura no existe patrimonio, dado que los valores que recibe el fideicomiso son cuentas por pagar a terceros debido a que el fideicomiso en este caso solo es intermediario para el proceso de titularización, en tal sentido al no tener una actividad económica no generará ingresos a reportar en el estado de resultados, y los gastos en los que incurra son objetos de reembolso.

Sin embargo cuando el fideicomiso se realiza para perfeccionamiento de un activo, nace la cuenta por pagar la constituyente debido a que existe la transferencia de la titularidad del terreno, donde la fiduciaria al recibir el

dinero de la titularización empezará el proyecto inmobiliario determinado con el cual devolverá el dinero a los inversionistas.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
12-enero	Terrenos Cuentas por pagar – constituyente fideicomiso <i>p/r recepción de terreno</i>	XXXX	XXXX

CAPÍTULO V

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

5.1 RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA

El art. 135 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, señala que la responsabilidad tributaria del fideicomiso mercantil es tanto de agente de percepción como de retención respecto lo impuestos que determine la normativa tributaria.

Esto responsabilidad nace por la ficción jurídica que constituyen los negocios fiduciarios y que únicamente para efectos tributarios se considera como sociedad, según indica el artículo siguiente de la Ley de Régimen Tributario Interno:

“Para efectos de esta Ley el término 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; el consorcio de empresas, la compañía tenedora de acciones que consolide sus estados financieros con sus subsidiarias o afiliadas; el fondo de inversión o cualquier entidad que, aunque carente de personería jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros.” (Art. 98, LRTI)

Tomando en cuenta el artículo citado previamente, el encargo fiduciario no está dotado de personería jurídica, ni es tratado como sociedad ya que en principio no es un patrimonio autónomo como se ha explicado anteriormente. En este caso es la Administradora de Fondos y Fideicomisos (fiduciaria) quien hace las retenciones a nombre de quien efectuó el encargo.

Las obligaciones mencionadas serán llevadas a cabo por el fiduciario, quien se convierte en responsable solidario por todos los deberes formales que le corresponden al fideicomiso como agente de percepción y retención.

5.2 NORMATIVA TRIBUTARIA HISTÓRICA

A la fecha actual han existido cambios sustanciales en el tratamiento tributario, entre los cuales podemos destacar los siguientes:

“Sección V

FIDEICOMISOS MERCANTILES Y FONDOS DE INVERSIÓN

Los fideicomisos mercantiles y los fondos de inversión legalmente constituidos, en cualquier caso, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda a las sociedades, de acuerdo con las normas generales. Alternativamente, los fideicomisos mercantiles o fondos de inversión podrán distribuir los beneficios a los beneficiarios... bajo esta alternativa, los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión deberán presentar anualmente una declaración del Impuesto a la Renta informativa en la que deberá constar el estado de situación del fideicomiso mercantil o fondo de inversión, pero no liquidarán ni pagarán el Impuesto a la Renta.”
(LRTI, Artículo Derogado)

En este artículo podemos notar como anteriormente era permitido como una alternativa que los fideicomisos distribuyan los beneficios a los beneficiarios para que éstos últimos declaren el impuesto a la renta y los fideicomisos declararían solo de manera informativa; es decir presentando la situación financiera del fideicomiso mercantil pero estando exonerados del pago de impuesto a la renta. No existía regla que lleve a una u otra alternativa, en tal sentido el fideicomiso podía decidir por conveniencia si era el quien iba a tributar o transfería la obligación al beneficiario.

Esta situación se extendía al cálculo del anticipo, ya que los beneficiarios calculaban el mismo tomando como parte del activo los derechos fiduciarios; sin embargo en el caso que el fideicomiso sea quien cancele los impuestos causados el beneficiario ya no consideraría dentro de su cálculo los derechos fiduciarios relacionados con este fideicomiso.

Por otra parte, cabe recordar que hasta el 2012 los servicios que prestaban las fiduciarias por concepto de administración de fideicomisos estaban gravados con base 0%; fue mediante la Ley Orgánica de Redistribución de Ingresos para el Gasto Social que decretó que éstos queden gravados con tarifa 12% así como los demás servicios financieros para efectos de la norma tributaria.

5.3 NORMATIVA TRIBUTARIA VIGENTE

En la Ley de Régimen Tributario Interno se establece que los ingresos de los fideicomisos mercantiles son exentos siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, que es cuando en el objeto del fideicomiso o la actividad que éste realice sea con ánimo de lucro y regularmente realizada a través de otro tipos de sociedades.

2. Los constituyentes o beneficiarios no sean residentes, estén constituidos o ubicados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

3. La fiduciaria haya efectuado la retención en la fuente, si aplicare según la ley, al momento de la distribución de los beneficios, al beneficiario, constituyente o participe.

En caso de no cumplir con estas condiciones, pagarán el impuesto a la renta como las sociedades sin excepción alguna. Por otra parte, aún si estuvieran exentos de pagar impuesto a la renta, presentarán una declaración informativa en donde constará el estado de situación financiera del fideicomiso.

Cabe señalar que en caso de estar obligado a presentar declaración de impuesto a la renta, debe calcular asimismo el anticipo de impuesto a la renta.

En el caso de fideicomisos inmobiliarios, que es uno de los tipos de fideicomiso con fines de lucro, la normativa indica que para determinar el inicio de la operación efectiva para el pago del anticipo se tendrá en cuenta cuando se cumpla el punto de equilibrio sea del proyecto total o en etapas, si así fuere el caso.

Esto último se da porque la definición de operación efectiva es la iniciación del proceso productivo y comercial para los demás tipos de sociedades; sin embargo tratándose de un fideicomiso inmobiliario no se puede hablar de proceso productivo si es que no han llegado al punto de equilibrio, ya que de no ser el caso los aportes de los constituyentes serían devueltos a los mismos sin siquiera iniciar el proyecto inmobiliario o una de las etapas y por otro lado el proceso comercial avanzará según indique el contrato o los integrantes del fideicomiso.

También se encuentran exentos los beneficios o rendimientos obtenidos por personas naturales que sean beneficiarias de fideicomisos mercantiles de inversión; siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.- La inversión se realice en valores de renta fija o depósitos a plazo fijo negociados a través de bolsas de valores legalmente constituidas en Ecuador.

2.- Estas inversiones deberán ser emitidas en un plazo de un año o más.

3.- Los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deben permanecer en manos de quien se beneficia de la exoneración por el año de manera continua; es decir no debió ser endosado en ningún momento.

Concluyendo entonces tenemos claro que el ingreso de un fideicomiso estará exento siempre que no realice alguna actividad comercial ni genere rendimiento económico alguno; que en términos generales podríamos clasificarlos según la siguiente tabla:

Tabla 7.- Ingresos gravados o exentos para los fideicomisos

Tipo de fideicomiso	Ingreso gravado	Ingreso exento
Administración de bienes	X	
Administración de flujos		X
Inmobiliario	X	
Inversión		X
Garantía		X
Titularización	X	

Fuente: Ley de Régimen Tributario Interno

Elaboración: Autores

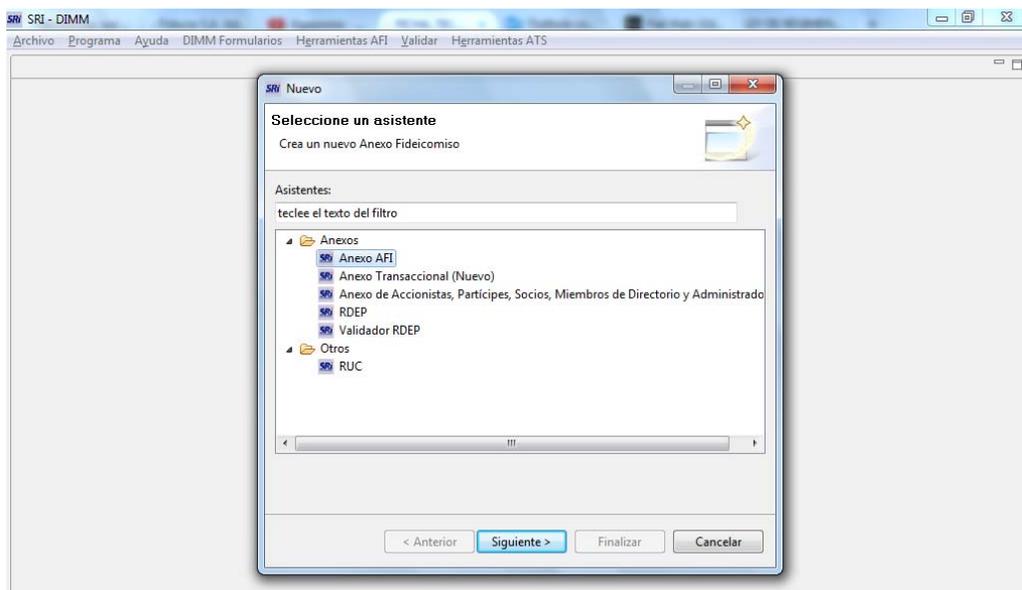
5.4 ANEXO DE FIDEICOMISOS MERCANTILES, FONDOS DE INVERSIÓN Y FONDOS COMPLEMENTARIOS - AFIC

En este capítulo nos hemos enfocado en los aspectos tributarios del fideicomiso como tal, y esto es porque para las partes involucradas (constituyente, beneficiario y fiduciario) aplicarán las obligaciones tributarias según sean personas naturales y jurídicas y de acuerdo a su actividad. Sin embargo para las fiduciarias (Administradora de Fondos y Fideicomisos) existe una obligación adicional que surge por la representación legal que estas ejercen en los fideicomisos, y es el *Anexo de fideicomisos mercantiles, fondos de inversión y fondos complementarios*.

Continuando con uno de los objetivos de la tesis, procederemos a explicar los pasos para declarar la información en este anexo.

En el Dimm Multiplataforma: Archivo → Nuevo → Seleccionamos Anexo AFIC

Gráfico 11
Creación de Anexo AFIC



Luego clic en Siguiete e ingresamos los datos del Fideicomiso cuya actividad informaremos.

Para este anexo a diferencia de los otros en el DIMM multiplataforma no es necesaria la creación del RUC ya que una vez ingresando al sistema y seleccionando la opción nuevo anexo, la primera pantalla solicitará la creación del fideicomiso sobre el cual se va a informar.

Gráfico 12
Datos del informante

The screenshot shows a software window titled 'SRI - DIMM' with a menu bar containing 'Archivo', 'Programa', 'Ayuda', 'DIMM Formularios', 'Herramientas AFI', 'Validar', and 'Herramientas ATS'. A modal dialog box is open, titled 'Anexo de Fideicomisos, Fondos de Inversión y Complementarios' with the SRI logo. The dialog prompts the user to 'Ingresar los datos del Informante'. It contains two sections: 'Período a Reportar' with dropdowns for 'Año' (set to 2014) and 'Mes' (set to Diciembre); and 'Datos del Informante' with dropdowns for 'Tipo de Identificación' (set to RUC), a text field for 'Número de Identificación' (1797343524001), and a text field for 'Razón Social ó Apellidos y Nombres' (FIDEICOMISO MERCANTIL EJEMPLO). At the bottom are buttons for '< Anterior', 'Siguiete >', 'Finalizar', and 'Cancelar'.

Al seleccionar siguiente aparecerá la siguiente pantalla:

Gráfico 13
Pantalla tipo de carga

The screenshot shows the same 'SRI - DIMM' window. The modal dialog box is now on the 'Tipo de carga' screen. It prompts the user to 'Ingresar los datos del Informante'. Under the heading 'Tipo Carga', there are three radio button options: 'Inicial', 'Anual', and 'Cierre', all of which are currently unselected. At the bottom are buttons for '< Anterior', 'Siguiete >', 'Finalizar', and 'Cancelar'.

Elegiremos el tipo de carga según la siguiente tabla:

Tabla 8.- Tipo de carga Anexo AFIC

Tipo de carga	Cuando aplica	Vencimiento
Inicial	Luego de la inscripción en el RUC del fideicomiso	Mes siguiente a inscripción en el RUC, según noveno dígito del RUC
Anual	Una vez inscritos en el RUC, todos los años deben presentar la información con corte al 31 de diciembre	Junio del año siguiente al que se informa, según noveno dígito del RUC
Cierre	Cuando se ha iniciado el trámite de cancelación de RUC	Previo a realizar la cancelación del RUC

Fuente: Servicio de Rentas Internas

Elaboración: Autores

Cabe señalar que los vencimientos según el noveno dígito del RUC se dan según el siguiente calendario que refleja el día del mes en que vence (salvo si es feriado o fin de semana en cuyo caso se traslada al día hábil siguiente):

Tabla 9.- Vencimiento según noveno dígito

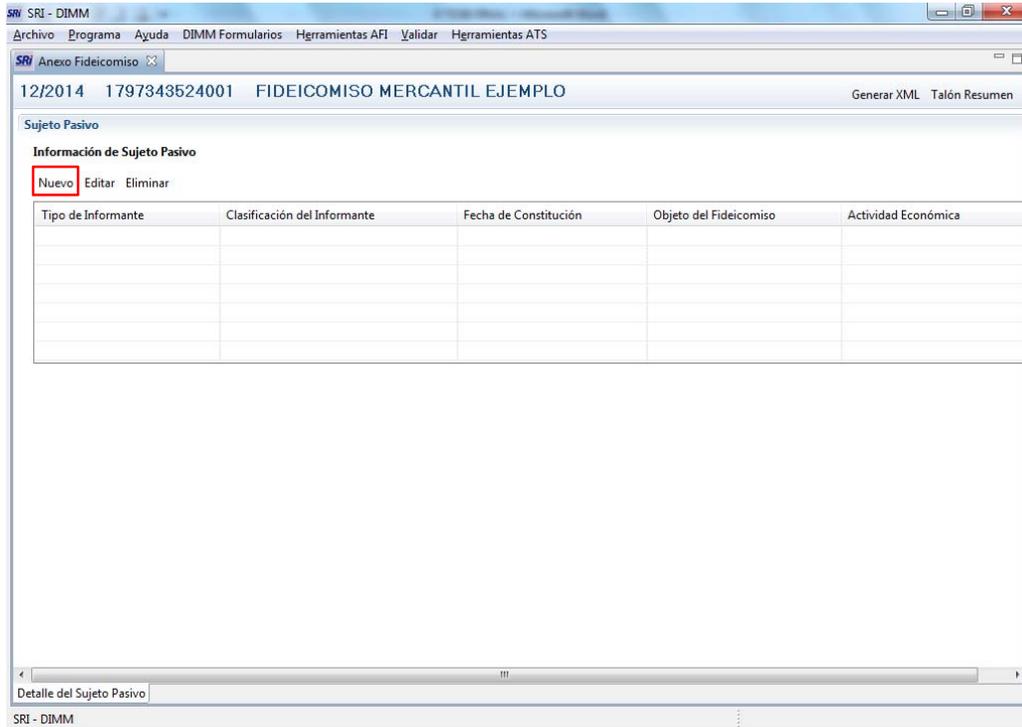
9no dígito	Día del mes	9no dígito	Día del mes
1	10	6	20
2	12	7	22
3	14	8	24
4	16	9	26
5	18	0	28

Fuente: Servicio de Rentas Internas

Si estamos en la carga inicial del anexo entonces aparecerá la siguiente pantalla con para ingresar la información del fideicomiso al seleccionar *Nuevo* donde ingresaremos los datos del fideicomiso.

Gráfico 14

Pantalla tipo de carga inicial



Los datos del fideicomiso a reportar se seleccionarán según las siguientes tablas:

Tabla 10.- Tipos de fideicomisos a reportar

TIPO	CÓD
ADMINISTRACION	01
TITULARIZACION	02
INVERSION	03
FLUJOS	04
GARANTIA	05
INMOBILIARIO	06
ENCARGO FIDUCIARIO	07

Fuente: Ficha técnica anexo AFIC

Tabla 11.- Tipo de identificación Representante Legal

TIPO	CÓD
RUC	R
CÉDULA	C
PASAPORTE	P

Fuente: Ficha técnica anexo AFIC

Gráfico 15

Datos del Fideicomiso

The screenshot displays the 'Datos de Sujeto Pasivo' form within the SRI - DIMM application. The form includes the following fields and values:

- Tipo de Id. Representante Legal: RUC
- Número de Id. Representante Legal: 1792346541001
- Tipo de Informante: FIDEICOMISO
- Clasificación del Informante: INMOBILIARIO
- Fecha de Constitución: 10/09/2014
- Objeto del Fideicomiso o Fondo: CONSTRUCCION DE 6 VIVIENDAS
- Actividad económica del Fideicomiso o Fondo: CONSTRUCCION
- Desarrolla Actividad Empresarial: SI
- Finalidad de Lucro: SI
- Acuerdo Ministerial: RETF2014-1324

The interface also shows a sidebar with 'Información de Sujeto Pasivo' and a table for 'Tipo de Informante'. The main window title is 'SRI - DIMM' and the application menu includes 'Archivo', 'Programa', 'Ayuda', and 'DIMM For'.

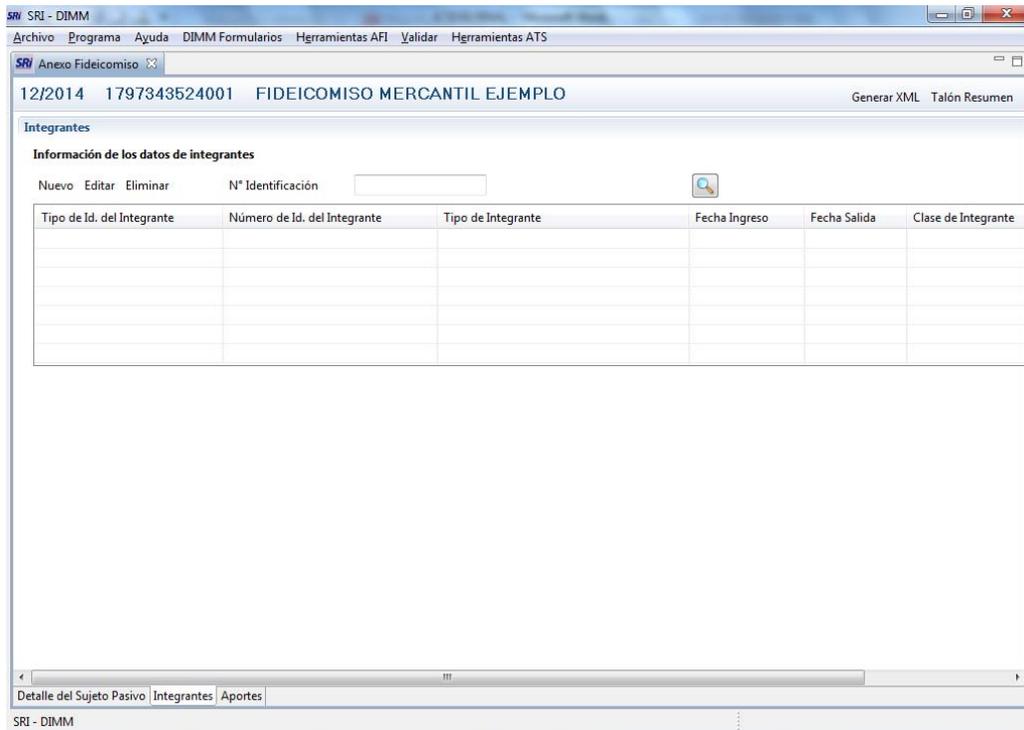
El objeto del fideicomiso, será un resumen de aquel que diga en el contrato con el cual fue creado.

En este anexo el SRI solicita si desarrolló actividades empresariales, así como si tiene finalidad de lucro porque de acuerdo a ello, como vimos anteriormente se determina si un fideicomiso está o no exento de pagar impuesto a la renta.

Al haber realizado el paso anterior, aparecen dos nuevas pestañas

Gráfico 16

Pantalla Integrantes – Carga Inicial



En la pestaña integrantes seleccionamos *Nuevo* para ingresar los datos de los integrantes según las siguientes tablas:

Tabla 12: Tipo de integrante

TIPO	CÓD
CONSTITUYENTE	01
BENEFICIARIO	02
CONSTITUYENTE BENEFICIARIO	03
CONSTITUYENTE ADHERENTE	04
ADHERENTE BENEFICIARIO	05

Fuente: Ficha técnica anexo AFIC

Tabla 13.- Clase de integrante

PARTICIPE	CÓD
PERSONA NATURAL RESIDENTE	01
PERSONA NATURAL NO RESIDENTE	02
PERSONA JURÍDICA RESIDENTE - SECTOR PÚBLICO	03
PERSONA JURÍDICA RESIDENTE - SECTOR PRIVADO	04
PERSONA JURIDICA NO RESIDENTE	05
INSTITUCION FINANCIERA PUBLICA	06
INSTITUCION FINANCIERA PRIVADA	07

Fuente: Ficha técnica anexo AFIC

En el gráfico a continuación considerando que estamos en la carga inicial, no será necesario el ingreso de Fecha de Salida. Este campo se utiliza en cargas posteriores, donde se reporta por ejemplo cuando un constituyente se retira voluntariamente dejando a un constituyente adherente a cargo el cual fue previsto en el contrato.

El cambio de constituyente o de beneficiario, será ingresado una sola vez en el año donde ocurrió esto, es decir que si en el año 2014 hubo el cambio de participante se reportará y en el año 2015 cuando ingrese la información de los participantes ingresaré la nueva información, más no la original del contrato.

Gráfico 17

Datos del integrante

The screenshot displays the SRI-DIMM application window. A modal dialog box titled 'Datos del Integrante' is open, allowing for the entry of participant information. The fields are as follows:

Field	Value
Tipo de Id. del Integrante	RUC
Número Id. del Integrante	0991254129001
Tipo de Integrante	CONSTITUENTE
Fecha de adhesión o ingreso	10/09/2014
Fecha de salida	seleccione la fecha
Clase de Integrante	PERSONA NATURAL RESIDENTE
País de residencia	ECUADOR

The background interface shows a table with the following columns: 'Tipo de Id. del Integrante', 'Fecha Salida', and 'Clase de Integrante'. The 'Integrantes' tab is active, and the 'Nuevo' button is visible.

Teniendo seleccionado uno de los integrantes, nos dirigimos a la pestaña *Aportes* y seleccionamos *Nuevo* para registrar las aportaciones de distintas clases que pudieron haber efectuado los participantes del fideicomiso.

Es necesario tener seleccionado desde la pestaña *integrantes* al participante que reportaré el aporte, y en el momento de ingresar los datos, asimismo debo llenar la identificación del participante correctamente; esto es porque al momento de la validación del anexo puede generar error.

Los aportes que pueden ser ingresados son los siguientes:

Tabla 14.- Tipo de aporte

APORTE	CÓD
EFFECTIVO	01
DEPOSITOS A PLAZO	02
FLUJOS FINANCIEROS	03
CARTERA	04
ACCIONES	05
DERECHOS	06
INVENTARIOS	07
TERRENO	08
EDIFICACIONES	09
MAQUINARIA	10
VEHICULOS	11
OTROS BIENES MUEBLES	12
ESTUDIOS Y PROYECTOS	13
PATENTES Y MARCAS	14
OTROS	15

Fuente: Ficha técnica anexo AFIC

Gráfico 18
Pestaña Aportes – Anexo AFIC

The screenshot displays the SRI - DIMM application window. The main window title is 'SRI - DIMM' and the menu bar includes 'Archivo', 'Programa', 'Ayuda', 'DIMM Formularios', 'Herramientas AFI', 'Validar', and 'Herramientas ATS'. The active window is 'SRI Anexo Fideicomiso' with the following details: '12/2014', '1797343524001', and 'FIDEICOMISO MERCANTIL EJEMPLO'. There are buttons for 'Generar XML' and 'Talón Resumen'.

The 'Aportes' section is active, showing 'Información de Aportes' with options 'Nuevo', 'Editar', and 'Eliminar'. Below this is a table for 'Tipo de Id. del Aportante'.

A 'Datos de Aporte' dialog box is open, containing the following fields:

- Tipo de Id. del aportante: RUC (dropdown)
- Número de Id. del aportante: 0991254129001 (text input)
- Fecha del Aporte: 15/09/2014 (calendar icon)
- Tipo de Aporte: EFECTIVO (dropdown)
- Valor de Aportación: 18000 (text input)
- Código del Aporte: 1797343524001-0991254129001-000001 (text input)

Buttons for 'Aceptar' and 'Cancelar' are at the bottom of the dialog box.

The bottom status bar shows 'Detalle del Sujeto Pasivo | Integrantes | Aportes' and 'SRI - DIMM'.

El código del aporte es automáticamente generado por el programa.

Cuando el anexo que voy a reportar es anual aparecerán nuevas pestañas, las tres primeras (Detalles del Sujeto Pasivo, Integrantes y Aportes) ya cargados inicialmente, y que se registrará la información inicial y los cambios si existieron como por ejemplo el ingreso de un constituyente-adherente por la salida del constituyente original (siempre que así lo haya estipulado el contrato); en este caso ingresaríamos *Fecha de salida* como en el Gráfico XX.

Gráfico 19

Pantalla tipo de carga anual

The screenshot shows the SRI - DIMM application window. The title bar reads 'SRI - DIMM'. The menu bar includes 'Archivo', 'Programa', 'Ayuda', 'DIMM Formularios', 'Herramientas AFI', 'Validar', and 'Herramientas ATS'. The main window title is 'SRI Anexo Fideicomiso'. The header area displays '12/2014 1797343524001 FIDEICOMISO MERCANTIL EJEMPLO' and 'Generar XML Talón Resumen'. The main content area is titled 'Flujos o Pagos' and contains 'Información de Flujos' with buttons for 'Nuevo', 'Editar', and 'Eliminar', and a search icon. Below this is a table with the following columns: 'Tipo de Id. del Receptor de Flujo', 'Número de Id. del Receptor', 'Fecha de entrega del Flujo', and 'Motivo de entrega del Flujo'. The table is currently empty. At the bottom, a navigation bar contains several tabs: 'Detalle del Sujeto Pasivo', 'Integrantes', 'Aportes', 'Flujos o pagos', 'Cesiones Derechos fiduciarios', 'Revaluaciones de Activos', 'Construcciones en Curso', and 'Ventas'. The 'Flujos o pagos' tab is highlighted with a red border.

En la pestaña de *Flujos o pagos* se reportarán todos los valores entregados a los integrantes del fideicomiso sea en dinero o en especies, y en el caso de este último se registrará el valor monetario equivalente.

Por ejemplo en un fideicomiso de inversión, en esta pestaña se reportarían los rendimientos financieros entregados a los constituyentes; o por ejemplo en un fideicomiso de administración se reportarían los resultados de la administración, si es el caso para los beneficiarios.

Tabla 15.- Tipos de flujos

ESTADO	CÓD
BENEFICIOS	01
RESTITUCIONES PATRIMONIALES	02
ANTICIPO DE BENEFICIOS	03
PAGOS MONETARIOS	04
OTROS	05

Fuente: Ficha técnica anexo AFIC

Gráfico 20

Ingreso de Flujos o Pagos

The screenshot shows the SRI - DIMM application window. The main window title is 'SRI - DIMM' and the browser address bar shows 'SRI Anexo Fideicomiso'. The main content area displays '12/2014 1797343524001 FIDEICOMISO MERCANTIL EJEMPLO'. A modal dialog box titled 'Flujos o Pagos' is open, containing the following data:

Tipo de Id. del Receptor del Flujo	RUC
Número de Id. del Receptor del Flujo	0991254129001
Fecha de entrega del Flujo	15/10/2014
Motivo de entrega del Flujo	PAGOS MONETARIOS
Valor del Flujo Entregado	1000.00
Retención IR Efectuada	0.00

Buttons: Aceptar, Cancelar

En la pestaña *Cesiones Derechos fiduciarios* se ingresará el movimiento de los derechos fiduciarios, es decir si se cambia el titular de éste y el porcentaje mantiene ahora el cesionario respecto al patrimonio autónomo

Gráfico 21

Cesiones Derechos fiduciarios

The screenshot displays the SRI - DIMM application interface. A modal window titled "Cesiones" is open, prompting the user to "Ingresar los datos de Cesiones de derechos Fiduciarios". The form includes the following fields:

- Tipo de Id. del Cedente (dropdown menu)
- Número de Id. del Cedente (text input)
- Tipo de Identificación del Cesionario (dropdown menu)
- Número de Identificación del Cesionario (text input)
- Fecha de Cesión (calendar icon with text "seleccione la fecha")
- Porcentaje Cesión Respecto al Total del Patrimonio Autónomo (text input)
- Valor de la Cesión (text input)

Buttons for "Aceptar" and "Cancelar" are located at the bottom right of the modal. The background window shows a table with the following columns: "Tipo de Id. del Cedente", "Número de Id. del Cedente", and "Valor de la Cesión". The table is currently empty. The application title bar reads "SRI - DIMM" and the menu bar includes "Archivo", "Programa", "Ayuda", "DIMM Formularios", "Herramientas AFI", "Validar", and "Herramientas ATS".

La pestaña *Revaluaciones de activos* se llena partiendo de un aporte previo, que debió estar registrado en la pestaña respectiva, seleccionando de la pestaña *Aportes* procedo a seleccionar nuevo en la pestaña *Revaluación de Activos* e ingreso los nuevos datos que me solicita el anexo. El código del aporte aparecerá automáticamente

Gráfico 22

Revaluaciones de activos

Revaluaciones de Activos
Ingrese los datos de las Revaluaciones de Activos

Código del Aporte: 1797343524001-0991254129001-000001
Fecha de Revaluación: seleccione la fecha
Valor Nuevo:
RUC Perito:

Aceptar Cancelar

La pestaña *Construcciones en Curso* parte asimismo de un aporte, por ejemplo Terreno y se utiliza cuando se incorpora una obra civil a un inmobiliario del fideicomiso mercantil. Se reporta el saldo de las construcciones al final del año sobre el que se informa.

Gráfico 23

Construcciones en Curso

Construcciones en Curso
Ingrese los datos de Construcciones en Curso

Código del Aporte: 1797343524001-0991254129001-000001
Construcción por Etapa:
Valor Obra Civil Incorporada en el Periodo:
Total Obra Civil Incorporada dentro del Fideicomiso:
Estado del Bien:

Aceptar Cancelar

Cuando se tratan de construcciones por etapas, suelen existir incrementos de obras de la misma manera que ventas, sea de materiales o de inmuebles o partes de estos, para esto se encuentra la última pestaña donde el valor de venta será el comercializado por quien haga la fuerza de venta, sean los promotores, constructores, empresas inmobiliarias o algún otro.

Gráfico 24
Ventas Anexo AFIC

SRI - DIMM

Archivo Programa Ayuda DIMM

SRI Anexo Fideicomiso

12/2014 1797343524001

Ventas

Información de Ventas de Bienes

Nuevo Editar Eliminar

Tipo de Venta

SRI

Ventas

Ingrese los datos de Venta de Bienes

Tipo de Venta

Tipo de Id. del Comprador

Número de Id. del Comprador

Fecha de Venta

Costo de Construcción o Adquisición

Precio de Comercialización

Pago a Contado

Pago a Crédito

Valor de Venta Efectiva

Ruc del Financista

Avalúo Catastral

Retención IR Efectuada

Código del aporte

1797343524001-0991254129001-000001

Generar XML Talón Resumen

Costo de Construcción o Adquisición

Detalle del Sujeto Pasivo | Integrantes | Aportes | Flujos o pagos | Cesiones Derechos fiduciarios | Revaluaciones de Activos | Construcciones en Curso | Ventas

SRI - DIMM

En el caso de que el anexo sea de carga tipo *cierre* aparecerá la misma información que en el tipo de carga *anual*, y se debe ingresar la información que aplique a la fecha de cierre para continuar con el proceso de suspensión de RUC.

Una vez ingresada la información necesaria en cualquier tipo de carga, seleccionamos a la derecha en la parte superior la opción *Generar XML* que luego de validar el anexo procederá a guardar el anexo en la ruta que se le indique para luego subirlo en el portal web del Servicio de Rentas Internas.

6. CONCLUSIONES

Luego de haber investigado sobre los fideicomisos mercantiles se obtienen las siguientes conclusiones:

- El fideicomiso mercantil es una figura jurídica flexible aplicada en los negocios tanto en el sector privado como en el sector público y presenta fortalezas significativas para las partes del mismo cuando es utilizado oportunamente.
- La presente guía servirá como fuente para conocer las operaciones de los fideicomisos de garantía, de inversión, de administración, de titularización e inmobiliarios en sus aspectos legales, contables y tributarios.
- La estructura jurídica de los fideicomisos permiten plantear mecanismos de seguridad que generen confianza en los participantes de este contrato, siendo labor del constituyente elegir las condiciones del fideicomiso, basado claro, en el marco de la ley.
- La consideración y evaluación de la finalidad y las condiciones del contrato del fideicomiso es crucial para la correcta aplicación de las NIIF, debido a que para cada tipo de fideicomiso existen diversos escenarios en los que requiere de diferentes contabilizaciones, por lo que una transacción en un mismo tipo de fideicomiso puede llevar al registro de un pasivo o de un patrimonio considerando el objeto del contrato.
- El tratamiento tributario de estas sociedades requiere de análisis, debido a que en la normativa tributaria no existe una sección especial para las transacciones que se derivan de los fideicomisos. Se debe tener en cuenta la norma básica que la ley determina y es que los fideicomisos estarán exentos de impuestos siempre que no se dediquen a actividades con fines de lucro y la fiduciaria haya efectuado la retención en los pagos.

7. RECOMENDACIONES

Terminada esta investigación tenemos las siguientes recomendaciones:

- Analizar el tipo de fideicomiso y su finalidad para registrar adecuadamente las transacciones, así como revelar las notas a los estados financieros necesarios, a fin de que los usuarios, como el Comité de Inversiones tome decisiones correctamente.
- Las partes involucradas en estos contratos deben conocer todos los elementos del mismo, así como sus derechos en calidad de beneficiarios o constituyentes para que controlen oportunamente las actividades del fideicomiso.
- Considerar los beneficios de esta figura jurídica al momento de necesitar ejercer un negocio cuya finalidad pueda ser llevada mediante un fideicomiso mercantil.

BIBLIOGRAFÍA

- Borrom. (6 de Abril de 2012). *ActivaBva*. Obtenido de <http://www.actibva.com/magazine/ahorro/el-trust-o-fideicomiso-anglosajon-una-herramienta-de-proteccion-patrimonial>
- Bringas, A.; Lourdes, R; Manuele, V; Muños, G & Ruiz, N. (2012). Fideicomiso inmobiliario, tratamiento jurídico, impositivo y contable. (Trabajo de Investigación, Universidad Nacional de Cuyo). Recuperado de bdigital.uncu.edu.ar/objetos.../4585/bringas-fideicomiso-inmobiliario.pdf
- Codificación de las resoluciones expedidas por el consejo nacional de valores (Resolución No. CNV0082006). Ecuador.
- Figuroa, B.; Moreira, Y. (2012). Tratamiento tributario de los fideicomisos mercantiles Fideicomiso inmobiliario, tratamiento jurídico, impositivo y contable. (Tesis de Maestría, Escuela Superior Politécnica del Litoral).
- LRTI. Ley de Régimen Tributario Interno. Ecuador.
- Maury, B. (1999). *Tratado teórico práctico de fideicomiso*. Buenos Aires.
- Pardo, C. (2008). Los Fideicomisos Mercantiles debilitados por la responsabilidad del Fiduciario. (Tesis de Maestría, Universidad Metropolitana)
- RLRTI. Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Ecuador.
- Servicio de Rentas Internas . (18 de 02 de 2014). Resolución No. NAC-NAC-DGERCGC14-00132. Ecuador.
- Torre, R. G. (2000). *El fideicomiso*. Guayaquil: Edino.
- Trujillo, S. (2013) *los fideicomisos como herramienta de evasión y elusión en el sector de la construcción de la ciudad de quito* (Tesis de Maestría, Instituto de Altos Estudios Nacionales)
- Vargas García, S., González Peredo, E., & Martínez, F. (2013). *Fideicomiso de garantía, planeación, implementación y ejecución: aspectos prácticos*. Mexico: Biblioteca Jurídica Porrúa.
- LMV. Ley de Mercado de Valores. Ecuador.

SIGLAS

AFIC	Anexo de Administradora de Fondos y Fideicomisos
CNV	Consejo Nacional de Valores
LMV	Ley de Mercado de Valores
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas

GLOSARIO

actio fiduciae	Utilizado por el fiduciante para exigir del fiduciario la restitución (a él mismo o a un tercero) de la cosa enajenada.
Administradora de Fondos y Fideicomisos	Son Sociedades Anónimas que se constituyen bajo un objeto social establecido, que es el de administrar los Fondos de Inversión, así como también negocios fiduciarios.
common law	Es un término usado para referirse al grupo de normas y reglas de carácter jurídico no escritas, pero sancionadas por la costumbre o la jurisprudencia, que son fundamento ineludible del Derecho de los países anglosajones
Consejo Nacional de Valores	Ley tiene el propósito de organizar un mercado integrado que, mediante la eficacia y transparencia, garantice la intermediación de valores en forma competitiva, ordenada, equitativa y continua
contracta	contrato
convenio de adhesión	Es el instrumento público a través del cual, el o los constituyentes adherentes se vincularán jurídicamente al presente contrato como uno más de sus otorgantes, aceptando y sometiéndose a todas y cada una de sus disposiciones contractuales
cum amico	Se refería a la transferencia del dominio de un bien a un depositario o mandatario, adquiriendo uno u otro el compromiso de destinar el objeto de la transferencia de una finalidad específica.
cum creditore	Consistía en enajenar un bien para garantizar un crédito, con la obligación del adquirente de reintegrarlo cuando el fiduciante hubiese cumplido con la obligación garantizada.

feoffe	La persona a la que un feudo se hace la persona enfeoffed. El siguiente es el significado de feoffee incluyendo la pronunciación como sustantivo.
feoffe to use	La persona a la que un feudo se hace la persona enfeoffed. El siguiente es el significado de feoffee incluyendo la pronunciación como sustantivo.
fideicomisario	Persona que se beneficia de un fideicomiso
fideicomiso	Disposición por la cual un testador deja su herencia o parte de ella encomendada a una persona para que, en un caso y tiempo determinados, la transmita a otra o la invierta del modo que se le indica.
fideicomitente	Persona natural o jurídica que aporta bienes para la constitución de un fideicomiso. Es quien establece las reglas de administración del fideicomiso.
fideicomitidos	Entregados a un fideicomiso
fiduciario (a)	Es aquel que el deudor transmite la propiedad (por mancipatio o in iure cessio) de una cosa para garantizar el pago al acreedor. A su vez el acreedor se compromete – pacto fiduciae- a remanciparlo una vez pagada o cumplida la obligación
fiscalizador	Es la persona jurídica o natural designada por el junta de fideicomiso de entre una terna presentada por la fiduciaria y que además de sus funciones y/u obligaciones detalladas en el anexo uno que forma parte integrante del presente contrato, verificará y constatará que los recursos de propiedad del fideicomiso sean invertidos en el proyecto, de acuerdo al cronograma de obra, aprobado por el junta de fideicomiso

futuros adquirentes y/o promitentes compradores	Son las personas naturales o jurídicas que adquieran unidades habitacionales, comerciales que resulten de la ejecución de un proyecto inmobiliario a través de la suscripción de un contrato de Reservación y/o Promesa de compraventa.
in iure cessio	se denomina así a un juicio ficticio donde el cedente y el que recibe se presentan ante el pretor y el adquirente dice "declaro que (la cosa a ceder) me pertenece" y el que la cedía respondía es verdad o simplemente se quedaba callado
Junta de fideicomiso	Es el órgano colegiado del fideicomiso que, dentro de los parámetros que imponen el objeto del fideicomiso y las instrucciones fiduciarias establecidas en este contrato, tendrá las facultades genéricas y específicas señaladas en el mismo, con relación a la administración, coordinación, control y decisión del Fideicomiso durante el desarrollo y ejecución de un proyecto.
Ley de Mercado de Valores	Tiene por objeto promover un Mercado de Valores organizado, integrado, eficaz y transparente, en el que la intermediación de valores sea competitiva, ordenada, equitativa y continua, como resultado de una información veraz, completa y oportuna.
mancipatio	es el modo de ceder el dominio o propiedad de una cosa o persona, en el principio arcaico del derecho romano se podían vender a los hijos o ceder la potestad para salvar una deuda y se hacía frente a 5 testigos pronunciando las palabras solemnes, frente a 5 testigos y un porta balanza
Manos muertas (leyes)	Consistía que eran las tierras pertenecientes a la iglesia, ayuntamientos, etc. que no se podían comprar ni vender. En su origen se refería tanto a bienes civiles como eclesiásticos, aunque se utilizó principalmente para significar la propiedad eclesiástica.

mayorazgo	Es una institución del antiguo derecho castellano que permitía mantener un conjunto de bienes vinculados entre sí de manera que no pudiera nunca romperse este vínculo.
Patrimonio autónomo	Patrimonio independiente integrado inicialmente por los activos transferidos por el Originador y posteriormente por los activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo de un proceso de titularización. Cada patrimonio autónomo está dotado de personería jurídica, siendo el fiduciario su representante legal.
Promesas de compraventa o reservas	Son los contratos que, a nombre del fideicomiso, la promotora, celebrará con los promitentes compradores o futuros adquirentes, contratos a través de los cuales se prometerá en venta a los futuros adquirentes un lote o unidad habitacional o comercial resultante de la ejecución del proyecto
Punto de equilibrio (fideicomiso inmobiliario)	Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras necesarias para iniciar la construcción del proyecto inmobiliario. Se considerará que se ha alcanzado el punto de equilibrio para efectos de la iniciación de la etapa de construcción (salvo obras menores como villas modelos u otros realizados con la inversión pre-operativa) cuando se hayan cumplido todos los requisitos técnicos, legales y financieros que defina el Junta de Fideicomiso, dentro del plazo determinado por la misma junta en su primera sesión.
Servicio de Rentas Internas	Organización sustentada en los principios de justicia, equidad y absoluta neutralidad política, fundamentales para su relación con el contribuyente, pero también con quienes aspiran, en ejercicio de su legítimo derecho, a ocupar una posición en la entidad

settlor	Constituyente en un trust (fideicomiso)
Superintendencia de Compañías	Es el organismo técnico y con autonomía administrativa, económica, y financiera, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades, en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores y la Ley de Compañías.
Sustitución fiduciaria	Es la sustitución indirecta o gradual, por la que el testador instituye a un primer heredero (fiduciario), con la limitación de conservar los bienes de la herencia y transmitirlos a su muerte a un segundo heredero nombrado al efecto (fideicomisario).
testador	Persona que hace testamento y dispone total o parcialmente de sus bienes para después de su muerte.
titularización	Es un mecanismo de financiamiento que consiste en transformar activos o derechos futuros en valores de titularización negociables en el Mercado de Valores, para obtener liquidez en condiciones competitivas en términos de plazo y costos financieros.
trust	Acto de confianza, figura del fideicomiso proveniente del derecho anglosajón
trustee	Fiduciario
use	Consistía en que una persona propietaria de tierras transfería a otra el dominio de ellas, con el entendimiento, entre las partes, que aun cuando el cesionario fuera el legítimo dueño del inmueble, una tercera persona sería quien tendría derecho a disfrutar de todos los beneficios derivados de la tierra.

ANEXOS

Anexo 1

Administradoras de Fondos y Fideicomisos Vigentes en el año 2014

Nombre de la Administradora de Fondos y Fideicomisos	Fecha Inscripción R.M.V.
ALVEAR ROBLES & ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A.ARAFISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDE	2014.09.24
LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. LEGACYTRUST	2013.03.01
VAZFIDUCIARIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2012.11.12
LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS	2011.09.15
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A	2009.10.29
ADM DE FONDOS ADMUNIFONDOS S. A. (ADM MUNICIPAL DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A.)	2005.02.11
MMG TRUST ECUADOR S.A.	2003.06.16
INTEGRA S. A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)	2002.12.11
TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A	2002.05.10
FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.	2000.12.21
AFP GENESIS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A.	1995.03.06
FIDUNEGOCIOS S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	1994.12.06
A.F.P.V. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A.	1994.11.14
FIDUCIARIA DEL PACIFICO S. A. FIDUPACIFICO	1994.10.26
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS DEL PACIFICO (ADPACIFIC) S.	1994.06.13

Anexo 1

Administradoras de Fondos y Fideicomisos Vigentes en el año 2014

Nombre de la Administradora de Fondos y Fideicomisos	Fecha Inscripción R.M.V.
LATINTRUST S. A . ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	1994.06.13
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA FUTURFID S.A.	1994.06.03
BANCO NACIONAL DE FOMENTO.	2008.05.07
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	2003.12.24
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL.	2000.01.12
HOLDUNTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	2008.10.06
CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.	2003.06.25
ANALYTICAFUNDS MANAGEMENT C.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2002.02.07
FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2000.03.22
FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	1999.01.06
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	1996.03.27
ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	1994.11.18
ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA	1994.11.16
ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	1994.07.01

Anexo 2

Listado de Fideicomisos terminados en Ecuador desde el año 2001

Año de inscripción	Nombre
2001	Galatea
2001	Fideicomiso Mercantil Isla Santay
2001	Fideicomiso Fonlocal
2001	Kamaleon li
2001	Mop Concesiones
2001	Mop Panavial
2001	Mop - Troncal De La Costa
2001	Fideicomiso Ldu
2001	Fideicomiso Acciones Pacifico - Continental
2001	Huancavilca li
2001	Fideicomiso World Trade Center
2001	Pronobis/Prounisa-Administracion De Cartera
2001	Fideicomiso Hit
2002	Bosques Dos
2002	Fideicomiso Mercantil Tf-G-01-03-02-012 Cfc-Quito Motors
2002	Fideicomiso Mercantil Aloag Santo Domingo
2002	Fideicomiso Mercantil Cfc-Kiacar Tf-G-01-03-02-019
2002	Fideicomiso Mercantil Cfc-Tf-G-01-03-02-020
2002	Fideicomiso Mercantil Cfc-Metrocar Tf-G-01-03-02-018
2002	Fideicomiso Mercantil Cfc Korea Cars Tf-G-01-03-02-017
2002	Fideicomiso Bienes En Dacion En Pago-Bce-Controlcorp
2002	Fideicomiso Mercantil Bienes Licevisa
2002	Fideicomiso Global De Administracion Banco Central Del Ecuador
2002	Fideicomiso Howard Johnson Guayaquil
2002	Fideicomiso Para Operacion Y Mantenimiento De Los Trasvases Manabi
2002	Fideicomiso Flujos Centro De Rehabilitacion De Manabi
2002	Fideicomiso Mercantil Espejo De Administracion Banco Del Pacifico-Cerocerodos
2002	Fideicomiso Activo
2002	Fideicomiso Para El Plan De Manejo Ambiental Del Sistema De Trasvases Manabi
2002	M-Cero Dos-Cero Diez-Cero Dos Cadena De Valor Maiz Y Soya
2002	Fideicomiso Real Estate Investment Trust R.E.I.T.
2002	Fideicomiso Cratel - Teleamazonas
2002	Fideicomiso Agd
2002	Puente Rafael Mendoza Aviles
2002	Plaza De Las Americas
2002	Bosques Del San Pedro
2002	Fondo De Jubilacion Solidario
2002	Fideicomiso Futbol Y Mentalidad Ganadora
2002	Fondo Emprendedor
2002	Fondo De Pensión Jubilar Pichincha
2002	Fondo Ambiental Para La Proteccion De Las Cuencas Y Agua Fonag
2002	Abn Amro Garantia
2002	Fideicomiso Empresa Nacional De Correos
2002	Abn Amro-Administracion
2002	Fideicomiso Colibri

2002	Howard Johnson Manta
2002	Titularizacion Mastercard - Flujos Del Exterior
2003	Fideicomiso Feirep
2003	Fideicomiso Vehiculos Usados Vazcorp Tf-C-01-03-03-072
2003	Fideicomiso Buenavista
2003	Fideicomiso Imbabura - El Retorno Cero Cero Uno
2003	Fideicomiso Banco De La Produccion S.A. Produbanco 002-Bce
2003	Fideicomiso Banco De La Produccion S.A. Produbanco 001-Bce
2003	Fideicomiso - Banco General Rumiñahui S.A. 002 - Bce
2003	Fideicomiso San Isidro
2003	Fideicomiso Amagasi
2003	Fideicomiso En Garantia Dibork
2003	Fdeicomiso En Garantia Rodolfo X
2003	Fideicomiso Mercantil De Administracion Y Venta Tecfinsa -Cabezas
2003	Fideicomiso Samaria
2003	Fideicomiso Mupiclase
2003	Fideicomiso Hidronacion
2003	Fideicomiso-Banco Agricola Y De Comercio Exterior Bancomex S.A., 001-Bce
2003	Fondo Rural Marginal De Telecomunicaciones
2003	Fideicomiso Mercantil Cth1, Fimecth1
2003	Fideicomiso Solbanco 001 - Bce
2003	less - Sico - Venta De Bienes
2003	Fideicomiso - Banco De Guayaquil S.A. 001 - Bce
2003	Fideicomiso - Banco Bolivariano C.A. 002 - Bce
2003	Fideicomiso De Administracion Y Pago Peninsula
2003	Fideicomiso Provienda
2003	Fideicomiso Cedege-001
2003	Fideicomiso Birf-Micip
2003	Fideicomiso San Francisco Numero Uno
2003	Encargo Fiduciario Hidroagoyan
2003	Fideicomiso En Garantia Guzman Carriel
2003	Fideicomiso C.E.E.
2003	Fideicomiso - Banco Del Pichincha C.A. 002 - Bce
2003	Fideicomiso-Banco Internacional S.A.002-Bce
2003	Fideicomiso - Banco Del Pichincha C.A. 001 - Bce
2003	Fideicomiso-Ferias Camara De Comercio De Guayaquil
2003	Fideicomiso San Francisco Numero Dos
2003	Fideicomiso Lantermo - Mupi
2003	Fideicomiso Instituto Geofisico
2003	Fideicomiso Mercantil Cabienes
2003	Fideicomiso Mercantil Pabana
2003	Fideicomiso Mercantil Esperanza
2003	Fideicomiso Mercantil Virgen De Calderon
2003	Enfe - Nueva Estación Ferroviaria De La Ciudad De Riobamba
2003	Fideicomiso Millenium Plaza
2003	Fideicomiso Mercantil Multiempresa
2003	Fideicomiso Mercantil De Administracion Y Venta Tecfinsa-Cfn
2003	Fideicomiso Esquel - Yo Apuesto Por Ti
2003	Fideicomiso Mercantil En Garantia Alba Rosero Peña
2003	Fideicomiso Mercantil Pan
2003	Fideicomiso Promujeres
2003	Fideicomiso Machala-Cero-Cero-Uno-Bce-Contifondos-C

2003	Fideicomiso Mercantil Basa
2003	Fideicomiso Pedernales
2003	Fideicomiso Samborondon
2003	Fideicomiso Aldebaran
2003	Fideicomiso Global De Administracion Banco Central Del Ecuador Uno
2003	Encargo Fiduciario Hospital De Los Valles
2003	Fideicomiso Emelsad
2003	Fideicomiso Emelnorte
2003	Fideicomiso Programa De Proteccion Social
2003	Fideicomiso Mercantil Banco Del Pacifico-002--Bce-Enlacefondos-lp
2003	Fideicomiso Belvedere De Santa Lucia
2003	Fideicomiso Titularizacion Cartera De Consumo Unibanco
2003	Fideicomiso Hipotecario Basa
2003	Fideicomiso Hipotecario Basa Uno
2003	Fideicomiso Edificio Torre Cariari
2003	Fideicomiso Obras Agua Potable Del Canton Pedro Vicente Maldonado
2003	Fideicomiso Obras De Agua Potable Del Canton San Miguel De Los Bancos
2003	Fideicomiso Obras Agua Potable Del Canton Puerto Quito
2003	Fideicomiso Mercantil Huancavilca Iii
2003	Fideicomiso Administracion Temporal 2002
2003	Fideicomiso Mall Paseo Colonial
2003	Fideicomiso Mercantil De Garantia Jardines
2003	Banco Popular 002-Bce-Enlacefondos-I
2003	Bascun Vc-Cfn
2003	Banco Del Pacifico 001-Bce-Enlacefondos-C
2003	Fideicomiso San Felipe Del Pinar
2003	Fideicomiso Mercantil Empresa Electrica Quito-Proveedoras De Energia Electrica
2003	Fideicomiso De Administracion E Inversion Del Mem
2003	Fideicomiso Mercantil Pacifictel-Bonos
2003	Liga Deportiva Universitaria
2003	Fideicomiso Banco La Previsora
2003	Fideicomiso Banco Amazonas-002-Bce-Fideival-C
2003	Fideicomiso Estacion Central
2003	Fideicomiso Algarrobos De Cumbaya
2003	La Campiña
2003	Fideicomiso Conorte
2003	Fideicomiso Concegua
2003	Fideicomiso Fondo Mixto De Promocion Turistica
2003	Fideicomiso Mercantil La Antonia
2003	Fideicomiso Mercantil La Victoria
2003	Fideicomiso Altovalle
2003	Fideicomiso Quiteño Libre
2003	Fideicomiso Maderos
2003	Petroleo Incremental Uno
2003	Banco Del Pacifico 001-Bce
2003	Fideicomiso Fiducia Promotor
2003	Fideicomiso Mercantil Capitan
2003	Fideicomiso Chimbacalle
2003	Fideicomiso Nuestro Hogar
2003	Fideicomiso Mercantil Calderon
2003	Fideicomiso Plaza Arboleda
2003	Fideicomiso Parque Sol De Los Ceibos

2003	Fideicomiso Mercantil Altos De Guamani
2003	Fideicomiso Mercantil Irrevocable Fm-Bev
2003	Fideicomiso Mercantil Riobamba-Hidalgo01
2003	Fideicomiso Balcon De La Cuenca
2003	Fideicomiso Incautaciones Agencia De Garantia De Depositos
2003	Fideicomiso Pecapex
2003	Fideicomiso Elepco
2003	Fideicomiso Elesur
2003	Fideicomiso Proquito
2003	Fideicomiso Usados Cfc-Tf-G-01-03-02-034
2003	Fideicomiso Vehiculos Zona Norte Tf-01-03-02-029
2003	Fideicomiso Vehiculos Region Costa Tf-G-01-03-02-030
2003	Fideicomiso Vehiculos Zona Austro Tf-G-01-03-02-028
2003	Fideicomiso Mercantil Casa Nueva
2003	Fideicomiso Portofino Mupi
2003	Fideicomiso Ecorae
2003	Fideicomiso Programa De Ahorro Privado Agip
2003	Fideicomiso Mercantil Estacion De Peaje Catamayo Loja
2003	Fideicomiso Autovia Guayaquil Salinas
2004	Fideicomiso Alcazar De Bellavista
2004	Fideicomiso Mantenimiento Vial - By Pass Quito
2004	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Chalets Del Rey
2004	Fideicomiso Castilla De Guapulo
2004	Fideicomiso Mercantil Cth2, Fimecth2
2004	Fideicomiso Acce - Iso
2004	Fideicomiso Torre Cariari li
2004	Fideicomiso Norden
2004	Fideicomiso Conjunto Vacacional Costa Azul
2004	Fideicomiso Dos Hemisferios Norte
2004	Fideicomiso Genova li
2004	Fideicomiso Mercantil De Garantia Irrevocable Basa Dos
2004	Fideicomiso El Tingo
2004	Fideicomiso Mercantil Santo Domingo Shopping Mall
2004	Fideicomiso Mercantil Hospital Universitario Del Rio
2004	Fideicomiso De Garantia Celeste
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion Disigma
2004	Fideicomiso De Garantia Azul
2004	Fideicomiso M-Cero Tres-Cero Doce-Noventa Y Nueve-Juguetelandia
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion De Flujos Y Pagos Dinner Show
2004	Fideicomiso Torres Japon
2004	Fideicomiso Mercantil -Cero Dos/Cero Veinticinco/Noventa Y Nueve Pacifictel
2004	Fideicomiso Mercantil Fondo Patrimonial Espol
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion Recursos Y Pagos M-0-2-0-19-01-Eeasa
2004	Fideicomiso Mercantil Enfe - Pasivo Laboral
2004	Fideicomiso Mercantil En Garantia Crotone
2004	Fideicomiso La Cumbre
2004	Fideicomiso Proyecto Nono
2004	Fideicomiso Mercantil Lagos Del Daule
2004	Fideicomiso Gente Tf-G-01-03-04-099
2004	Fideicomiso Quito Motors Dealer Tf-Q-01-03-04-095
2004	Fideicomiso San Agustin
2004	Fideicomiso Autorusia Vehiculos Tf-C-01-03-04-04-091

2004	Fideicomiso Parque San Francisco Conjunto Residencial
2004	Fideicomiso Centro Empresarial Diners Club
2004	Fideicomiso Portal De San Juan
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion La Ganga
2004	Fideico Mercantil Irrevo De Admi E Inversion De Recursos 02 - 002 - 03 Gelati
2004	Fideicomiso Inmuebles Bgr - Cero Uno
2004	Fideicomiso Corredor Nororiental I
2004	Fideicomiso Terrazaventura
2004	Fideicomiso La Jolla
2004	Fideicomiso El Jordan
2004	Fideicomiso Home Design Plaza
2004	Fideicomiso En Garantia Vikingos
2004	Fideicomiso En Garantia Guzman Carriel li
2004	Fideicomiso Automotriz Banco Amazonas
2004	Fideicomiso Miss Universo 2004
2004	Fideicomiso Terra
2004	Fideicomiso Administracion Temporal - 2004 (Dos Mil Cuatro)
2004	Fideicomiso Centrosur
2004	Fideicomiso Emelrios
2004	Fideicomiso Administracion Temporal - 2003 (Dos Mil Tres)
2004	Fideicomiso Mercantil Porvenir
2004	Fideicomiso Ecuatoriano Santa Elena
2004	Fideicomiso Ecuatoriano Emelgur
2004	Fideicomiso Ecuatoriano El Oro
2004	Fideicomiso Ecuatoriano Manabi
2004	Fideicomiso Ecuatoriano Santo Domingo
2004	Fideicomiso Ecuatoriano Sucumbios
2004	Fideicomiso Ecuatoriano Cotopaxi
2004	Fideicomiso Vera Guayasamin
2004	Fideicomiso Montreux
2004	Plaza Renazzo
2004	Fideicomiso Cunucbamba
2004	Fideicomiso Vista De Occidente
2004	Fideicomiso Petrolitoral
2004	Fideicomiso Emelbo
2004	Fideicomiso Emelesa
2004	Fideicomiso E.E.R.S.A.
2004	Fideicomiso Mercantil Amazonas Plaza-Mutualista Benalcazar
2004	Fideicomiso Mercantil La Peninsula
2004	Fideicomiso El Porton
2004	Fideicomiso Banco Central- T. P.D.
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion Recursos Y Pagos M-0 2-0 21-0 1 Emelgur
2004	Fideicomiso Rafaela
2004	Fideicomiso Aray
2004	Fideicomiso Achi
2004	Fideicomiso Mercantil Thomas
2004	Fideicomiso Jipijapa
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion Recursos Y Pagos M-0 2- 0 22-0 2 E.E. E.
2004	Fideicomiso Mercantil Epa
2004	Fideicomiso Fiservy
2004	Fideicomiso Eiser

2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion Recursos Y Pagos M-Cero Dos-Cero Veinti
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion Recursos Y Pagos M-0 2-0-20-01emelmilagr
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion, Recursos Y Pagos M-02-022-01 Emeloro
2004	Fideicomiso Mercantil De Administracion, Recursos Y Pagos M-02-018-01 Emelmanabi
2004	Fideicomiso Torresol Tropical
2004	Fideicomiso Mercantil Andinatel Proveedores Planta Interna Y Externa
2004	Fideicomiso Ctf-Tfg-01-03-03-084
2004	Fideicomiso Vehiculos Vazcorp Tf-C-01-03-03-073
2004	Fideicomiso Swedtel
2004	Fideicomiso Canaan li
2004	Titularizacion Cartera Automotriz Amazonas
2005	Fideicomiso Mercantil Proyecto Eolico San Cristobal
2005	Fideicomiso Activos 2004
2005	Fideicomiso De Garantia Caixa - Bolivariano
2005	Fideicomiso De Administracion Caixa - Bolivariano
2005	Fideicomiso San Martin
2005	Fideicomiso Mercantil Cth3, Fimecth3
2005	Fideicomiso Tf-G-01-03-158 Gente Inmuebles
2005	Fideicomiso Torre Medica
2005	Fideicomiso Mercantil Vigilancia Verde
2005	Fideicomiso Piazza Toscana
2005	Segunda Titularizacion Cartera De Consumo - Unibanco
2005	Fideicomiso Mercantil Prodepine
2005	Fideicomiso Trabajadores Emt
2005	Fideicomiso De Garantia De Obligaciones De Terceros
2005	Fideicomiso Samborondon Plaza
2005	Fideicomiso Tekno 21
2005	Fideicomiso La Giralda
2005	Fideicomiso Mercantil Renazzo Plaza
2005	Fideicomiso Mercantil Mirador De Monteserrin
2005	Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bella Aurora
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portal Esmeralda
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Maribin
2005	Fideicomiso Mercantil De Administracion Aicitel Producciones
2005	Fideicomiso Automotores En Garantia Coneca
2005	Fideicomiso Inmoriec
2005	Fideicomiso Nuevo Mundo Village
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario El Emperador
2005	Fideicomiso Mercantil Ecapag Cero Uno-Dos Mil Cinco
2005	Fideicomiso Mercantil Corredor Central Norte
2005	Fideicomiso Aladi Bgr
2005	Fideicomiso Balcones De Cumbaya
2005	Fideicomiso Prostatus Garantia
2005	Fideicomiso Fuentes Del Rio Tf-G-02-03-05-140
2005	Fideicomiso Mercantil Club Casa Grande
2005	Encargo Fiduciario Hur Servicios De Salud
2005	Fideicomiso Isola
2005	Fideicomiso Metrocar Tf-Q-01-03-05-147
2005	Cartera Acciones Issfa

2005	Fideicomiso Andrade Garantia
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Pedro J Montero
2005	Fid De Ad Y Pagos M-Cero 2/0001/97 Adm Fondos Bg Emetel S. A
2005	Fideicomiso Proyecto Paute Integral
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia San Pedro
2005	Fideicomiso Mercantil Colinas De Montecristi
2005	Fideicomiso Mercantil Rio Sol
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Boivar Rosero
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Francisco Del Castillo Andrade
2005	Fideicomiso Prospheia
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playamar
2005	Fideicomiso Fedis
2005	Fideicomiso De Garantia M/Cero Tres/Cero Cero Uno/Dos Mil Uno Natusal
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Pervinca
2005	Fideicomiso Plan Integral De Gestion Socio Amb. Del Sist. De Trasvases Manabí
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Elena Cuatro
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Mosni
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Manzanal Conocoto
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Nelson Davila
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Mosni Iii-Mjp
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Manta I
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Mosni Ii-Gjp
2005	Proyecto Turistico Cruz Loma
2005	Fideicomiso M-Cero Dos/Cero Cero Nueve/Dos Mil-Pacifictel Ii
2005	Fideicomiso Bellavista
2005	Fideicomiso Inmobiliario Bg Dos Mil Cuatro
2005	Fideicomiso Manageneracion Acciones
2005	Fideicomiso Mercantil Cartera Procoande
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario El Eden Etapa I
2005	Fideicomiso Mercantil Maguilar
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Brocalsa
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Lakodec Ii
2005	Fideicomiso John Salmon
2005	Fideicomiso Mercantil Caicedo Paladines Vii
2005	M-Cero-Dos-Cero-Diecinueve-Cero Tres Interagua Administracion Y Transferencia
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Recreo Modular I
2005	Fideicomiso Los Angeles
2005	Encargo Fiduciario Proyecto Cuenca
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Elena
2005	Fideicomiso Mercantil Quiteño De Corazon
2005	Fideicomiso Aquitania
2005	Fideicomiso Espacia
2005	Fideicomiso Proyecto Artesanal
2005	Fideicomiso Kimsa Tf-G-01-03-04-126
2005	Fideicomiso Proyecto Multiproposito Baba
2005	Fideicomiso Mercantil Febres Cordero
2005	Fideicomiso Guayacanes
2005	Fideicomiso Lago Azul--Urbanizacion Matices De Samborondon
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Aniolo
2005	Fideicomiso Mercantil De Administracion De Bienes Carlapia
2005	Fideicomiso Mercantil La Tola
2005	Fideicomiso Mercantil En Garantia Lakodec I

2005	Fideicomiso Mercantil De Administracion De Bienes La Capitana Dos
2005	Fideicomiso Banco Del Progreso Numero Dos
2005	Fideicomiso Para Rehabilitacion De Vivienda En El Centro Historico De Quito
2005	Fideicomiso Torre Sol Manta
2005	Fideicomiso Alcazar De Las Rosas
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Naranjito
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario General Elizalde
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Elena Dos
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Isabel
2005	Fideicomiso Parques De Andalucia
2005	Fideicomiso Ciudad Bolivar Dos
2005	Fideicomiso Villa Del Sol
2005	Fideicomiso Girasol Ii
2005	Fideicomiso Financiamiento Carrizal Chone
2005	Fideicomiso Cipriani
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Teresa
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Los Corales
2005	Fideicomiso Mercantil Fevivienda
2005	Fideicomiso Flor Azul
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Seis De Diciembre
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Vinces
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Rancho Alegre
2005	Fideicomiso Araucarias De Quitumbe
2005	Fideicomiso Mercantil Mch
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ancon I
2005	Fideicomiso El Limonar
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Elena Tres
2005	Fideicomiso Mercantil Hospital Millennium
2005	Encargo Fiduciario Ventas Loja
2005	Fideicomiso Estrada Ruiz
2005	Fideicomiso Mercantil De Administracion Codisnev
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Uno
2005	Fideicomiso Mercantil Deportivo Cuenca
2005	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Dos
2005	Fideicomiso Firenze
2005	Fideicomiso Mercantil Mirador Del Bosque
2005	Fideic Mercantil Titul De Flu Futu De Fond-Proyec Zona Fran Del Guay Zofragua
2005	Fideicomiso Tf-G-01-03-04-124-Vazcorp Inmuebles
2005	Fide Para La Gene Y Distrib De Ener Elec De Gquil Pago A Depo De Bco Pro Y Agd
2006	Fideicomiso Mercantil Benisa
2006	Fideicomiso El Nogal
2006	Fideicomiso Amaru
2006	Fideicomiso Ciudad Colon
2006	Fideicomiso Cesantía Adicional Del Magisterio-Reperto
2006	Fideicomiso Arezzo Plaza
2006	Buena Ventura Fideicomiso Mercantil
2006	Fideicomiso Jardines Del Sol
2006	Fideicomiso Mercantil Jade
2006	Fideicomiso Piedra Larga
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Seis De Diciembre Dos
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario San Gabriel

2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Pórtico Del Mar
2006	Fideicomiso Hidropacífico
2006	Fideicomiso Asoftalmólogos
2006	Fideicomiso Vista Azul
2006	Fideicomiso Mercantil De Administración Empresa Eléctrica Quito
2006	Fideicomiso Bioseguridad
2006	Fideicomiso Mupi-Sanchez
2006	Fideicomiso Mercantil San Cayetano
2006	Fideicomiso Mercantil Portal De Aragon
2006	Encargo Fiduciario Parador Gualaceo
2006	Fideicomiso Portal De Campo Alegre
2006	Fideicomiso Villaverde
2006	Fideicomiso Mercantil Sistema Integrado De Transporte Masivo Urbano De Guayaquil
2006	Fideicomiso Mercantil San Isidro
2006	Fideicomiso Torres Futura
2006	Fideicomiso Mercantil Estrella Del Sur
2006	Fideicomiso Facilidades Uso De Red
2006	Encargo Para La Adm. De La Cuenta Local De Recaudacion De La Tasa De Seguridad
2006	Fideicomiso Bellavista Del Sur
2006	Fideicomiso Mercantil Loma Blanca
2006	Fideicomiso Villa Juliana
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Maria Sol
2006	Encargo Fiduciario Interhospital
2006	Fideicomiso Mercantil La Vieja Hacienda
2006	Fideicomiso Mercantil Ahorro Voluntario Para La Ciudadania
2006	Fideicomiso Mercantil San Rafael
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres Del Rio
2006	Fideicomiso Banco Mm Jaramillo Arteaga S.A. 001-Bce
2006	Fideicomiso Mercantil Monay
2006	Fideicomiso Mercantil Quiport Onshore Trust
2006	Fideicomiso Obras Telefonía Interagua
2006	Fideicomiso Inmobiliario Edificio San Isidro
2006	Fideicomiso Mercantil Tame
2006	Fideicomiso Mercantil De Administracion Vidaventura
2006	Fideicomiso Mercantil Aquarius
2006	Fideicomiso Alcazaba De Aquarios
2006	Fideicomiso Mercantil Los Lares
2006	Fideicomiso Mercantil Dos Puentes
2006	Fideicomiso Mercantil Aitana
2006	Fideicomiso Mercantil Portal De San Fermin
2006	Fideicomiso Mercantil Tarsus
2006	Encargo Fiduciario Hospimillennium Servicios De Salud
2006	Fideicomiso Mercantil Alisal
2006	Fideicomiso Titularizacion Cfc - Uno
2006	Fideicomiso Mercantil De Titularizacion De Cartera De Consumo Banco Territorial
2006	Fideicomiso Mercantil Briceño X
2006	Fideicomiso Zenn
2006	Fideicomiso Mercantil Kaidan
2006	Fideicomiso Motricentro Tf-C-01-03-05-167
2006	Fideicomiso Mercantil Cielito Lindo
2006	Fideicomiso Ninallacta

2006	Fideicomiso Mushuñan
2006	Fideicomiso Mercantil De Garantia Corfinsa Cero Cero Uno (001)
2006	Fideicomiso Mercantil Monex
2006	Fideicomiso Mercantil Magritte
2006	Fideicomiso Mercantil Lazar
2006	Fideicomiso Transelectric
2006	Fideicomiso Parque Magno
2006	Fideicomiso Administracion Temporal Dos Mil Cinco
2006	Fideicomiso Fac
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Rosa
2006	Fideicomiso Mercantil De Administracion Mocoli
2006	Fideicomiso Conica - San Emilio Del Valle
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Orquideas
2006	Aperturas Cuentas De Ahorro
2006	Fideicomiso Servicios Financieros Rurales
2006	Fideicomiso Altana Plaza
2006	Fideicomiso Torre Checoslovaquia
2006	Fideicomiso Inmuebles Centro Historico
2006	Fideicomiso Moolingal
2006	Fideicomiso Telecsa 1 - Recaudacion Andinatel
2006	Fideicomiso Casa De Campo
2006	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Fundamundi
2007	Segunda Titularizacion -Pacifcard/Mastercard-Flujos Del Exterior
2007	Primera Titularizacion Cartera Comercial Comandato
2007	Titularizacion De Flujos -Tasas Terminal Terrestre De Guayaquil
2007	Fideicomiso Mercantil Filanbanco Acreedores Dos
2007	Fideicomiso Mercantil Filanbanco Acreedores Uno
2007	Encargo Fiduciario Ventas Dss
2007	Fideicomiso Mercantil Cartera Inmobiliaria
2007	Fideicomiso Mercantil Fimfeiseh
2007	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Sariland
2007	Fideicomiso Microempresas Rurales
2007	Fideicomiso Baru
2007	Fideicomiso Fincas San Rafael
2007	Fideicomiso Mercantil Consultorios Cumbaya
2007	Fideicomiso Edificio Azul
2007	Fideicomiso Torre Castilla
2007	Fideicomiso Fdl
2007	Fideicomiso Bohemia Conjunto Residencial
2008	Titularizacion De Flujos Futuros De Ventas-Productos La Fabril
2008	Fideicomiso De Titularizacion De Flujos - Pronaca
2008	Tercera Titularizacion Cartera De Consumo Territorial
2008	Fideicomiso De Titularizacion De Flujos - Nestle Ecuador
2008	Primera Titularizacion De Flujos Futuros De Fondos Artefacta
2008	Titularizacion De Flujos Pescasur
2008	Titularizacion De Flujos Futuros -Municipalidad De Guayaquil
2008	Fideicomiso Mercantil De Inversion Tecapital Forest
2008	Primera Titularizacion De Flujos Fadesa
2008	Titularizacion De Flujos Industrias Ales
2008	Fideicomiso Comunitario De Chimborazo
2008	Segunda Titularizacion Cartera Comercial Comandato
2008	Segunda Titularizacion De Cartera De Consumo Banco Territorial

2008	Fideicomiso De Titularización De Cartera De Consumo Cooprogreso
2008	Titularizacion De Cartera Cacpeco
2008	Fideicomiso Mercantil Primera Titularizacion De Flujos-Peaje Conorte
2008	Titularizacion De Flujos -Tarjeta De Credito De Prati
2009	Fideicomiso Mercantil Irrevocable Segunda Titularizacion De Flujos Fadesa
2009	Fideicomiso Mercantil De Titularizacion De Flujos Telconet
2009	Fideicomiso Mercantil De Primera Titulari De Flujos Futuros De Ventas Interoc
2009	Titularizacion Hotel Colon Guayaquil-Cero Uno
2009	Tercera Titularizacion Cartera Comercial Comandato
2009	Primera Titularizacion Cartera Comercial-Iiasa
2009	Primera Titularizacion Cartera Hipotecaria-Machala
2009	Primera Titularizacion De Flujos Agripac
2010	Primera Titularización De Flujos - Portafolio Cfn
2010	Quinta Titularizacion Cartera Comercial Comandato
2010	Segunda Titularizacion Cartera Comercial Iiasa
2010	Fideicomiso Mercantil Cth 5 Fimecth 5
2010	Cuarta Titularizacion Cartera Comercial Comandato
2011	Fideicomiso Mercantil Febres Cordero
2011	Fideicomiso Mercantil En Garantía Maribin
2011	Fideicomiso At-Genesys Orbiscorp
2011	Fideicomiso Condominios Montreal
2011	Fideicomiso Mercantil De Administración San Francisco - Buijo
2011	Fideicomiso Amazonas Plaza - Mutualista Benalcazar
2011	Fideicomiso Mercantil De Administración La Carola
2011	Fideicomiso El Tejar
2011	Fideicomiso Los Arupos
2011	Fideicomiso Baru li
2011	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Manabi
2011	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Milagro
2011	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pago Regional El Oro
2011	Fideicomiso De Administracion De Flujos Vermiglio
2011	Fideicomiso Colina Del Rosal
2011	Fideicomiso Filanbanco Acreedores Dos
2011	Fideicomiso Villa Moravia Primera Etapa
2011	Fideicomiso Palermo Ferrara
2011	Fideicomiso Mercantil Kenta
2011	Fideicomiso Mercantil Piazza Bella
2011	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Cantagua
2011	Primera Itularizacion De Flujos Locales Pacificard
2011	Fideicomiso Proyecto Hidroelectrico Chorrillos
2011	Fid. Para La Rehabilitacion Del Espacio Publico Del Distrito Metropolitano Quito
2011	Fideicomiso Preoyecto De Expansion De Termoesmeraldas
2011	Fideicomiso San Francisco Numero Dos
2011	Fideicomiso Mercantil Andinatel Proveedores Planta Interna Y Externa
2011	Fideicomiso Baba - Cfn
2011	Fideicomiso Emvial
2011	Fideicomiso Mercantil Trabajadores De Filanbanco S.A.
2011	Fideicomiso Primera Titularizacion De Flujos-Delisoda/Producto Gatorade
2011	Sexta Titularizacion Cartera Comercial Comandato
2012	Fideicomiso De Tenencia Predio Chanduy
2012	Fideicomiso Cerros De Cumbaya
2012	Fideicomiso Mercantil Bellos Horizontes

2012	Fideicomiso Green Tower
2012	Fideicomiso Tais
2012	Fideicomiso Vizcaya
2012	Fideicomiso Inmobiliario Puerto Luz
2012	Fideicomiso Mercantil Torre Molino
2012	Fideicomiso Inmobiliario Valdivia
2012	Fideicomiso Revelo
2012	Fideicomiso Fondos Propios 01-2005
2012	Fideicomiso Mercantil Prados De La Armenia
2012	Fideicomiso Mercantil Los Arupos
2012	Fideicomiso Mercantil El Rosario
2012	Fideicomiso Mercantil Portal De San Fermin Iii
2012	Fideicomiso Mercantil Abc
2012	Fideicomiso Mercantil Swiss Towers
2012	Fideicomiso Mercantil Armonia
2012	Fideicomiso La Fragata
2012	Fideicomiso Mercantil Lotes Uno Y Dos
2012	Fideicomiso Porvenir
2012	Fideicomiso Mercantil Victoria Salcedo Portocarrero-Electrica De Guayaquil
2012	Fideicomiso Mercantil Victoria Salcedo Portocarrero-Conelec
2012	Fideicomiso Proyecto Paute Integral
2012	Fideicomiso Bev Tenencia De Bienes Inmuebles
2012	Fideicomiso Tanda
2012	Fideicomiso Mercantil Cossfa
2012	Fideicomiso Mercantil Microcreditos Para La Mejora Habitacional Popular
2012	Fideicomiso Garantia Citibank-Aladi
2012	Fideicomiso Fiorano Plaza
2012	Fideicomiso Mercantil La Campiña
2012	Fideicomiso Torre Galicia
2012	Fideicomiso Bellavista - Santa Ana
2012	Fid. Complejo Médico Hcks-Hospital Clinica Kennedy Samborondon
2012	Fideicomiso Cataluña Tf-G-02-03-06-181
2012	Fideicomiso Mercantil San Agustin
2012	Fideicomiso Toachi Pilaton
2012	Fideicomiso Solca Nucleo De Quito - Lago Agrio
2012	Fideicomiso Versalles
2012	Fideicomiso Arosa
2012	Fideicomiso Piedra Larga
2012	Fideicomiso Las Olas
2012	Fideicomiso Torre V&A
2012	Fideicomiso Ciudad Del Sol - Machala
2012	Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa
2013	Fideicomiso Republica
2013	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Esmeraldas
2013	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Sucumbios
2013	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Santa Elena
2013	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Santo Domingo
2013	Fideicomiso Cnel Recursos Y Pagos Regional Bolivar
2013	Fideicomiso El Dorado
2014	Encargo Fiduciario Hakuna Matata
2014	Fideicomiso Inza

Anexo 3

Situación financiera de fideicomisos vigentes en el Ecuador

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso titularización hidrelgen - proyecto hidroelectrico sabanilla	17,744,633.86	439,338.07	17,305,295.79	50,913.79	590,681.07
Fideicomiso mercantil edificio corporativo	25,153,581.48	22,740,334.55	2,413,246.93	4,327.78	415,669.68
Fideicomiso mercantil inmobiliario mont bleu	2,338,554.40	0.00	2,338,554.40	0.00	0.00
Fideicomiso universo plaza	2,211,012.29	2,074,929.48	136,082.81	0.00	24,124.87
Fideicomiso monte abruzzo	5,213,077.48	2,028,396.24	3,184,681.24	10,193.16	112,372.30
Fideicomiso la pradera	7,704,870.85	5,895,417.48	1,809,453.37	0.00	42,302.35
Fideicomiso mercantil metropolitano	14,451,390.17	9,737,107.15	4,714,283.02	0.00	374,295.76
Fideicomiso mercantil inmobiliario kamay	812,414.42	383,127.55	429,286.87	0.00	76,961.95
Fideicomiso de admistracion de flujos anpestrid	3,378.05	2.32	3,375.73	0.00	0.00
Fondo de promocion y desarrollo turistico del distrito metropolitano de quito	947,516.60	936,422.55	11,094.05	0.00	0.00
Fideicomiso de inversion grupo el comercio	107,051.90	20,758.23	86,293.67	8,482.55	11,703.68
Fideicomiso playa coaque dos	2,327,806.58	432,633.12	1,895,173.46	2,660.65	36,611.75
Fideicomiso inmobiliario venneto	2,249,954.19	1,686,188.37	563,765.82	31,556.44	34,817.49
Fideicomiso mercantil inmobiliario buena esperanza	827,375.48	7,801.33	819,574.15	0.00	6,507.67
Fideicomiso mercantil de administracion e inversion becas flacso	522,903.85	960.20	521,943.65	38,305.35	16,356.55
Fideicomiso inmobiliario miraflores	502,792.54	20.00	502,772.54	0.00	8,027.46
Fideicomiso franja comercial nuevo sur	610,758.48	32,188.97	578,569.51	0.00	11,883.89
Fideicomiso recreo plaza	21,625,701.74	14,812,958.41	6,812,743.33	2,324,691.75	1,116,762.01
Fideicomiso garantia danielcom-cfn	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso inmobiliario santa barbara	5,157,948.51	2,810,966.22	2,346,982.29	7,271.43	29,536.46

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso garantia grupo aulestia	989.95	0.00	989.95	0.00	0.00
Fideicomiso de administracion santa catalina	50,757.61	49,757.61	1,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso ecokater flujos	330.76	330.76	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso catalina aldaz	7,676,656.44	8,149,508.07	-472,851.63	0.00	708,530.35
Fideicomiso ligne	2,604,529.43	1,478,511.18	1,126,018.25	0.00	0.00
Fideicomiso la herlinda	1,911,445.53	1,951,697.34	-40,251.81	0.00	95,166.76
Fideicomiso san rafael	1,010,879.37	641,650.47	369,228.90	8.88	116,458.19
Fideicomiso ciudad santiago	2,986,481.38	115,274.67	2,871,206.71	40.09	22,772.15
Fideicomiso mercantil de administracion y gestion inmobiliaria san francisco	1,264,999.10	0.00	1,264,999.10	0.00	223.74
Encargo fiduciario denia	92,211.50	0.00	92,211.50	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil jardines del batan	1,307,070.94	823,578.00	483,492.94	3.39	2,376.13
Fideicomiso mercantil plaza del bosque	7,697,544.18	5,215,011.76	2,482,532.42	2,853.98	70,294.44
Fideicomiso inmobiliario ocean towers iii	1,756,879.95	1,332,699.33	424,180.62	19,284.61	36,359.93
Fideicomiso rfs jimenez de la espada	896,503.70	876,154.16	20,349.54	0.00	43,878.44
Fideicomiso emporium	8,289,897.12	8,798,802.64	-508,905.52	0.00	230,138.65
Fideicomiso spazio	6,339,065.19	6,151,344.33	187,720.86	0.00	435,462.18
Fideicomiso karibao tres	734,434.95	2,327.38	732,107.57	0.00	1,455,631.20
Fideicomiso karibao dos	679,640.18	26,777.88	652,862.30	0.00	933,033.57
Fideicomiso karibao uno	397,125.27	1,607.77	395,517.50	0.00	695,182.14
Fideicomiso ilachico	871,018.88	859,152.59	11,866.29	0.00	18,133.71
Fideicomiso quiteño libre	617,107.93	390,000.00	227,107.93	0.00	3,366.95
Fideicomiso mercantil de garantia cooproclem	107,044,798.47	0.00	107,044,798.47	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil martiniqa	4,593,688.10	4,825,886.46	-232,198.36	0.00	9,096.04
Fideicomiso cumbayá park	6,788,388.36	5,425,031.46	1,363,356.90	0.00	76,579.87
Encargo fiduciario la arboleda cc	948,343.29	948,343.29	0.00	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Encargo fiduciario gema lj	701,082.94	701,082.94	0.00	0.00	0.00
Encargo fiduciario principe guillermo vr	273,226.01	273,226.01	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil de administración y gestión inmobiliaria condado	2,042,366.45	1,621.55	2,040,744.90	0.00	1,378.75
Fideicomiso mercantil de administración y gestión inmobiliaria quitumbe	2,389,517.66	1,289.53	2,388,228.13	0.00	872.44
Fideicomiso punta don juan	1,846,941.53	342,312.64	1,504,628.89	1,609.01	50.83
Fideicomiso playa blanca	3,467,783.80	3,135,479.02	332,304.78	386.90	195,711.72
Fideicomiso mercantil cth 7	25,389,914.77	25,388,914.77	1,000.00	2,166,438.24	2,166,438.24
Fideicomiso corpo seis	3,600,246.28	12,928.32	3,587,317.96	441.85	11,842.88
Fideicomiso manuel barreto	17,480.48	9.20	17,471.28	0.00	4,528.72
Tercera titularización de flujos-portafolio cfn	128,743,046.05	15,550,264.25	113,192,781.80	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil inmobiliario la castellana	467,489.52	6.00	467,483.52	2.66	2,598.26
Fideicomiso rfs eloy alfaró	1,597,893.66	3,903.33	1,593,990.33	0.00	3,432.32
Fideicomiso mercantil inmobiliario astoria	1,210,957.13	592,257.02	618,700.11	0.00	65,724.19
Fideicomiso us - mupi	5,437,282.98	770,512.04	4,666,770.94	55,100.90	404,994.02
Fideicomiso del portal	6,376,041.11	3,051,002.86	3,325,038.25	0.00	34,961.75
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 10	50,260,457.55	50,259,457.55	1,000.00	2,597,901.83	2,597,901.83
Fideicomiso mercantil inmobiliario bosque real dos	1,598,790.94	1,286,586.17	312,204.77	0.00	0.00
Fideicomiso sunset shores	645,387.86	559,477.97	85,909.89	13,387.13	28,477.24
Fideicomiso rfs ayarza	1,524,539.90	14.00	1,524,525.90	0.00	3,521.61
Fideicomiso moscu	653,465.17	100.47	653,364.70	1,360,084.17	1,371,956.21
Fideicomiso administracion de flujos y pagos cooproclem	1,318,593.47	1,313,593.47	5,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso gonzalez suarez	293,030.04	60,713.69	232,316.35	1,960,000.00	1,950,365.16
Fideicomiso rusia	1,754,033.99	120,795.36	1,633,238.63	18,000.00	3,405.59
Fideicomiso bosques de la armenia dos	1,159,909.29	695,229.70	464,679.59	0.00	95,181.35
Fideicomiso playa milina tf-g-cuatrocientos treinta	1,944,622.49	1,944,880.93	-258.44	51.93	86,382.89

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso acta y titulo años dos mil cuatro y dos mil cinco	314,031.50	0.00	314,031.50	4,841.44	0.00
Fideicomiso administracion de flujos ephotovoltaica cfn	51,034.39	50,034.39	1,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos forescan	2,617,135.31	1,362,886.26	1,254,249.05	0.00	0.00
Fideicomiso via a la costa ii	6,894,770.78	214,866.39	6,679,904.39	944,474.35	338,576.59
Fideicomiso inmobiliario via a la costa	8,278,872.37	448,182.58	7,830,689.79	3,544,195.89	1,369,773.51
Fideicomiso mercantil torres del salado	1,113,539.01	0.00	1,113,539.01	343,159.71	343,159.71
Fideicomiso urbanizacion santa teresa	7,109,767.30	200.00	7,109,567.30	0.00	0.00
Decimo quinta titularizacion cartera comercial comandato	16,523,982.28	13,908,055.29	2,615,926.99	937,210.99	891,476.32
Segunda titularizacion de flujos futuros generados en derechos de cobro existent	24,461,667.19	24,441,667.19	20,000.00	0.00	0.00
Cuarta titularizacion de cartera comercial iiasa	12,374,122.08	12,381,561.82	-7,439.74	283,656.35	311,096.09
Fideicomiso fondo nacional de garantias	21,710,829.83	55,603.22	21,655,226.61	706,461.94	50,200.83
Fideicomiso mercantil inmobiliario quinta la veranda	226,043.81	0.00	226,043.81	0.00	2,111.57
Fideicomiso de titularizacion de cartera marcimex	15,101,030.03	15,046,751.83	54,278.20	489,689.33	476,032.59
Fideicomiso mercantil piady	3,299,752.85	2,537,907.79	761,845.06	35,658.97	346,679.11
Fideicomiso mercantil de administracion e inversion fondo de promocion turistica	369,036.15	15,223.72	353,812.43	137.84	173,188.59
Fideicomiso inmobiliario solemar uno	1,791,628.67	1,715,026.09	76,602.58	0.00	18,285.64
Fideicomiso de titularizacion de flujos naiq - metro de quito	8,168,362.20	153.50	8,168,208.70	0.00	39,042.59
Fideicomiso primera titularizacion de flujos sana sana	11,929,621.44	11,919,228.18	10,393.26	6,741.80	464.01
Fideicomiso san antonio dos punto uno	3,556,116.78	2,807,604.12	748,512.66	276,155.82	548,765.48
Fideicomiso san antonio dos punto tres	917,558.81	19,685.84	897,872.97	0.00	605.35
Fideicomiso san antonio dos punto dos	1,213,430.53	452,444.82	760,985.71	0.00	22,679.15
Fideicomiso anaqmanta	3,023,050.54	2,544,209.92	478,840.62	1,697.55	57,772.56
Fideicomiso inmobiliario bungaville casas de campo tf-g-427	40,453.20	2,652.00	37,801.20	0.00	2,838.40
Fideicomiso mercantil de administracion de flujos y pagos fondos autogestion	277,602.31	277,602.31	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso de titularizacion de flujos urbano	8,050,690.46	8,040,690.46	10,000.00	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso punta blanca	622,663.76	645,835.38	-23,171.62	57,556.59	240,521.71
Fideicomiso primera titularizacion de flujos noperti	1,971,304.71	1,966,304.71	5,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso de titularizacion secohi	2,301,489.12	2,296,489.12	5,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso inmobiliario bali	9,479,217.26	6,223,240.32	3,255,976.94	0.00	10,957.29
Fideicomiso mercantil de administracion y gestion inmobiliaria inlog cripada	1,938,147.47	0.32	1,938,147.15	0.00	0.00
Decimo cuarta titularizacion cartera comercial comandato	10,291,478.98	8,549,685.35	1,741,793.63	966,415.30	825,082.15
Fideicomiso mercantil inmobiliario ciudad verde	440,186.07	382,568.87	57,617.20	30.94	22,465.71
Fideicomiso de titularizacion de flujos eseico	2,684,276.14	2,674,276.14	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso titularizacion primera emision de flujos futuros icesa	6,204,963.54	6,184,963.54	20,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso plaza proyecta	3,229,389.16	2,866,979.16	362,410.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil inmobiliario rincon de tanda	1,232,129.71	41,950.94	1,190,178.77	2,853.09	13,548.79
Segunda titularizacion de flujos delcorp	9,256,602.33	8,625,051.36	631,550.97	0.00	766,437.50
Fideicomiso de titularizacion de flujos el ordeño	4,816,913.96	4,806,953.06	9,960.90	34,573.00	33,505.35
Tercera titularizacion de flujos fadesa	15,341,718.85	15,276,705.73	65,013.12	1,116,589.74	1,067,261.28
Fideicomiso mercantil cerros de cumbaya	7,194,347.49	3,432,408.48	3,761,939.01	1,293.58	84,472.31
Fideicomiso casas del lago	2,427,276.71	1,141,889.97	1,285,386.74	1,562,853.69	1,471,888.34
Fideicomiso inmobiliario casa del sol	13,262,763.88	6,391,766.92	6,870,996.96	79,996.62	255,988.20
Fideicomiso torres bellini	25,192,996.54	26,150,104.68	-957,108.14	305,935.41	297,263.85
Fideicomiso mercantil de las tasas	2,299,661.87	977.62	2,298,684.25	0.00	100.00
Fideicomiso torres lisboa	1,255,189.65	1,134,384.31	120,805.34	1,181,934.88	1,190,574.98
Fideicomiso leganes	0.00	0.00	0.00	35,000.00	253,460.91
Fideicomiso mercantil sierra alta	4,382,983.31	3,841,975.92	541,007.39	0.00	61,619.71
Fideicomiso segunda titularizacion de flujos futuros tecopesca	17,647,440.57	17,637,440.57	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso de la segunda titularizacion de flujos - deli internacional	5,478,502.28	5,468,502.28	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso villa milano	4,293,298.59	3,481,345.71	811,952.88	4,613.56	107,983.04

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso edificio corporativo banco general rumiñahui - bgr	3,179,714.13	367,724.15	2,811,989.98	0.00	135.45
Fideicomiso mercantil inmobiliario bemani	18,319,285.59	3,954,758.65	14,364,526.94	100.23	122,823.89
Decimo tercera titularizacion cartera comercial comando	12,119,527.55	10,237,386.29	1,882,141.26	86,049.47	69,987.17
Fideicomiso mercantil inmobiliario girona plaza	1,807,455.33	1,605,760.74	201,694.59	7,323.64	133,754.05
Fideicomiso seneca	0.00	0.00	0.00	0.00	18,109.98
Fideicomiso mercantil inmobiliario consultorios ii hospital de los valles	7,808,364.07	7,113,000.08	695,363.99	9,096.93	410,999.81
Fideicomiso de titularizacion incubandina	3,293,818.84	3,288,818.84	5,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos-reysac	3,809,578.61	3,799,578.61	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso de tenencia,administración y gestión inmobiliaria biess-los trigales	2,337,799.20	123,118.72	2,214,680.48	154,502.41	147,970.76
Fideicomiso mercantil para nuevas futuras inversiones correspondientes al terce	3,039,869.16	3,039,869.16	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil para recuperacion de inversiones	210.51	210.51	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso primera titularizacion de cartera comercial pymes procredit	80,032,287.61	71,326,752.75	8,705,534.86	7,726,417.83	3,571,495.29
Fideicomiso constitucion	10,177,766.83	10,965,577.20	-787,810.37	134,605.56	454,520.07
Fideicomiso mercantil inmobiliario abriggo plaza	2,533,577.43	2,342,179.81	191,397.62	1,742.17	21,391.84
Fideicomiso mercantil kennedy point	5,769,635.90	2,552,942.26	3,216,693.64	0.00	32,140.09
Fideicomiso horizonte azul	2,495,621.91	2,016,621.21	479,000.70	0.00	117,842.69
Fideicomiso mercantil inmobiliario torre del jardin	2,350,903.62	1,745,417.47	605,486.15	0.00	0.00
Fideicomiso biess - quinta calero	2,319,749.36	2,026.00	2,317,723.36	0.00	10,492.73
Fideicomiso villa navarra	5,738,925.36	4,572,616.54	1,166,308.82	13,992.16	24,001.74
Fideicomiso cfn - iess	62,577,975.44	0.00	62,577,975.44	0.00	0.00
Fideicomiso marina blue	12,001,368.73	13,663,023.33	-1,661,654.60	39,627.81	909,625.58
Fideicomiso san isidro de astra	2,240,442.22	16,667.61	2,223,774.61	1,612.97	17,667.98
Fideicomiso casa club la hacienda manzana cinco	5,893,402.35	5,111,226.19	782,176.16	34,760.19	30,209.04
Primera titularizacion de flujos proyecto teca-popenoe	1,280,954.76	3,636.10	1,277,318.66	0.00	0.00
Fideicomiso valle cartago	5,094,943.54	4,436,736.40	658,207.14	1,399,088.55	1,399,088.55

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil agd no mas impunidad - medios	3,016,972.57	3,016,972.57	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso biess - casa calero	3,056,140.80	34,715.90	3,021,424.90	0.00	0.00
Fideicomiso biess - rosal	16.10	14,195.28	-14,179.18	0.00	6,589.35
Fideicomiso artemisa	9,383.94	3,371.00	6,012.94	483,668.52	489,197.40
Fideicomiso sebastian ii	1,057,009.01	54,097.55	1,002,911.46	0.00	17,247.60
Fideic. M. Primera titul.de cartera de credito de desarrollo productivo - cfn	66,135,034.88	60,158,985.04	5,976,049.84	4,096,237.03	2,803,394.65
Fideicomiso inmobiliario el faro bahia	3,371,315.60	3,087,436.15	283,879.45	0.00	0.00
Fideicomiso mocoli trescientos sesenta	7,519,685.37	7,602,463.75	-82,778.38	1,685.82	71,858.62
Fideicomiso biess - rumipamba	2,508,893.34	630,570.98	1,878,322.36	0.00	28,175.57
Fideicomiso santiana	1,684.54	1,100.00	584.54	0.00	0.00
Fideicomiso centro comercial quito's	9,911,161.40	9,479,611.85	431,549.55	305,257.91	363,158.76
Fideicomiso inmobiliario integral la cabaña	325,071.70	0.00	325,071.70	0.00	0.00
Fideicomiso pradoverde	15,174.10	208,798.40	-193,624.30	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil villa isidora	3,835,925.87	3,541,565.80	294,360.07	0.00	29,920.39
Fideicomiso cr montreal	3,747,944.01	3,600,095.25	147,848.76	0.00	42,130.80
Fideicomiso bosques del sol	3,550,760.55	3,817,968.20	-267,207.65	15,126.82	129,659.62
Fideicomiso villa españa dos urbanis ii	4,473,499.36	4,413,967.15	59,532.21	0.00	37,397.35
Fideicomiso mercantil regeneracion urbana del balneario las palmas	5,942,853.93	92.37	5,942,761.56	0.00	56,018.11
Duodecima titularizacion cartera comercial comandato	7,122,806.95	5,880,553.38	1,242,253.57	653,928.88	564,318.94
Primera titularizacion de flujos enlit	25,584,311.43	9,252,511.60	16,331,799.83	41,251.40	765,658.21
Fideicomiso mercantil banco de loja titularizacion hipotecaria 1	13,583,870.90	13,582,870.90	1,000.00	1,436,922.02	1,436,922.02
Fideicomiso punta del mar	1,297,597.35	1,434,715.60	-137,118.25	11,350.44	54,789.15
Fideicomiso mercantil plaza colon	2,128,184.43	2,396,644.93	-268,460.50	0.00	0.00
Fideicomiso la cumbre	2,942,277.31	2,491,006.37	451,270.94	0.00	141,649.48
Fideicomiso biess -cañaribamba uno y dos	7,016,313.12	3,075,633.64	3,940,679.48	0.00	54,826.39

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil mikari	1,799,057.53	1,345,255.72	453,801.81	237,436.50	345,723.77
Fideicomiso mercantil inchalillo gardens	2,979,197.60	156,915.74	2,822,281.86	0.00	39,656.42
Fideicomiso palermo genova	2,085,665.66	2,043,896.28	41,769.38	673.36	22,491.28
Fideicomiso med plaza	3,802,195.35	3,162,742.40	639,452.95	0.02	159,615.38
Fideicomiso colaisa	3,130,841.27	3,258,149.04	-127,307.77	1,271,603.61	1,262,701.65
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 9	25,391,486.51	25,390,486.51	1,000.00	2,772,695.84	2,772,695.84
Fideicomiso mercantil ccpp	154,732.89	5.00	154,727.89	0.00	6,686.29
Fideicomiso tumbaco	2,524,353.01	2,397,181.39	127,171.62	13,451.96	39,554.65
Fideicomiso aladi bgr	239,500.00	0.00	239,500.00	0.00	0.00
Titularizacion de cartera de vivienda veintinueve (29) de octubre	10,560,952.47	3,616,026.50	6,944,925.97	17,360.20	336,565.97
Fideicomiso seis de diciembre	644,945.96	719,465.00	-74,519.04	3,004.98	7,119.61
Fideicomiso ribera del daule	27,153,061.22	19,608,600.10	7,544,461.12	0.00	0.00
Fideicomiso municipio de quevedo - eseico	14,257.25	0.00	14,257.25	0.00	49.46
Fideicomiso segunda titularizacion de cartera de micro credito fundacion espoir	10,712,209.57	10,716,776.43	-4,566.86	418,885.73	432,672.40
Fideicomiso terrazas del mar	1,954,044.60	2,068,846.14	-114,801.54	3,334.15	63,862.20
Fideicomiso ocean suites	4,665,672.32	4,520,177.68	145,494.64	0.00	39,626.61
Fimemaap-q-credito uno ocho cero dos / oc-ec	736.97	0.00	736.97	0.00	107.50
Fideicomiso vera guayasamin	2,042,043.61	2,108,324.15	-66,280.54	0.00	30,008.33
Fideicomiso torre sansiro	2,387,945.84	2,094,777.41	293,168.43	175,269.79	203,871.21
Fideicomiso ramblas	5,186,660.03	5,117,333.44	69,326.59	450.53	309,772.95
Tercera titularizacion de flujos agripac	10,806,271.85	10,796,271.85	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso trabajadores hotel ramada	1,185.36	0.00	1,185.36	0.00	102.60
Fideicomiso mercantil de titularizacion de flujos decameron ecuador	17,235,665.02	16,600,831.36	634,833.66	0.00	1,393,588.56
Fideicomiso mercantil alcazar de cordoba	4,882,110.41	4,721,365.94	160,744.47	0.00	381,848.29
Fideicomiso mercantil inmobiliario la asturiana	4,281,960.85	352,401.14	3,929,559.71	0.00	2,790.74

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso malta	4,175,909.18	3,365,139.96	810,769.22	3,324,707.49	2,423,453.83
Fideicomiso mercantil kenta vista	1,119,090.75	544,144.68	574,946.07	819,401.10	739,596.18
Fideicomiso biess - alcalá del valle	3,766,001.93	11.38	3,765,990.55	46,676.27	13,914.84
Fideicomiso mercantil inmobiliario municipal de santo domingo	2,440.81	0.00	2,440.81	0.00	8,279.24
Fideicomiso monteolivo-cfn	9,101,990.00	0.00	9,101,990.00	0.00	0.00
Fideicomiso irlandia	3,775,942.44	3,147,331.04	628,611.40	0.00	206,159.15
Fideicomiso de recaudacion y pagos cnel	58,423.04	0.00	58,423.04	17,212.71	12,175.80
Fideicomiso proyecto santa fe	4,377,537.07	1,143,290.20	3,234,246.87	0.00	2,005.00
Fideicomiso mercantil porton de los rosales	5,662,081.38	1,646,987.11	4,015,094.27	0.00	21,155.28
Fideicomiso tercera titularización de flujos kfc	14,387,905.83	14,377,905.83	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso costa verde	5,820,989.24	6,001,858.61	-180,869.37	1,999,200.88	2,025,141.50
Fideicomiso primera titularizacion de flujos fybeca	7,784,767.40	7,775,349.60	9,417.80	18,726.90	431.67
Undecima titularizacion cartera comercial comando	5,613,512.81	4,182,883.80	1,430,629.01	647,658.90	569,767.26
Fideicomiso mercantil carcam	23,108,570.78	24,149,564.06	-1,040,993.28	36,746.65	147,982.52
Fideicomiso playa escondida	1,612,123.09	716,051.38	896,071.71	2,823,378.21	2,229,072.17
Fideicomiso lotes la martinna	16,343,580.66	3,818,085.22	12,525,495.44	6,114,649.84	6,106,833.04
Fideicomiso biess - tres de noviembre	791,604.81	7,085.87	784,518.94	0.00	25,013.03
Titularizacion decameron ecuador	40,695,449.23	22,380,376.86	18,315,072.37	0.00	1,795,607.29
Fideicomiso el empalme	178,189.11	133,454.43	44,734.68	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil portal de los valles	3,316,719.38	118,792.08	3,197,927.30	0.00	80,660.70
Fideicomiso mercantil cth-bid 1, cth-bid 1	11,467,539.26	11,466,539.26	1,000.00	1,179,895.64	1,179,895.64
Fideicomiso mercantil baires parc	69,591.53	3,689.15	65,902.38	4,844,397.39	4,575,576.61
Fideicomiso mercantil inmobiliario oporto	27,566,193.49	244,262.08	27,321,931.41	0.00	43,594.11
Fideicomiso mercantil altos de guamani	44,115.31	418,576.40	-374,461.09	0.00	8,931.84
Fideicomiso mercantil santo domingo shopping mall	3,281,830.77	1,891,890.14	1,389,940.63	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil avenbac	93,470.61	40,239.34	53,231.27	1,352,712.28	1,257,008.40
Fideicomiso mercantil bellavista del sur	3,420,550.00	0.00	3,420,550.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil la antonia	103,637.19	1,982,179.36	-1,878,542.17	0.00	237.33
Fideicomiso mercantil parquesol los ceibos	36,955.34	293,677.87	-256,722.53	0.10	0.00
Fideicomiso mercantil eveliza plaza	676,690.46	230,070.07	446,620.39	92,349.79	74,383.88
Fideicomiso plaza arts	1,277,263.11	1,388,903.85	-111,640.74	0.00	0.00
Fideicomiso treviso	40,939.88	0.00	40,939.88	11,642.53	49,016.24
Fideicomiso villa juliana	27.52	74,870.08	-74,842.56	31.80	5.74
Fideicomiso mercantil banco internacional 2, inter 2	45,362,872.92	45,361,872.92	1,000.00	4,590,364.99	4,590,364.99
Fideicomiso ambar	4,734,593.45	4,524,822.61	209,770.84	8,616.28	75,317.75
Fideicomiso madeyra	71,974.55	65,138.53	6,836.02	2,774,774.66	2,652,467.85
Decima titularizacion cartera comercial-comandato	4,280,141.13	2,425,532.91	1,854,608.22	454,759.08	414,531.79
Fideicomiso mercantil estrella del sur	726,406.86	576,152.19	150,254.67	1.65	3,524.85
Fideicomiso mercantil cartera inmobiliaria	40,210.11	0.00	40,210.11	0.00	746.99
Fideicomiso mercantil riobamba hidalgo 01	12,961.79	16,536.29	-3,574.50	16.44	1,120.27
Fideicomiso mercantil hacienda la paz	6,349,008.31	137,035.44	6,211,972.87	1,849.00	3,568.21
Fideicomiso mercantil la peninsula	358,138.10	114,767.33	243,370.77	0.00	23,037.99
Fideicomiso mercantil megaron	2,391,676.81	1,485,752.81	905,924.00	141,164.12	150,806.87
Fideicomiso mercantil ccca	4,439,147.61	538,691.93	3,900,455.68	36,481.35	245,039.68
Fideicomiso mercantil kandalama	2,456,647.45	2,131,512.58	325,134.87	0.00	37,562.32
Fideicomiso mercantil troje norte	4,048,689.25	3,488,380.61	560,308.64	19,394.57	71,469.93
Fideicomiso mercantil hospisur	186,256.90	259,630.05	-73,373.15	15,491.73	3,100.40
Fideicomiso mercantil edificio corporativo argentina plaza	921,619.87	1,028,794.01	-107,174.14	304,429.00	309,359.79
Fideicomiso mercantil la victoria	784,075.52	1,270,164.17	-486,088.65	0.05	537.97
Fideicomiso mercantil san fermin ii	140,190.30	203,733.13	-63,542.83	0.45	1,036.50

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil inmobiliario esmeraldas portete	495,505.07	3,884.05	491,621.02	0.50	1,474.45
Fideicomiso mercantil mirador del bosque	63,722.58	0.00	63,722.58	0.00	19.42
Fideicomiso mercantil consultorios cumbaya	70,359.85	38,558.84	31,801.01	42,286.63	42,219.34
Fideicomiso mercantil san cayetano	8,140,069.10	4,165,390.73	3,974,678.37	257.53	226,955.67
Fideicomiso mercantil portal santa monica	4,646,865.20	4,837,939.45	-191,074.25	0.00	2,926.70
Fideicomiso mercantil kaya	458,024.05	102,335.68	355,688.37	926,417.80	716,864.10
Fideicomiso mercantil inmobiliario y administracion de flujos adser	1,283,507.90	0.00	1,283,507.90	0.00	0.00
Fideicomiso hospital universitario del rio	42,982,022.26	27,683,755.02	15,298,267.24	8,599.58	1,402,159.09
Fideicomiso mercantil el belen	6,155,575.55	157,726.09	5,997,849.46	0.00	19,194.13
Fideicomiso mercantil altos de la colina	5,261,293.80	5,016,333.75	244,960.05	6,866.29	141,590.57
Fideicomiso inmobiliario mompiche	239.50	4,347.20	-4,107.70	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil almeria 2	4,423,177.23	3,657,058.09	766,119.14	72.18	36,471.39
Fideicomiso mercantil cielito lindo	1,806,747.95	1,698,377.75	108,370.20	8.86	0.34
Fideicomiso mercantil parque alegre	1,435.59	10,283.13	-8,847.54	2,317.14	126.97
Fideicomiso mercantil club casa grande	1,462,272.29	846,469.16	615,803.13	2,390,664.32	1,972,305.33
Fideicomiso mercantil virgen de calderon	92,674.56	65,924.26	26,750.30	19.91	0.02
Fideicomiso mercantil atenea	223,160.71	222,498.71	662.00	0.00	838.00
Fideicomiso mercantil yssys	1,561,118.55	1,218,085.44	343,033.11	343,033.11	407,822.68
Fideicomiso mercantil los angeles	357.59	8,222.10	-7,864.51	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil aitana	242,647.93	349,059.94	-106,412.01	1.00	252.50
Fideic mercantil para la admin del fondo ecuador venezuela para el des fevdes	49,922,374.07	49,922,374.07	0.00	0.00	0.00
Proyecto paute integral -fideicomiso en garantia	1,912,827.76	0.00	1,912,827.76	0.00	0.00
Fideicomiso m-cero dos/cero cero nueve/dos mil-pacifictel ii	1,316.06	75.15	1,240.91	0.00	53,410.22
Fideicomiso la piazza	2,529,598.68	995,730.85	1,533,867.83	1,636,139.30	899,215.30
Fdeicomiso mercantil la piazza machala	10,047,658.25	68.28	10,047,589.97	0.00	67,900.03

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 8, fimupi 8	18,377,774.99	18,376,774.99	1,000.00	1,932,522.93	1,932,522.93
Cuarta titularizacion de flujos-trajeta de credito de prati	7,109,359.41	7,099,359.41	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil san eduardo	15,106,935.96	15,261,986.92	-155,050.96	1,263,786.04	1,295,284.38
Fideicomiso mercantil inmobiliario vincos	3,182,673.15	60,673.00	3,122,000.15	0.00	203.67
Fideicomiso estancia del rio	142,810.53	36,528.78	106,281.75	2,528,552.92	2,247,392.46
Primera ttularizacion de flujos bira	9,143,410.49	9,133,410.49	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso eq2-cfn	167,407,706.44	57.75	167,407,648.69	7,129,299.25	3,086.07
Fideicomiso proyecto inmobiliario riggardi manta	265,856.82	138,123.21	127,733.61	0.00	542.33
Fideicomiso mercantil lazuli park	145,604.93	344.65	145,260.28	0.00	1,120.40
Tercera titularizacion cartera comercial iiasa	3,292,189.85	3,245,283.14	46,906.71	476,382.86	439,476.15
Fideicomiso oroban perticorp	506,805.00	0.00	506,805.00	0.00	0.00
Tercera titularizacion de flujos futuros artefacta	4,550,208.33	4,530,208.33	20,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso ejecutivo	11,143,617.25	25,451.44	11,118,165.81	2,245,143.68	3,154,009.70
Novena titularizacion cartera comercial comando	5,978,428.26	1,558,779.44	4,419,648.82	433,334.04	384,199.10
Fideicomiso araucarias de quitumbe	1,034.06	0.00	1,034.06	0.00	0.00
Fideicomiso balcones de cumbaya	1,919.44	0.00	1,919.44	0.00	0.00
Fideicomiso villas del pedregal dos	2,111,058.08	1,698,638.68	412,419.40	6,522.64	34,371.72
Fideicomiso parque san francisco esmeralda	8,096,253.53	7,202,499.55	893,753.98	0.00	54,122.48
Fideicomiso villas del pedregal i	800,693.15	583,393.94	217,299.21	638,597.61	627,968.65
Fideicomiso avedis	4,723,692.56	5,077,381.41	-353,688.85	95,875.36	80,793.53
Fideicomiso americas parc	3,395,682.85	3,208,035.73	187,647.12	1,932,057.02	1,872,700.95
Fideicomiso mirage	3,610,299.80	3,901,940.82	-291,641.02	3.48	23,308.73
Fideicomiso torre alta	4,110,739.95	428,604.76	3,682,135.19	497.67	5,473.23
Fideicomiso altos de amagasi	3,419,889.85	1,145,746.02	2,274,143.83	69.43	26,435.60
Fideicomiso servicios de television por cable y telecomunicaciones stct s.a.	71,684,781.47	81.04	71,684,700.43	1,770,307.73	693.27

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso fondo de jubilacion patronal de los funcionarios emp trab municipio	12,793,086.38	2,601.80	12,790,484.58	676,979.48	21,838.15
Fideicomiso para rehabilitacion de vivienda en areas historicas	3,056,511.10	1,898.91	3,054,612.19	110,134.76	28,082.64
Fideicomiso transelectric - plan de expansion	0.00	-1,000.44	1,000.44	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos futuros adfranec	300,016.49	290,016.49	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso m.fondo fiduciario de des. Del nuevo aerop. Inter. De guayaquil naig	136,405,703.02	173,513.07	136,232,189.95	8,574,265.87	3,759,798.65
Fideicomiso mercantil fimetapa - credito 1753/oc-ec	462,475.85	412,475.85	50,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso corredor central norte ii	153,950.65	0.00	153,950.65	0.00	0.00
Fideicomiso inmuebles centro historico	1,692,709.72	134,652.12	1,558,057.60	0.00	0.00
Fideicomiso servicios financieros rurales	3,861.34	0.00	3,861.34	1,683.15	10,775.01
Fideicomiso lascondes	177,653.90	3,866.89	173,787.01	201,269.13	173,035.11
Fideicomiso mercantil inmuebles bpe	1,606,327.73	283.58	1,606,044.15	26,016.15	10,657.08
Fideicomiso mercantil monex	363,900.41	0.00	363,900.41	0.10	51,623.94
Fideicomiso m.fondo ambiental para la proteccion de las cuencas y agua fonag	13,309,807.87	226,915.10	13,082,892.77	1,133,462.45	1,374,043.56
Fideicomiso mercantil viviendas pichincha	4,881,851.65	562,989.94	4,318,861.71	302,144.12	25,284.42
Fideicomiso mercantil magritte	210,226.44	0.00	210,226.44	6,619.50	12,324.32
Fideicomiso mercantil lazar	482,095.14	0.00	482,095.14	227.01	631,128.37
Fideicomiso mercantil el condado	285,700.67	0.00	285,700.67	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil portobello ii	11,457,323.13	2,117,398.68	9,339,924.45	2.20	89,992.88
Fideicomiso mercantil platinum plaza	9,206,235.18	7,906,807.44	1,299,427.74	271,482.79	568,112.25
Fideicomiso el jordan	708,216.41	97,900.11	610,316.30	0.00	0.00
Fideicomiso seguimiento y control inmobiliario	357,077.61	482,123.37	-125,045.76	0.00	0.00
Fideicomiso imporsico	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50
Fideicomiso fm2 derechos fiduciarios en inmoacciones	415,987.57	82,390.99	333,596.58	3,134.48	10,367.94
Fideicomiso manageneracion - acciones	2,699,500.00	0.00	2,699,500.00	0.00	0.00
Fideicomiso arrayanes trust	27,815.35	1,800.80	26,014.55	0.00	114.54

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso casa de campo	1,861,173.27	564,565.88	1,296,607.39	0.04	5,923.93
Fideicomiso mutualista pichincha merino	1,304,949.94	846,242.03	458,707.91	1,955,435.15	1,686,419.49
Fideicomiso proyecto coruña	5,510,597.70	4,667,024.48	843,573.22	1,385.57	95,545.92
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliaria biess porton de linares ii	2,039,102.79	11.38	2,039,091.41	14,248.89	7,688.32
Fideicomiso real estate investment trust r.e.i.t.	3,077,993.06	5,310.00	3,072,683.06	0.00	0.00
Fideicomiso tirrena apartamentos	5,731,430.09	4,028,798.73	1,702,631.36	1,486,405.64	1,354,044.96
Fideicomiso kennedy alborada	3,752,298.13	2,668,595.64	1,083,702.49	3,227.23	95,732.88
Fideicomiso banco la previsorá	262,545.80	0.00	262,545.80	0.00	0.00
Fideicomiso bosque real	1,855,103.15	440.00	1,854,663.15	0.00	6,881.02
Fideicomiso inmobiliario le marv iv	175,853.69	147,945.36	27,908.33	0.00	0.00
Fideicomiso desarrollo inmobiliario mocoli	22,057,242.93	13,382,023.51	8,675,219.42	0.00	119,159.81
Fideicomiso inmobiliario probaquerizo - yris	6,823,761.48	6,499,017.41	324,744.07	157,766.18	408,592.97
Fideicomiso city mall	43,321,652.94	31,371,651.62	11,950,001.32	5,785,588.08	2,493,868.92
Fideicomiso ecocity	12,406,540.30	12,578,337.52	-171,797.22	5,473,732.96	4,940,574.21
Fideicomiso campaña del norte	2,131,355.22	992,666.58	1,138,688.64	48,772.45	37.84
Fideicomiso castilla tfg-218	14,632,883.61	13,732,972.06	899,911.55	7,470,725.11	6,641,109.36
Fideicomiso inmobiliario puerto sol ii	1,888,901.92	1,347,617.36	541,284.56	1,122,731.17	1,254,473.92
Fideicomiso inmobiliario san gregorio	5,203,157.44	3,132,164.48	2,070,992.96	1,131,690.78	740,949.85
Fideicomiso inmobiliario ocean towers i y ii	7,104,028.94	6,965,201.69	138,827.25	5,431,454.14	5,745,447.30
Fideicomiso banco bolivariano c.a. 002 banco central del ecuador	23,115,231.00	23,115,231.00	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso proyecto toachi pilaton	213,808,078.44	213,808,078.44	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso compostela	6,532,370.45	5,330,578.66	1,201,791.79	3,163,900.55	2,893,807.23
Fideicomiso plaza colon ii	2,361,476.59	1,836,712.08	524,764.51	58,842.05	67,685.99
Fideicomiso banco de guayaquil 001-bce	5,465,612.70	5,465,612.70	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso crecuador	6,274,975.49	7.04	6,274,968.45	0.00	42,325.46

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso villa park	2,858,619.72	2,901,157.74	-42,538.02	21,508.74	10,488.81
Fideicomiso alianza cementera nacional	0.00	2,213.47	-2,213.47	0.00	0.00
Fideicomiso banco internacional 002-bce	22,433,488.48	22,433,488.48	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso iess - sico venta de bienes	98,766.00	98,766.00	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil royal plaza	554,781.47	527,048.45	27,733.02	61,296.97	6,383.84
Fideicomiso mercantil jardines san luis	5,034,668.22	5,412,908.69	-378,240.47	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil torres de san jose	3,936,588.16	3,346,711.10	589,877.06	0.00	14,742.61
Fideicomiso banco del pichincha c.a. 001-bce	13,983,361.21	13,983,361.21	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso parque real	24,926,019.77	27,106,504.50	-2,180,484.73	141.32	245,217.08
Fideicomiso banco de la produccion s.a. produbanco 001-bce	16,093,558.47	16,093,558.47	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso filanbanco 001-bce	1,278,990.64	1,278,990.64	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso home design plaza	1,941,869.42	2,188,963.72	-247,094.30	0.00	118,581.90
Fideicomiso mercantil mei	1,585,556.60	1,384,535.98	201,020.62	39,599.65	13,139.97
Fideicomiso cedege - 001	364,779,408.80	364,779,408.80	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso suite plaza	371,286.96	638,315.58	-267,028.62	11,500.00	14,640.63
Fideicomiso mercantil alcazar de pontevedra	158,230.34	0.00	158,230.34	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil la esperanza	898,315.11	0.00	898,315.11	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil edificio plaza milano	201,857.51	201,814.99	42.52	0.00	1,457.48
Fideicomiso mercantil porton equinoccial	174.04	174.04	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil portal de capri segunda etapa	3,029,279.22	1,929,884.98	1,099,394.24	0.00	4,605.76
Fideicomiso mercantil ciudad real	21,243,678.03	19,065,995.40	2,177,682.63	0.00	169,411.31
Fideicomiso mercantil horizul	2,678,398.78	877,837.33	1,800,561.45	0.00	30,152.56
Fideicomiso mercantil salvador plaza	556,921.69	355,416.39	201,505.30	278,123.02	25,652.42
Fideicomiso de administracion de recursos para la conservacion del medio ambiente	5,971,573.65	5,971,573.65	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso campo real las retamas	1,514,234.49	444,678.88	1,069,555.61	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso banco promerica s.a. 001-bce	1,710,381.73	1,710,381.73	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso carlos tobar	3,050,829.38	2,328,469.38	722,360.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil santorini	1,324,579.38	1,156,348.99	168,230.39	0.00	4,638.48
Fideicomiso san francisco 1	175,897,135.14	175,897,135.14	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso rieles monay	36,433,717.06	16,189,211.25	20,244,505.81	0.00	189,875.68
Fideicomiso mercantil doce de octubre	19,431,166.98	17,563,848.78	1,867,318.20	0.00	0.00
Fideicomios mercantil bristol	20,473,554.24	18,262,920.08	2,210,634.16	80,110.58	364,139.00
Fideicomiso cumbres del moral	2,819,669.75	2,034,774.57	784,895.18	33,530.72	23,942.56
Fideicomiso energia renovable para galapagos	8,337,856.35	8,337,856.35	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso vertice	1,051,082.17	939,688.03	111,394.14	42.22	56,218.40
Fideicomiso para el desarrollo del centro historico de quito	1,105,754.66	1,105,754.66	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso banco popular del ecuador s.a. 001-bce	24,389,913.17	24,389,913.17	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil plaza republica	3,779,277.59	3,779,277.59	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil la moya ii	6,156,801.03	5,897,824.61	258,976.42	0.00	55,872.43
Fideicomiso mercantil majesticplaza	3,293,351.04	3,049,674.16	243,676.88	741,816.96	474,868.88
Fideicomiso mercantil cenmepsa	8,357,234.42	7,007,847.33	1,349,387.09	0.00	0.00
Fideicomiso altos de conocoto	928,118.26	928,118.26	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil la moya	381,658.85	0.00	381,658.85	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil de administracion fondo regional del agua foragua	1,140,194.20	1,140,194.20	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil urban plaza	567,428.94	770,270.15	-202,841.21	0.00	65.34
Fideicomiso mercantil kaymanta	9,141,826.19	7,763,864.62	1,377,961.57	1,145.00	42,958.98
Fideicomiso proyecto multipropósito baba	15,858,617.68	15,858,617.68	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil torres olivier	488,373.39	241,774.32	246,599.07	0.00	1,400.93
Fideicomiso da vinci	20,698.80	57,203.89	-36,505.09	0.00	0.00
Fideicomiso inmobiliario proyecto los tamarindos	947,480.26	475,921.94	471,558.32	0.00	1,844.56

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso la cascada manta	208,682.88	143,430.62	65,252.26	3,385,068.34	3,188,967.52
Fideicomiso galeria del sol machala	0.00	0.00	0.00	1,221,960.92	930,461.30
Fideicomiso suites megaplaza	5,524,022.24	5,835,759.70	-311,737.46	38.22	63,147.74
Fideicomiso bellini	35,600,137.50	36,218,432.97	-618,295.47	190,194.63	236,694.64
Fideicomiso oficinas megaplaza	11,585,888.13	12,088,713.86	-502,825.73	6,142.48	222,653.05
Fideicomiso mercantil villa españa dos mupi	6,029,073.85	3,529,985.24	2,499,088.61	10,277,000.18	11,532,097.99
Fideicomiso torre medica ii	4,240,247.53	165,086.17	4,075,161.36	14,901,840.25	10,413,377.14
Fideicomiso villa españa dos - urbanis	10,074,205.99	10,829,944.18	-755,738.19	2,604,273.59	3,178,975.93
Fideicomiso parqueos megaplaza	8,352,359.93	6,979,068.19	1,373,291.74	235.89	66,834.84
Fideicomiso parqueos plaza	729,307.88	1,255,712.47	-526,404.59	32,833.87	59,213.81
Fideicomiso fincas san rafael	0.00	0.00	0.00	16,886.72	0.00
Fideicomiso ciudad del rio	1,599,699.27	0.00	1,599,699.27	466,669.71	92,310.84
Fideicomiso mercantil ofistore	1,296,689.88	962,046.95	334,642.93	1,675,811.65	1,383,522.44
Fideicomiso the point	0.00	0.00	0.00	3,619,562.84	3,043,893.85
Fideicomiso plaza del sol- machala	521,840.54	371,930.55	149,909.99	3,619,562.84	3,043,893.85
Fideicomiso river view	381,704.69	183,512.61	198,192.08	198,192.08	1,074,241.24
Fideicomiso ciudad valencia	1,780,167.57	1,155,061.07	625,106.50	573,299.16	664,150.66
Fideicomiso san antonio primera etapa	4,361,788.88	2,720,115.75	1,641,673.13	1,060,754.27	970,298.95
Fideicomiso plaza del mar	1,149,068.54	1,678,617.90	-529,549.36	216,826.00	362,966.48
Fideicomiso de administración de flujos ecogal	491,102.27	2,697.83	488,404.44	4,415.22	14,527.63
Fideicomiso mercantil inmobiliario bosque real	330,895.81	44,004.30	286,891.51	2,004,855.53	2,004,855.53
Fideicomiso mercantil inmobiliario torres del rio	2,467,472.69	1,775,752.49	691,720.20	8,201,962.21	6,616,269.25
Fideicomiso mercantil terrabienes	10,566,915.29	6,144,658.84	4,422,256.45	6,144,658.84	2,565,870.43
Fideicomiso mercantil inmobiliario socio vivienda guayaquil ii	41,782,600.70	39,392,328.04	2,390,272.66	0.00	0.00
Fideicomiso titularizacion de flujos jaher	6,315,186.74	6,259,019.77	56,166.97	616,389.70	604,754.28

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil inmobiliario san gabriel	3,730,592.16	3,878,390.61	-147,798.45	21,980.85	306,323.78
Fideicomiso mercantil lagos del daule	4,405,114.14	3,639,692.74	765,421.40	0.00	3,627.57
Fideicomiso mercantil inmobiliario la primavera dos	0.00	102,778.79	-102,778.79	0.00	403.54
Fideicomiso mercantil inmobiliario la primavera uno	6,862.73	42,606.25	-35,743.52	0.00	388.89
Fideicomiso mercantil jade	2,898,520.84	1,989,971.53	908,549.31	0.00	41,114.11
Fideicomiso los angeles	4,572,828.45	6,521,641.25	-1,948,812.80	113,857.73	150,569.01
Fideicomiso promaga andalucía - primera fase	15,695,734.97	15,292,214.44	403,520.53	126,590.43	296,053.48
Fideicomiso mercantil girasol ii	3,431,056.96	4,244,655.87	-813,598.91	143,965.82	641,537.11
Fideicomiso mercantil hospital solaris	46,236.35	84,714.16	-38,477.81	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil sorrento	13,828,236.82	10,503,440.76	3,324,796.06	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil ciudad victoria	47,970,842.07	41,915,302.63	6,055,539.44	14,516.14	2,166,083.07
Fideicomiso mercantil en garantía pino arregui	646,736.88	282.64	646,454.24	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía nelson davila	150,500.92	0.00	150,500.92	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil multiempresa	172,523.59	0.00	172,523.59	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía mosni iii - mjp	535,855.38	104.86	535,750.52	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía mosni ii - gjp	522,319.23	97.52	522,221.71	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía mosni	613,964.14	102.94	613,861.20	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía manzanal concocoto	229,965.65	34.80	229,930.85	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía frostisa	222,250.00	0.00	222,250.00	0.00	0.00
Fid. Merc. En garantía francisco del castillo andrade ii	180,840.45	49.49	180,790.96	0.00	0.00
Fid. Mercantil en garantía francisco del castillo andrade	198,507.94	63.94	198,444.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil magilar	3,157,417.14	20,070.83	3,137,346.31	35,000.84	55.04
Fideicomiso banco del pacífico s.a. 001 - bce	13,290,241.60	7,656.89	13,282,584.71	51,660.27	40,852.65
Fid. Merc. Espejo de administración banco del pacífico 002	12,236,507.22	0.00	12,236,507.22	0.00	4,827.97
Fideicomiso mercantil en garantía stephany maría	586,318.09	0.00	586,318.09	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso de administración 01 manzana 9 puerto azul	598,275.85	0.00	598,275.85	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil baquerizo seifert	693,086.17	0.00	693,086.17	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil en garantía anielo	260,830.90	1,152.40	259,678.50	6,381.76	1,937.38
Fideicomiso en garantía agrol	3,150,000.00	0.00	3,150,000.00	0.00	0.00
Banco del pacifico 002 bce enlacefondos ip	823,751.87	7,949.71	815,802.16	1,254.40	2.60
Fid. Merc. Inmob. Las peñas de la espol	6,610,365.00	0.00	6,610,365.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil de administración 02-001-03 caribe	5,729,225.24	0.00	5,729,225.24	0.00	0.00
Fid. Merc. M-02-019-01-3 interagua - administración y transferencia	30,399.90	1,837.00	28,562.90	0.00	28,562.90
Fideicomiso mercantil de administración fondos bede cero uno-dos mil diez	59,332.59	2,120.00	57,212.59	0.00	0.00
Fid. Merc. De admn. Convialsa - anillo vial sur manabí	2,211,368.06	2,034,630.28	176,737.78	0.00	0.00
Fideicomiso vigilancia verde	191,816.05	97.00	191,719.05	0.45	41,930.76
Fideicomiso mercantil fondo patrimonial espol	6,817,475.45	1,306.69	6,816,168.76	399,876.61	121,323.70
Fid. Merc. No. 1 m-02-011-03 fondo ambiental nacional fan	50,080,586.92	88.08	50,080,498.84	5,390,418.59	1,696,993.92
Fideicomiso titularización de flujos edesa	11,215,449.45	11,279,225.54	-63,776.09	6,715.64	6,715.64
Fideicomiso manglaralto	858,897.46	0.00	858,897.46	0.00	0.00
Fideicomiso aseconofis	2,626,000.00	0.00	2,626,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso arboriente - portal del amazonas	364,869.09	141,532.89	223,336.20	339,602.83	213,244.27
Fideicomiso obras telefonía interagua	222,061,983.83	686.80	222,061,297.03	0.00	26,177.63
Fideicomiso casaes daniela	8,316.67	322,410.18	-314,093.51	51,647.27	53,435.28
Fideicomiso pontevedra	71,461.52	30,990.69	40,470.83	0.00	13,029.19
Fideicomiso tenerife	2,825,812.75	1,354,885.70	1,470,927.05	3,444,684.00	2,228,830.38
Fid. De tene, adm y gestión inmob biess - urb jaimé roldós	19,261,125.69	1,415,348.19	17,845,777.50	2,471.21	106,892.77
Fideicomiso fiservy	3,318,740.00	0.00	3,318,740.00	0.00	0.00
Fideicomiso jipijapa	394,640.22	0.00	394,640.22	0.00	0.00
Fideicomiso achi	123,749.88	0.00	123,749.88	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso epa	1,111,000.00	0.00	1,111,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso eiser	170,732.92	0.00	170,732.92	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil cumbres de masato	846,720.00	0.00	846,720.00	0.00	0.00
Fideicomiso albor	147,959.08	0.00	147,959.08	0.00	0.00
Fideicomiso aray	1,234,654.91	0.00	1,234,654.91	0.00	0.00
Fideicomiso fortune plaza	13,531,476.98	14,423,053.66	-891,576.68	473.00	224,155.01
Fideicomiso en garantia unìon mercantil c.a.	1,203,788.37	0.00	1,203,788.37	0.00	0.00
Fideicomiso alcazar de toledo ii	6,912,490.20	7,618,866.76	-706,376.56	6.08	339,514.45
Fideicomiso mercantil novaplast	1,587,490.10	0.00	1,587,490.10	0.00	0.00
Fideicomiso case - eica	0.00	0.00	0.00	0.00	58,997.54
Fideicomiso mercantil de administraciòn y garantia nahele-cfn	241,769.46	0.00	241,769.46	0.00	0.00
Fideicomiso basa	2,603,932.58	48,828.80	2,555,103.78	1,254.40	2.60
Fideicomiso proyecto torres santa isabel	9,968,867.79	8,462,657.78	1,506,210.01	0.00	8,783.50
Fideicomiso alcazar de burgos	7,434,732.89	7,975,826.74	-541,093.85	205.32	264,158.49
Fideicomiso mercantil paseo san francisco	98,414,461.83	73,438,690.68	24,975,771.15	3,813,939.27	5,653,624.19
Fideicomiso torres bossano	2,551,592.87	2,895,787.44	-344,194.57	341,487.80	280,225.53
Fideicomiso torre republica	707,597.45	1,088,611.62	-381,014.17	65,553.53	64,170.63
Fideicomiso bosques de la armenia	570,051.88	456.62	569,595.26	4,107,123.49	3,685,777.75
Fideicomiso casa club la hacienda manzana siete	2,315,878.08	1,503,030.70	812,847.38	4,101,922.53	3,996,797.82
Fideicomiso quinta las mercedes	3,439,508.74	2,984,307.08	455,201.66	1,080,442.00	1,623,594.62
Fideicomiso estefania	424,461.25	281,811.63	142,649.62	2,285,250.13	2,028,147.07
Fideicomiso tu casa ccq	5,939,076.18	4,775,335.87	1,163,740.31	10.62	124,685.84
Fideicomiso cnel recursos y pagos regional guayas los rios	24,396.61	0.00	24,396.61	0.00	37.08
Fideicomiso cnel recursos y pagos regional los rios	251,833.40	0.00	251,833.40	2.49	79.07
Fideicomiso de administracion de flujos petroplis ii	193.85	0.00	193.85	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso producargo cfn	12,655,150.21	933.04	12,654,217.17	1,074,685.50	6,846.34
Fideicomiso pan	1,557,740.00	0.00	1,557,740.00	0.00	0.00
Fideicomiso hidalgo proaño	179,160.06	0.00	179,160.06	0.00	0.00
Fideicomiso sendero de los alamos	975,695.95	120,308.59	855,387.36	5,438,027.55	4,214,087.77
Fideicomiso miramar ii	39,600.00	0.00	39,600.00	0.00	0.00
Fideicomiso quinta las mercedes segunda etapa	350,758.78	9,891.41	340,867.37	0.00	25,297.53
Fideicomiso montercarlo ii	81,404.00	0.00	81,404.00	0.00	0.00
Fideicomiso los olivos	2,605.67	52.90	2,552.77	1.09	39.13
Fideicomiso ciudad alisos	0.00	0.00	0.00	5,682.23	15,289.99
Fideicomiso mupiclase	0.00	0.00	0.00	3,130.74	12,486.05
Fideicomiso mercantil pabana	2,025,000.00	0.00	2,025,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso esperanza	1,644,850.00	0.00	1,644,850.00	0.00	0.00
Fideicomiso la ganga	1,043,339.77	0.00	1,043,339.77	0.00	0.00
Fideicomiso rafaela	731,409.00	0.00	731,409.00	0.00	0.00
Fideicomiso orogris	270,589.88	0.00	270,589.88	0.00	0.00
Fideicomiso unidad de generacion dist y comer de energia electrica de gquil elec	1,995,649.31	0.00	1,995,649.31	0.00	0.00
Fideicomiso machala 001-bce-contifondos -c	176,117.13	0.00	176,117.13	0.00	0.00
Fideicomiso quech	490,941.10	0.00	490,941.10	0.00	0.00
Fideicomiso thomas	879,525.00	0.00	879,525.00	0.00	0.00
Fideicomiso filanbanco acreedores uno	37,893,078.07	302,210.99	37,590,867.08	7,735.66	16,854.35
Fideicomiso de adm de la tasa para el mantenimiento de las vias de la red secund	192,500.44	0.00	192,500.44	0.00	192,500.44
Fideicomiso la rioja primera etapa	2,143.13	0.00	2,143.13	374,971.73	351,461.47
Fideicomiso g s - novecientos veinte y siete	776,427.10	705,533.45	70,893.65	9,814.90	44,923.93
Fideicomiso balcon de la cuenca	173,241.67	394,076.75	-220,835.08	66,223.04	95,446.74
Fideicomiso arupos de la hacienda uno	6,941,670.49	7,121,250.65	-179,580.16	4,568.89	66,368.20

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil fms - dos	10,825,765.69	7,791,297.77	3,034,467.92	2,307,127.32	535,521.71
Fideicomiso arupos de la hacienda ii	1,012,076.57	1,047,762.56	-35,685.99	557,347.25	483,306.49
Fideicomiso segunda titularizacion cartera automotriz - cfc	902,348.07	324,300.99	578,047.08	227,303.26	57,144.17
Fideicomiso inchalillo	8,184,483.95	7,052,287.25	1,132,196.70	925,753.42	891,037.04
Fideicomiso viña del chiche	311,613.31	394,365.03	-82,751.72	693,605.07	630,478.78
Fideicomiso mirador de amagasi	1,936,782.60	1,608,452.52	328,330.08	16.91	23,571.97
Fideicomiso plaza del rancho	22,375,437.33	25,129,658.44	-2,754,221.11	0.00	23,676.34
Fideicomiso urbanizacion machachi	123,481.92	247,873.05	-124,391.13	134,412.90	119,284.66
Titularizacion sindicada equitatis ibc	77,245.62	0.00	77,245.62	0.00	2,854.79
Fideicomiso bosque san antonio	420,085.84	505,671.62	-85,585.78	0.00	13,934.59
Fideicomiso orion	556,941.78	444,686.22	112,255.56	445,615.00	393,347.81
Fideicomiso vitro	1,705,018.91	178,372.11	1,526,646.80	0.00	2,085.68
Fideicomiso mercantil piazza del valle	404,185.20	336,940.47	67,244.73	1,409,389.20	1,321,057.31
Fideicomiso mercantil girona ii	1,255,263.04	1,270,445.24	-15,182.20	0.00	15,355.11
Fideicomiso de titularizacion de flujos - tecfood	2,227,481.88	2,227,886.44	-404.56	55,804.03	55,804.03
Primera titularizacion de flujos educacionales - cpu / usfq	6,628,420.22	6,618,420.22	10,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos tecopesca	4,218,520.93	4,208,520.93	10,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos futuros de fondos contecon guayaquil	28,461,323.37	28,441,323.37	20,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil primera titularizacion de flujos quifatex s.a.	9,077,686.16	8,842,348.52	235,337.64	5,695.90	747,212.46
Fideicomiso de inversion intaco	683,574.80	935.23	682,639.57	60,416.36	4,048.72
Fideicomiso de inv. Y adm. Del iess para des. Del sector industrial del ecuador	9,851,353.72	9,681.97	9,841,671.75	416,151.32	48,698.26
Segunda titularizacion de flujos futuros de fondos la fabril	12,470,421.93	12,455,421.93	15,000.00	0.00	0.00
Segunda titularizacion de flujos - portafolio cfn	30,417,143.07	19,690,233.10	10,726,909.97	1,624,175.56	1,749,232.15
Fideicomiso titularizacion cuotafacil unibanco - cero dos	7,061,839.57	7,046,839.57	15,000.00	0.00	0.00
Tercera titularizacion de flujos de prati	3,726,460.27	3,716,460.27	10,000.00	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso segunda titularizacion de flujos pronaca	14,016,494.59	12,721,536.92	1,294,957.67	55,871.48	1,291,756.04
Fideicomiso san francisco iii	187.42	187.42	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso programa de proteccion social	14,719.14	13,719.14	1,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso trabajadores cemento chimborazo	7,058,676.52	7,058,676.52	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso de administracion inmobiliaria luluncoto	584,352.33	584,352.33	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso miraloma primera etapa	2,473,455.64	1,650,736.85	822,718.79	0.00	75,052.46
Fideicomiso de titularizacion sindicada de flujos deli shemlon	1,167,444.92	1,157,444.92	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso fondepyme	19,489,445.88	19,489,445.88	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso procuraduria general del estado	1,859,196.94	1,859,196.94	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mtop panavial	11,449.90	11,449.90	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso ocaña	3,613.09	3,613.09	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso empresa electrica quito s.a.	1,340.09	1,340.09	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso iniciativa yasuni itt	1,414,932.50	1,414,932.50	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso fonapa	650,519.27	650,519.27	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso miduvi	3,306,032.19	3,306,032.19	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso via interoceanica oswaldo guayasamin	10,665,957.46	10,665,957.46	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso agd cfn no mas impunidad	159,476,604.97	48,425,016.57	111,051,588.40	0.00	43,204.10
Fideicomiso fondo del seguro de depositos	886,787,647.46	45,220.46	886,742,427.00	15,132,265.56	148,614.77
Fideicomiso fonlocal	20,187.71	20,287.71	-100.00	0.00	100.00
Fideicomiso promujeres	13,928,933.25	27,226.27	13,901,706.98	636,589.41	196,988.85
Fideicomiso codenpe - cajas solidarias	539,809.88	539,809.88	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso fondo de paramos de tungurahua y lucha contra la pobreza fmplpt	2,177,736.46	2,177,736.46	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil iess - el ejido	22,635,736.55	8,283,573.87	14,352,162.68	0.00	34,798.27
Fideicomiso fondo para la proteccion del agua del canton riobamba fopar	93,524.39	93,524.39	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso correos del ecuador	668,620.15	668,620.15	0.00	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mop subsecretaria de concesiones	10,510.24	10,510.24	0.00	0.00	0.00

Fideicomiso banca del migrante	9,339,855.95	42,879.02	9,296,976.93	389,239.02	2,039,080.84
Fideicomiso mercantil - proyecto termoelectrico	2,825,911.93	2,825,911.93	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso paute mazar	1,751.85	1,751.85	0.00	0.00	0.00
Proyectos hidroelectricos eeq	4,828,975.34	4,828,975.34	0.00	0.00	0.00
Septima titularizacion cartera automotriz amazonas	15,307,341.97	8,015,123.94	7,292,218.03	904,702.92	634,158.54
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliaria iess-fontana	3,938,297.36	11.38	3,938,285.98	28,827.84	7,846.42
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliario iess - alonso de torres	1,215,708.27	11.38	1,215,696.89	0.00	7,647.32
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliario iess - alcazar de jipiro ii	10,031,825.41	122,973.83	9,908,851.58	0.69	5,667.50
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliaria iess portal de mallorca	1,312,992.41	355.68	1,312,636.73	0.00	10,017.72
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliario iess - portal de granada	19,955,157.35	1,217,596.49	18,737,560.86	7,311.41	2,287.34
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliario iess - julio cesar	569,572.45	11.38	569,561.07	0.00	7,660.32
Fideicomiso de administracion y gestion inmobiliario iess motilonos	305,228.06	2,036.55	303,191.51	0.00	7,645.82
Fideicomiso mercantil proyecto eolico san cristobal	7,472,793.17	0.00	7,472,793.17	0.00	102.97
Fideicomiso mercantil ciudad bicentenario i	2,184,974.54	2,706,685.37	-521,710.83	335.44	10,836.41
Fideicomiso mercantil ciudad bicentenario admin - primero	29,083,840.14	29,081,791.25	2,048.89	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil bebidas refrescantes	2,023,209.65	0.00	2,023,209.65	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil buehs manta	147,854.20	0.00	147,854.20	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil l. Garaicoa	633,167.84	0.00	633,167.84	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil parque del lago	397,760.00	0.00	397,760.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil centeno duran	147,513.46	0.00	147,513.46	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil titularizacion hipotecaria de banco pichincha 4 fimepch 4	85,053,758.92	85,052,758.92	1,000.00	8,270,222.96	8,270,222.96
Fideicomiso mercantil titularizacion hipotecaria de banco pichincha 3, fimepch 3	85,808,433.67	85,807,433.67	1,000.00	8,355,883.05	8,355,883.05
Fideicomiso mercantil titularizacion hipotecaria de banco pichincha 2 fimepch 2	59,358,945.76	59,357,945.76	1,000.00	5,972,183.42	5,972,183.42
Segundo fideicomiso mercantil de titularizacion de flujos diners	19,497,307.23	17,785,367.04	1,711,940.19	50,395.71	1,450,966.13

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil produbanco 3, fimprod 3	27,176,999.97	27,175,999.97	1,000.00	2,807,547.62	2,807,547.62
Primera titularizacion cartera automotriz - unifinsa	272,420.08	65,520.56	206,899.52	78,101.47	93,058.25
Fideicomiso primera titularizacion de cartera de micro credito fundacion espoir	406,692.01	134,786.60	271,905.41	119,163.09	79,447.64
Titularizacion de flujos futuros de fondos senefelder i	1,550,129.27	1,542,129.27	8,000.00	0.00	0.00
Fedeicomiso titularizacion flujos grupo anhalzer - cero uno	4,000,693.89	3,985,693.89	15,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso inversion y admin del iess para el desarrollo del mercado inmobiliario	205,391,742.72	835,709.03	204,556,033.69	914,740.24	159,818.20
Primera titularizacion de flujos-azende	1,367,932.44	1,348,549.05	19,383.39	23,437.09	30,132.81
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 7 (fimupi 7)	15,953,120.96	15,952,120.96	1,000.00	1,588,207.51	1,588,207.51
Fideicomiso de inversion plusvalia	9,997,687.37	2,309,164.71	7,688,522.66	653,986.50	125,503.30
Fideicom. Mercan de segunda titularizacion de flujos futuros de fondos artefacta	4,538,684.40	4,518,684.40	20,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso primera titularizacion de flujos energy & palma	3,593,324.58	3,583,324.58	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso primera titularizacion de flujos automotores y anexos	50,973.78	26.00	50,947.78	212,729.16	158,906.77
Segunda titularizacion de flujos agripac	1,013,860.77	1,003,860.77	10,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos cofina	8,355.18	6,783.18	1,572.00	39,055.30	54,135.42
Fideicomiso segunda titularizacion de flujos nestle ecuador	45,916,382.28	25,878,232.38	20,038,149.90	68,591.57	2,342,896.71
Fiseicomiso mercantil bdi credito	15,029.59	18,156.26	-3,126.67	0.00	4,917.44
Primera titularizacion de flujos futuros generados en derecho de cobro interagua	9,392,741.61	9,372,741.61	20,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso sexta titularizacion cartera automotriz - amazonas	581,782.91	7,074.78	574,708.13	25,257.59	1,345.88
Fideicomiso de titularizacion de flujos maresa	6,306,246.84	9,522.64	6,296,724.20	11,816.04	48,025.64
Primera titularizacion de flujos futuros novacero	4,170,638.73	4,160,638.73	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso de titularizacion de flujos - mareauto	21,130.34	0.00	21,130.34	6,130.48	32,204.25
Primera titularizacion de flujos latienvases	991,436.70	981,436.70	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso segunda titularizacion de flujos industrias ales	544,043.09	1,192,597.30	-648,554.21	8,639.59	20,748.81
Fideicomiso hotel ciudad del rio	24,262,000.66	1,483,023.15	22,778,977.51	6,396,167.74	5,325,376.60
Fideicomiso primera titularizacion de flujos futuros de fondos int.food services	682,530.44	823,757.83	-141,227.39	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso segunda titularizacion de flujos futuros de fondos int.food services	680,550.28	823,637.83	-143,087.55	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil solidario (1)	40,623,839.00	40,622,839.00	1,000.00	7,829,154.87	7,829,154.87
Fideicomiso mercantil banco internacional 1, inter 1	29,679,518.75	29,678,518.75	1,000.00	3,080,266.59	3,080,266.59
Fideicomiso titularizacion de cartera inmobiliaria volann	3,184,760.70	2,922,739.83	262,020.87	302,386.92	352,250.44
Primera titularizacion de flujos expalsa	7,045,182.19	102.00	7,045,080.19	11,987.80	48,781.08
Titularizacion sindicada flujos-cadena productiva integrada	2,019,371.37	1,999,371.37	20,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos ecuavegetal	1,729,580.18	1,719,580.18	10,000.00	0.00	0.00
Primera titularizacion de flujos veconsa	251,864.79	241,864.79	10,000.00	0.00	0.00
Segunda titularizacion cartera comercial amazonas	29,797.22	2,549.85	27,247.37	0.00	519.56
Fideicomiso de titularizacion de flujos-ebc	3,270,545.84	3,266,531.34	4,014.50	9,625.00	355,632.67
Segunda titularizacion de flujos de prati -tarjetas de credito terceras	1,286,274.01	1,276,274.01	10,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso produbanco cartera automotriz-cero uno	189,420.80	95,782.73	93,638.07	0.00	2,765.62
Primera titularizacion de cartera hipotecaria de vivienda banco promerica	14,732,364.31	11,839,977.43	2,892,386.88	996,321.08	1,051,647.51
Fideicomiso tercera titularizacion cartera automotriz-gmac ecuador	3,018,746.51	6,224.09	3,012,522.42	576,268.38	77,628.48
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 6, fimupi 6	13,434,652.88	13,433,652.88	1,000.00	1,410,790.24	1,410,790.24
Fideicomiso mercantil banco bolivariano 1 bb1	9,901,137.57	9,900,137.57	1,000.00	986,715.52	986,715.52
Primera titularizacion de flujos delcorp	0.00	0.00	0.00	3,763.45	18,941.32
Titularizacion de flujos futuros de fondos de burger king cci restaurantes insta	1,792,998.82	687,938.82	1,105,060.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil produbanco 2, fimprod 2	18,020,438.17	18,019,438.17	1,000.00	1,928,995.94	1,928,995.94
Fideicomiso mercantil cuarta titularizacion cartera automotriz - amazonas	352,468.17	11,506.10	340,962.07	5,563.13	1,007.90
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 5 (fimupi 5)	19,430,398.26	19,429,398.26	1,000.00	1,961,610.42	1,961,610.42
Segunda titularizacion cartera automotriz - gmac ecuador	2,120,680.30	6,868.17	2,113,812.13	199,894.71	51,577.77
Fideicomiso titularizacion gm hotel	20,647,176.77	1,344,745.64	19,302,431.13	6,153,049.65	4,430,563.74
Fideicomiso mercantil cth 4, fimecth 4	2,246,543.89	2,245,543.89	1,000.00	250,858.93	250,858.93
Fideicomiso mercantil banco general rumiñahui 1, bgr 1	11,840,513.82	11,839,513.82	1,000.00	1,559,128.54	1,559,128.54

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 4 fimupi 4	12,445,225.94	12,444,225.94	1,000.00	1,211,172.31	1,211,172.31
Fideicomiso mercantil primera titularizacion cartera automotriz gmac ecuador	1,021,813.89	3,489.46	1,018,324.43	88,597.04	16,374.92
Primera titularizacion cartera comercial - amazonas	250,321.17	250,221.17	100.00	0.00	0.00
Fideicomiso de titularización de cartera hipotecaria villa marina	749,890.56	747,676.67	2,213.89	46,372.16	44,158.27
Fideicomiso mercantil de titularizacion de cartera hipotecaria volare	1,575,578.58	1,134,787.22	440,791.36	143,016.71	149,689.72
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 3, fimupi 3	3,879,523.01	3,878,523.01	1,000.00	408,529.38	408,529.38
Fidei mercantil irrevocable de flujos futu de fondos de burger king restaur	1,326,401.04	0.00	1,326,401.04	0.00	0.00
Fideicomiso titularizacion de flujos central hidroelectrica marcel laniado de wi	68,304,512.57	68,256,704.66	47,807.91	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil mutualista pichincha 2, fimupi 2	10,134.78	9,129.28	1,005.50	533,329.19	533,323.69
Tercera titularizacion cartera automotriz amazonas	272,191.61	0.00	272,191.61	4,261.10	1,005.25
Titularizacion de cartera vivienda guayaquil numero uno (vig uno)	162,229.57	60,401.66	101,827.91	13,009.32	16,700.31
Fideicomiso titularizacion hipotecaria banco del pichincha 1, fimepch 1	14,121,476.64	14,120,476.64	1,000.00	1,483,234.76	1,483,234.76
Fideicomiso mercantil titularizacion omni hospital	33,554,877.83	14,750,692.45	18,804,185.38	30,748,048.41	28,278,616.88
Fideicomiso caminos del norte	142,631.35	441.37	142,189.98	0.00	0.00
Fideicomiso agip empleados	1,612,657.96	47,120.06	1,565,537.90	89,229.10	102,887.28
Fideicomiso mercantil de administracion e inversion pertenencia bg.	6,550,645.68	3,166.99	6,547,478.69	632,319.05	358,375.69
Fideicomiso mercantil san miguel	135,419.95	0.00	135,419.95	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil geormar	45,000.00	0.00	45,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil noprosa	1,408,850.00	0.00	1,408,850.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil geormar ii	1,261,874.31	0.00	1,261,874.31	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil las brisas	86,500.00	0.00	86,500.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil carneg dos	35,750.00	0.00	35,750.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil san felipe	0.00	1,913,778.95	-1,913,778.95	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil m-cero dos/cero sesenta y dos/dos mil shangri-la	98,034.45	0.00	98,034.45	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil irrevocable de garantia chavez	1,364,686.34	0.00	1,364,686.34	0.00	0.00

Nombre	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos
Fideicomiso futuro seguro	7,543,955.22	83,550.92	7,460,404.30	496,201.74	277,522.32
Fideicomiso mercantil las gaviotas nuevos horizontes	112.00	112.00	0.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil de administracion de bienes santa priscila	1,141,163.00	101.53	1,141,061.47	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil albokennedy	110,668.45	0.00	110,668.45	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil limongi	28,000.00	0.00	28,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil de administracion agi electrica-tecfinsa	400,000.00	0.00	400,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil firlandep	32,858.00	0.00	32,858.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil carnec	28,985.00	0.00	28,985.00	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil olonsa	151,684.37	50.50	151,633.87	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil de administracion de bienes coroldem	90,576.13	0.00	90,576.13	0.00	0.00
Fideicomiso mercantil mabigen	384,655.32	655.32	384,000.00	0.00	0.00
Fideicomiso de inversion rpse	1,163,896.11	1,804.99	1,162,091.12	58,960.07	13,537.34
Fideicomiso sociedad trininmobiliaria	14,527.18	14,527.18	0.00	0.00	0.00