



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

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

TÍTULO:

Guía Tributaria aplicada en Fideicomisos Inmobiliarios

AUTORES:

Paz Chilibuina, Bianca Judith
Velasco Herrera, Jenniffer Katherine

**Trabajo de Titulación previo a la Obtención del Título de
Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA.**

TUTOR:

CPA. Rodríguez Samaniego, José Antonio, MSC.

Guayaquil, Ecuador

2015



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Paz Chilingua, Bianca Judith y Velasco Herrera, Jenniffer Katherine**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA.**

TUTOR

CPA. Rodríguez Samaniego José Antonio, MSC.

DIRECTOR DE LA CARRERA

ING. Ávila Toledo Arturo Absalón, MSC.

Guayaquil, Septiembre del 2015



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotras, **Bianca Judith Paz Chilibuina** y
Jennifer Katherine Velasco Herrera

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación **“Guía Tributaria aplicada en Fideicomisos Inmobiliarios”** previa a la obtención del Título **de Ingeniera 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, Septiembre del 2015

AUTORAS

Bianca Judith Paz Chilibuina

Jennifer Katherine Velasco Herrera



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

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

AUTORIZACIÓN

**Nosotras, Bianca Judith Paz Chilibingua y Jenniffer Katherine
Velasco Herrera**

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **%Guía Tributaria aplicada en Fideicomisos Inmobiliarios**+, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, Septiembre del 2015

LAS AUTORAS:

Bianca Judith Paz Chilibingua

Jenniffer Katherine Velasco Herrera

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme traído hasta este camino de la mano de mi familia por haberme dado la sabiduría que se necesitó en todo este proceso de la vida.

A mi querido señor padre Franklin Paz sin él la culminación de esta etapa universitaria no hubiera sido posible, por su infinito apoyo hacia mí a pesar de esos ratos difíciles nunca hizo faltar ese sustento tan importante de anhelar y darme la mejor educación para formar mi futuro; siempre deseando todo lo mejor para su pequeña hija.

A mi compañera de vida mi querida madre Judith Chilibuina y mis hermanos porque siempre están conmigo a cada instante siempre recordándome cual era una de las metas a cumplir, sus consejos, su empuje sus palabras de aliento para nunca renunciar al cumplimiento de este sueño.

A Dios y a mi familia de nuevo agradezco infinitamente de contar con su presencia en este tan anhelado logro sobre todo por haberme inculcado la humildad y sus valores tan correctos; todos estos plus han servido para ser la persona que soy y logrado identificarme en esta prestigiosa Universidad con mis docentes y autoridades.

Mi agradecimiento de ante mano a mi tutor el CPA. José Antonio Rodríguez Samaniego por su colaboración e infinita predisposición para en grupo salir adelante con este trabajo de titulación; sus conocimientos fueron fundamentales en estos meses para finalizar la tesis.

BIANCA JUDITH, PAZ CHILIBUINA

AGRADECIMIENTO

Mi infinito y mayor agradecimiento a Dios por convertirse en mi mentor en este camino de aprendizaje, superación y persistencia al hacer posible este hermoso logro que llena de satisfacción mi alma.

A mis padres por su apoyo incondicional a lo largo de la etapa universitaria inculcándome que los sueños y metas se cumplen a pesar de las circunstancias.

Especial agradecimiento al tutor de mi proyecto el CPA. José Antonio Rodríguez Samaniego por su valiosa colaboración, predisposición, orientación y profesionalismo que se convirtieron en las pautas fundamentales para inculcar en nosotras sentido de responsabilidad y confianza por el tiempo que ha durado nuestro Proyecto de Titulación.

A mis amigos por su preocupación, apoyo y ánimos que me regalaron todo el tiempo, por su compañía en esta etapa que convirtió en divertido el objetivo.

JENNIFFER KATHERINE, VELASCO HERRERA

DEDICATORIA

No es una dedicatoria de escala porque todos absolutamente todos: Dios y mi familia; fueron, son y serán la base fundamental para todo lo proyectado en mi vida.

Dios por haberme guiado e iluminado día a día durante todos estos años de estudio para poder llegar a cumplir con esta meta y así poder estar a un paso de llenar de orgullo y felicidad a mis padres de ver a su hija a punto de culminar su gran sueño; sin la presencia de Dios todo esto no hubiera podido ser realidad, contar con la presencia de Él ha sido el gran pilar para hacer de este proceso más llevadera.

Mis padres por su gran esfuerzo de darme lo mejor, por nunca haber decaído con su infinito apoyo hacia mí; mi familia son la bendición más hermosa y única que Dios me ha regalado y para ellos dedico este logro; saber que una de mis metas, uno de mis sueños está a un paso de culminar me llena de una infinita felicidad indescriptible. Saber que lograré lo que tanto deseábamos con mi familia. Al fin lo que nos visionábamos está a punto de hacerse realidad.

Para ellos dedico todo este largo proceso, que no ha sido fácil pero con la bendición de Dios se pudo lograr; de la mano de Él para con mis padres porque sin ellos definitivamente no sería nada posible, no sería nadie.

Como no mencionar en esta dedicatoria a mi tutor por su gran apoyo y complicidad en estos meses de trabajo, sus observaciones fueron lo que ahora es este trabajo de titulación.

Culmino mi dedicatoria con esta pequeña frase: Con Dios todo, sin Él nada, me siento totalmente bendecida.

BIANCA JUDITH, PAZ CHILQUINGA

DEDICATORIA

Dedico mi proyecto a mis queridos padres porque fueron la razón de mi motivación para culminar este peldaño de mi vida gracias a sus valiosos consejos, preocupaciones, atenciones y apoyo incansable, y su compañía que fue mi mejor complemento todo el tiempo porque siempre tenían las palabras y el gesto exacto para que no desfallezca y recuerdo: ~~los~~ los sueños y propósitos que tenemos en la vida debemos cumplirlos y no desistir a pesar de las circunstancias que se nos presenten en el camino hasta que tengas la satisfacción de lo logrado+

También quiero dedicar este trabajo a Fiduciaria del Pacífico S.A., como muestra de agradecimiento, a quien considero mi mejor escuela en mi desarrollo profesional en especial a mi Jefa CPA. Ma. Gabriela Amat por la oportunidad brindada, por los conocimientos compartidos y por la confianza depositada que han hecho de mí una persona más segura y responsable.

JENNIFFER KATHERINE, VELASCO HERRERA



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

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

CALIFICACIÓN

CPA. Rodríguez Samaniego José Antonio, MSC.

TUTOR

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA	2
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
1.2 UBICACIÓN DEL PROBLEMA.....	3
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	4
1.4 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	5
1.5 JUSTIFICACIÓN.....	7
1.6 OBJETIVOS.....	8
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	9
2.1 EVOLUCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL SECTOR SOCIO ECONÓMICO A NIVEL MUNDIAL Y EN EL ECUADOR.....	9
2.1.1 <i>Bases Históricas</i>	9
2.2 DEFINICIONES DE FIDEICOMISO.....	15
2.3 CARACTERÍSTICAS DE UN FIDEICOMISO.....	16
2.4 PRINCIPALES PARTICIPANTES EN UN FIDEICOMISO.....	17
2.4.1 <i>Constituyente o Fideicomitente</i>	17
2.4.2 <i>Fiduciario</i>	17
2.4.3 <i>Constituyentes adherentes</i>	18
2.4.4 <i>Beneficiario</i>	18
2.5 VENTAJAS DE UN FIDEICOMISO.....	18
2.6 TIPOS DE FIDEICOMISOS.....	19
2.6.1 <i>Fideicomiso de Administración</i>	19
2.6.2 <i>Fideicomiso de Garantía</i>	20
2.6.3 <i>Fideicomiso de Inversión</i>	21
2.6.4 <i>Fideicomiso Inmobiliario</i>	22
2.6.5 <i>Titularización</i>	24
2.6.6 <i>Encargo Fiduciario</i>	25
2.7 EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	25
2.8 DERECHOS FIDUCIARIOS.....	26
2.9 CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.....	27
2.10 SOBRE LAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.....	27
2.11 LA TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDEICOMISO MERCANTIL.....	28
2.12 PATRIMONIO AUTÓNOMO E INEMBARGABILIDAD.....	29
2.13 OBLIGACIONES DE MEDIO NO DE RESULTADOS.....	30
2.14 RENDICIONES DE CUENTAS.....	30

2.15	CASOS DE RENUNCIAS DEL FIDUCIARIO.....	31
2.16	FIDEICOMISO INMOBILIARIO - MERCADO.....	31
2.17	PARTICIPANTES DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	33
2.17.1	<i>Fiduciario</i>	33
2.17.2	<i>Fiduciaria</i>	33
2.17.3	<i>Beneficiario</i>	33
2.17.4	<i>Comité Fiduciario o Junta de Fideicomiso</i>	33
2.17.5	<i>Comercializador</i>	33
2.17.6	<i>Constructor</i>	34
2.17.7	<i>Fiscalizador</i>	34
2.17.8	<i>Gerencia del Proyecto</i>	34
2.18	CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	34
2.19	ETAPAS DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO.....	35
2.19.1	<i>Etapa Preliminar</i>	35
2.19.2	<i>Etapa de Desarrollo</i>	36
2.19.3	<i>Etapa de Liquidación</i>	36
2.20	ORGANISMOS QUE REGULAN LA ACTIVIDAD FIDUCIARIA	36
2.20.1	<i>Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores</i>	36
2.20.2	<i>Servicio de Rentas Internas</i>	37
2.20.3	<i>Unidad de Análisis Financiero (UAF)</i>	37
2.21	COSTO DE CONSTITUIR UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO	38
2.22	DEL ENCARGO FIDUCIARIO EN PROYECTOS INMOBILIARIOS.....	38
2.23	INSCRIPCIÓN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO INMOBILIARIO.....	39
2.24	PUNTO DE EQUILIBRIO EN UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO	39
2.25	PARÁMETROS PARA OBTENCIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO.....	40
2.26	SISTEMA DE CONTROL INTERNO EN UN NEGOCIO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO	42
2.27	RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA	43
2.28	AUDITORÍAS EXTERNAS	43
CAPITULO III: MARCO LEGAL		44
3.1	REGISTRO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO EN EL MERCADO DE VALORES	44
3.1.1	<i>Presentación de la información a entregar a la Superintendencia de Compañías</i>	45
3.1.2	<i>Clases de Información a entregar a la Superintendencia de Compañías</i>	45

3.1.3	<i>De la Contribución por Inscripción en el Registro de Mercado de Valores</i>	47
3.2	OBLIGACIONES DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA	48
3.3	LIMITACIONES DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA	49
3.4	INTERVENCIÓN DE ORGANISMO REGULADOR EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	50
3.5	DISOLUCIÓN DE UN CONTRATO INMOBILIARIO	51
3.6	LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DE TERRORISMO	52
3.7	EL FIDEICOMISO CONSIDERADO TRIBUTARIAMENTE COMO SOCIEDAD	52
3.8	IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA A TÍTULO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL	53
3.9	DEL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES . RUC	54
3.9.1	<i>Inscripción del Registro Único de Contribuyentes</i>	54
3.9.2	<i>Actualización del Registro Único de Contribuyentes</i>	54
3.9.3	<i>Cancelación del Registro Único del Contribuyente</i>	55
3.10	IMPUESTO A LA RENTA	56
3.10.1	<i>Del Impuesto a la Renta de Fideicomisos Mercantiles</i>	56
3.10.2	<i>Exoneraciones de Ingresos para la Determinación del Pago de Impuesto a la Renta</i>	56
3.10.3	<i>Declaración Informativa de Fideicomisos que no desarrollan actividad económica</i>	57
3.10.4	<i>Plazo de declaración y pago del Impuesto a la Renta</i>	58
3.11	ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA	59
3.11.1	<i>Determinación del Anticipo de Impuesto a la Renta</i>	59
3.11.2	<i>Cancelación del Anticipo de Impuesto a la Renta</i>	61
3.11.3	<i>Exoneración del pago del Anticipo de Impuesto a la Renta para el desarrollo de Inversiones Nuevas y Productivas</i>	62
3.11.4	<i>Otras Exoneraciones para el Pago de Anticipo de Impuesto a la Renta</i>	63
3.12	IMPUESTO A LA RENTA SOBRE INGRESOS PROVENIENTES DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES	64
3.13	DECLARACIÓN DE LAS RETENCIONES EN LA FUENTE	65
3.14	DECLARACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO - IVA	66
3.14.1	<i>Reformas Retención al Impuesto del Valor Agregado - IVA</i>	67
3.15	INCREMENTO DEL PLAZO EN FACILIDADES DE PAGO	69
3.16	ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO ATS	69
3.17	ANEXO DE FIDEICOMISOS, FONDOS DE INVERSIÓN Y COMPLEMENTARIOS - AFIC	70

3.18	ANEXO DE ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DE DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - APS	72
3.19	ANEXO DE RELACIÓN DE DEPENDENCIA . RDEP.....	73
3.20	INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.....	74
CAPÍTULO IV: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN Y APLICACIÓN DE GUÍA TRIBUTARIA		75
4.1	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	75
4.2	GUÍA TRIBUTARIA APLICADA EN FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS	77
CAPÍTULO V: CASO PRÁCTICO		118
5.1	DATOS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROMAGA ANDALUCÍA . PRIMERA FASE	118
5.2	INSCRIPCIÓN DEL RUC	118
5.3	APORTE INICIAL.....	119
5.4	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	120
5.5	REGISTRO EN EL MERCADO DE VALORES.....	121
5.6	PAGO DE LA PATENTE MUNICIPAL Y LA TASA DE BOMBEROS	122
5.7	CONSULTA TRIBUTARIA.....	122
5.8	VENTA.....	123
5.9	CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.....	128
5.10	DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA	130
CAPITULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		132
6.1	CONCLUSIONES.....	132
6.2	RECOMENDACIONES	133
BIBLIOGRAFÍA		135

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Histórico de Fideicomiso constituidos y vigentes en el país hasta año 2012	32
Tabla 2 Contribución de los negocios fiduciarios en relación al patrimonio	47
Tabla 3 Plazos de declaración y pago del Impuesto a la Renta	59
Tabla 4 Plazos de pagos de la Primera Cuota del mes de Julio.....	61
Tabla 5 Plazos de pagos de la Segunda Cuota del mes de Septiembre	62
Tabla 6 Plazos de declaración mensual por las Retenciones en la Fuente efectuadas.....	65
Tabla 7 Plazos de declaración y pago del Impuesto al Valor Agregado.....	67
Tabla 8 Presentación de Anexos de Fideicomiso, Fondos de Inversión y Complementarios-AFIC	71
Tabla 9 Presentación del Anexo de Relación de Dependencia-RDEP.....	73
Tabla 10 Fechas de Presentación del Informe del Cumplimiento Tributario-ICT	74
Tabla 11 Declaración 101-Impuesto a la Renta	130

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Administración	20
Gráfico 2	Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Garantía	21
Gráfico 3	Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Inversión	22
Gráfico 4	Esquema de desarrollo de un Fideicomiso Inmobiliario	23
Gráfico 5	Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Titularización	24
Gráfico 6	Obtención del Punto de Equilibrio	41
Gráfico 7	Registro del RUC del Fideicomiso Andalucía	119
Gráfico 8	Asiento de Diario del Registro del Aporte Inicial	120
Gráfico 9	Asiento de Diario-Pago Contribución por Mantenimiento de la Inscripción del Negocio en el Mercado de Valores	121
Gráfico 10	Título de Crédito emitido por la Superintendencia de Compañías por Contribución	122
Gráfico 11	Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas	123
Gráfico 12	Datos de Precio de Venta y Costos de Unidad Habitacional	124
Gráfico 13	Factura Electrónica generada por la Venta de la Unidad Habitacional	125
Gráfico 14	Asiento contable Reconocimiento de Costos	126
Gráfico 15	Asiento contable de la Venta efectuada	127
Gráfico 16	Auxiliar Contable-Abonos Promitente Comprador	128

RESUMEN

El presente trabajo de investigación propone la implementación de una Guía Tributaria para ser aplicada en la administración fiduciaria de los fideicomisos inmobiliarios para que contribuya como parámetros a seguir no solamente para las administradoras de los negocios fiduciarios sino también para los inversionistas y futuros inversionistas ofreciéndoles una visión más amplia y completa dentro del ámbito tributario vigente en lo que acarrea la creación de este tipo de negocios en nuestro país, en base a sus responsabilidades y obligaciones considerando que actualmente el Servicio de Rentas Internas, como administradora tributaria cada vez expande sus controles y tiene en la mira a los fideicomisos mercantiles por tratarse también de una figura de medio para la evasión de impuestos, es una razón de peso para hacer énfasis en que exista una planificación tributaria y una guía de auto ayuda, reconociendo que las normativas tributarias tienen cambios volátiles esto con lleva a que existan deficiencias en conocimientos por falta de actualizaciones a los empleados encargados de la administración de los fideicomisos sobre todo de los inmobiliarios que tiene mayor control y responsabilidad por tratarse de dinero de terceros, reconociendo que además en nuestra sociedad existe escaso conocimiento con respecto al manejo de negocios fiduciarios ya sea para dar paso al cumplimiento de sus obligaciones como para aprovechar los beneficios fiscales que son ventajas en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

En lo que respecta a la metodología utilizada para el desarrollo del proyecto está basada en su mayoría con información proporcionada por la Administradora de Fideicomisos, Fiduciaria del Pacifico S.A., constituida legalmente en el Ecuador entidad que nos permitió profundizar en este tipo de negocio a través de entrevistas a sus funcionarios quienes contribuyeron con su experiencia a través del tiempo para enriquecer nuestra investigación y como segunda fuente de información recurrimos a las Leyes, Reglamentos, registros oficiales, publicaciones emitidas por los organismos de control.

El propósito final del presente trabajo de investigación es que mediante esta guía tributaria se pueda desarrollar una herramienta, modelo u orientación a seguir en un contrato de fideicomiso inmobiliario, que permita establecer una figura de planificación tributaria para evitar consecuencias significativas en el futuro que afecten en el ámbito económico y legal concerniente al proceso del desarrollo del proyecto inmobiliario.

Finalmente se elaboró un último capítulo de conclusiones y recomendaciones considerando los resultados que se obtuvieron de la investigación para corregir las debilidades identificadas.

Palabras Claves: Negocios fiduciarios, fideicomisos mercantiles, proyecto inmobiliario, guía tributaria, Administradora de Fideicomisos, normativa tributaria, evasión de impuestos, Servicio de Rentas Internas.

INTRODUCCIÓN

Considerando que en el Ecuador la adopción del mundo fiduciario ha servido como un instrumento de desarrollo económico en los últimos años convirtiéndose la figura fiduciaria en uno de los contratos más interesantes por su versatilidad y confiabilidad jurídica como resultado de una buena asesoría legal y financiera, ventajas, costos razonables entre otros.

Si bien es cierto en nuestro país gran parte de la población desconoce la existencia y el funcionamiento de los negocios fiduciarios sin embargo es una figura muy utilizada al momento de emprender el desarrollo de proyectos inmobiliarios como medio de salvaguardar el dinero recibido por parte de los promitentes compradores como lo menciona la Resolución, No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014 con la finalidad de regular a las compañías que realizan actividades inmobiliarias en todas sus etapas ya sea promoción, construcción y comercialización.

Es importante reconocer que debido a la escasa ilustración fiduciaria en nuestra sociedad los inversionistas (constructoras) no poseen un panorama completo de lo que conlleva constituir un fideicomiso inmobiliario; muy aparte de lo legal, administrativo y operativo es de suma importancia que conozcan del impacto económico que ocasiona en la materia tributaria al tener que cumplir con las obligaciones que mantiene este tipo de negocio fiduciario como sujeto pasivo. Adicional son contados los funcionarios y empleados con experiencia en la administración de los mismos originándose riesgos que pueden ocasionar pérdidas considerables a los inversionistas, por esta razón se ha determinado crear un modelo tributario que sirva de parámetro a seguir para las Administradoras de fideicomisos inmobiliarios y para los inversionistas (constructoras), para su adecuado funcionamiento y progreso en base a un conocimiento más amplio.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

1.1 Planteamiento del Problema

Si bien es cierto en nuestro país el instrumento de financiamiento para la adquisición o construcción de viviendas más conocido y factible ha sido el del crédito hipotecario, a partir del año 2012 hasta la actualidad se ha observado un crecimiento interesante en la actividad de la construcción mediante la figura de fideicomisos en lo que respecta al desarrollo de proyectos de unidades habitacionales para su comercialización, el crecimiento es positivo en nuestro país porque atrae a posibles inversionistas además de ser atractivos para las instituciones financieras siendo las que otorgan los créditos y por medio de esta instrumentación se logra reducir los riesgos en el proyecto, se generan más fuentes de empleos y lo más importante es que se convierten en más asequibles a los promitentes compradores.

Esto ha generado un aumento de los controles para su supervisión y seguimiento con el fin de que se estén cumpliendo con los objetivos y no exista desviación de los recursos dinerarios que ingresan a los fideicomisos para continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Es importante enfatizar en las obligaciones que se mantiene con la administración tributaria puesto que los fideicomisos constituyen un sujeto pasivo es decir que se encuentra obligado a pagar impuestos, salvo ciertas excepciones, como lo indica el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que rige para fideicomisos que realicen actividad empresarial y de igual manera incentiva al crecimiento de esta economía por medio de beneficios en tratamientos tributarios y un sin número de tratamientos que en su mayoría son desconocidos en nuestra sociedad para ser aplicados adecuadamente y evitar futuros inconvenientes

con el fisco que puedan generar cambios significativos en la situación financiera y legal del fideicomiso desde multas hasta la liquidación del mismo.

Mediante esta investigación se pretende minimizar riesgos y poseer una medida de control con respecto a las obligaciones con el fisco y también tener consideración de incentivos que apliquen para ser aprovechados y se mantenga un adecuado funcionamiento del proyecto inmobiliario con la implementación de una Guía Tributaria, puesto como lo indicamos anteriormente cada vez se encuentran más regulados.

1.2 Ubicación del Problema

Según publicación de la (Superintendencia de Compañías, 2011) los únicos autorizados para administrar Fideicomisos son las Administradoras de Fondos y Fideicomisos que se encuentren debidamente autorizadas e inscritas en el Registro de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías.

En nuestro país la figura del fideicomiso representa una persona jurídica que posee obligaciones y responsabilidades frente a la Administración Tributaria y la Fiduciaria es quien deberá responder por estas acciones y hemos podido palpar en su administración riesgos basándonos específicamente en la carencia de actualizaciones referente a la normativa tributaria vigente que rige a los fideicomisos y que por cierto cada vez exige más requerimientos ocasionando al contribuyente incumplimientos que pueden ir desde sanciones hasta llegar a la instancia de la disolución del fideicomiso y de su Administradora.

En base a lo mencionado en el párrafo anterior podemos determinar la importancia de cumplir con los pagos y presentación correcta de información a la Administración Tributaria ya que el problema radica en la omisión y o información errónea no intencional debido a las falencias en su administración tributaria otorgándole uno de los motivos por los cuales el Servicio de Rentas Internas ha aumentado sus controles mediante la ejecución de sanciones, multas por las infracciones cometidas y la implementación de un sin número de anexos que validen la información entregada por cada tipo de negocio y su no presentación también representa sanciones.

Recordemos que la responsabilidad es compartida y el Fiduciario como administrador del negocio deberá responder por el incumplimiento de su gestión de ser el caso, siendo de su total conveniencia que posea una planificación tributaria que le permita al Fiduciario tener una visión más completa y pueda a su vez transmitirle al inversionista (constructor) dicha información con la finalidad de que ambas partes acuerden un cronograma para cumplir con las normativas que rigen al fideicomiso como sujeto pasivo para evitar futuras sanciones.

1.3 Formulación del Problema

¿Una de las causas fundamentales para que no se administre correctamente el aspecto tributario de los fideicomisos inmobiliarios es la desactualización de normativas vigentes en nuestro país que aplique a este tipo de negocio fiduciario y que tenga como resultado la notificación de la Administración Tributaria para emitir sanciones por información y valores inconsistentes declarados?

1.4 Delimitación del Problema

En Ecuador La Administración Tributaria es representada por el Servicio de Rentas Internas quien actúa como agente de recaudación de tributos a partir del año 1997 y se creó para fomentar una cultura tributaria, cabe indicar que la Administración Tributaria logró recaudar durante el año 2014 aproximadamente \$13.616 millones de dólares, un valor recaudado por encima del valor presupuestado dando como resultado un 104% de cumplimiento según rendición de cuentas del (Servicio de Rentas Internas, 2015), esto como resultado de las gestiones que ha realizado la Administración para la cobranza de tributos, reformas tributarias, implementación de sistemas informáticos que faciliten la recopilación de información y a su vez permita la verificación y cotejo de información sin olvidar las intervenciones o auditorías tributarias que realizan a determinados contribuyentes con la finalidad de disminuir la evasión de impuestos y fraude fiscal.

En base a estos antecedentes se tiene conocimiento de la persuasión por hacer cumplir con las obligaciones tributarias con los constantes cambios, actualizaciones e implementaciones de informes, anexos y presentaciones en los últimos años se ha podido observar el incremento de controles en los fideicomisos con un sin número de disposiciones a cumplir basados en la experiencia que la figura del fideicomiso se lo veía como un medio de evasión fiscal.

Es importante hacer referencia al último Proyecto de Ley Orgánica para la Redistribución de la Riqueza que pretende crear mecanismos de equidad para evitar la elusión y evasión de impuestos donde se concentra mayormente la riqueza en nuestra sociedad mediante reformas al Impuesto sobre herencias, legados, donaciones y todo incremento Patrimonial a Título Gratuito en la que se determina que están gravados de este impuesto los

rubros ya especificados que se adquiriera el dominio a título gratuito ya sea de los bienes o derechos existentes en el Ecuador o de bienes o derechos del exterior que sean a favor de residentes en el Ecuador.

Uno de los motivos expuesto por el Presidente de la Republica para el Proyecto de Ley fue que en el Ecuador se están creando figuras y formas para la alusión y evasión de impuesto a la Herencia, legados y donaciones como los fideicomisos que se encuentran en el exterior y que aquellos que hacen uso de esta estructura son los que poseen grandes riquezas ya que su constitución y administración genera costos elevados.

Por lo tanto se sustenta en la figura del fideicomiso, en el caso de la persona que poseía determinados bienes y llega a fallecer puesto que en vida transfirió aquellos bienes a un fideicomiso que constituyó y éste no hereda por ser una persona jurídica e independiente por ende no tributan generando una evasión de impuestos, para los beneficiarios de los bienes no figura la herencia sino el fideicomiso, el Proyecto de Ley pretende evadir esta figura estableciendo que el hecho generador del impuesto se dará cuando la persona que falleció haya constituido en vida el o los fideicomisos con la mayor parte de sus bienes sea dentro o fuera del país y tenga como beneficiarios a sus hijos.

De acuerdo a una publicación realizada por (El Telégrafo, 2015) El Sr. Leonardo Orlando, director subrogante del Servicio de Rentas Internas proporcionó información referente a los Fideicomisos que se encuentran registrados a finales del año 2014 los cuales ascienden a 1.658 de ellos 819 son fideicomisos de administración, 536 son fideicomisos de garantías, 207 pertenecen a fideicomisos inmobiliarios, 5 son fideicomisos de inversión y 91 son fideicomisos de titularización.

Hoy en día este Proyecto de Ley se encuentra temporalmente retirado por el Presidente Rafael Correa para ser discutidos públicamente, sin

embargo consideramos relevante la apreciación de este tema que puede ejecutarse en cualquier momento y la Administración Tributaria intervenga como medida de control y recaudación.

El problema de fondo, prevalece en las deficiencias de las Fiduciarias al cometer errores por parte de los administradores de los negocios, por no contar con asesoría legal, tributaria y a la carencia de capacitaciones en las actualizaciones de la normativa tributaria que tiene como resultado falta de conocimiento puesto que es importante recalcar que los fideicomisos no poseen las mismas obligaciones que cualquier sociedad.

Éstas además deben cumplir con la presentación de Anexo de Accionistas, Partícipes y Socios . AP´S, Anexo de Fideicomisos, Fondos de Inversión y Complementarios . AFI y prever los valores a cancelar por declaración de impuestos en sus fechas establecidas según la Ley de Régimen Tributario Interno.

1.5 Justificación

La Guía Tributaria aplicada en la administración contable de los fideicomisos inmobiliarios servirá como:

- Herramienta para una adecuada implementación de obligaciones y responsabilidades tributarias.
- Presentar de manera razonable el sistema contable de los fideicomisos inmobiliarios.
- Implementador de medios jurídicos para identificar beneficios tributarios.

1.6 Objetivos

Objetivo General

El objetivo del presente proyecto de investigación es realizar una guía tributaria aplicada en la administración de fideicomisos inmobiliarios.

Objetivos Específicos

- Dar a conocer los lineamientos y o parámetros concernientes a la normativa tributaria vigente en el Ecuador que aplica a los fideicomisos inmobiliarios.
- Facilitar una fuente de ayuda y consulta a los administradores y usuarios de este tipo de negocios al momento de planificar y elaborar presupuestos.
- Implementar la guía tributaria para minimizar riesgos, errores y futuras sanciones a fideicomisos inmobiliarios por parte de la Administración Tributaria al no conocer todas las obligaciones que mantiene este tipo de negocio ya que no es igual al de cualquier sociedad.
- Conocer de los incentivos y ventajas que determina la Administración Tributaria para beneficio de estos fideicomisos.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Evolución del Fideicomiso en el sector socio económico a nivel mundial y en el Ecuador

La figura del fideicomiso aparece con la finalidad de solucionar problemas jurídicos, considerados en su mayoría de carácter personal y seguridad entre el transmitente y el adquirente.

La base por la que se consolidó este concepto hace más de dos mil años en Roma, fue la confianza del que la persona que entregaba el bien depositaba en el adquirente, el adquirente obtenía de manera directa todas las facultades que el transmitente establecía dentro de sus instrucciones.

Con el pasar de los años esta brecha de obligaciones y derechos se iba reduciendo pues el adquirente no respetaba los encargos fiduciarios y existía una limitación de dominio sobre los bienes que eran entregados al adquirente.

2.1.1 Bases Históricas

2.1.1.1 Fideicomiso en Roma

El fideicomiso tiene su origen en el Imperio Romano debido a que fue en ese tiempo que existió una legalidad y normatividad; la solución de problemas jurídicos que se presentaban en el tema concerniente a la herencia en aquel entonces.

En el Derecho Romano se manejaban dos figuras que van acorde al particular concepto de un fideicomiso, los cuales son:

➤ ***Fideicommissum***

Debido a la falta de capacidad de organización al momento de heredar en ese tiempo, el no cumplimiento de la voluntad de quien emite el testamento (testador), a esto se suma que de acuerdo al Derecho Romano existía personas como las mujeres que no contaban con la facultad de poder heredar bienes nace el tipo de figura Fideicommissum rebasando así los problemas de tipo legal que existía en ese tiempo.

Este tipo de fideicomiso se caracterizaba por que los bienes se heredaban vía testamento, se hacía efectiva una vez que el testador falleciera, con el pasar del tiempo esta figura evolucionó y dio lugar a las sustituciones fiduciarias, consistía prácticamente en entregar una parte o la totalidad de una propiedad de la herencia al beneficiario y este a su vez conservarlo para entregarlo a un tercero que sería un nuevo beneficiario; de esta forma se evitaba que hagan uso de dichos bienes inmuebles de manera alterada

➤ ***Pactum Fiduciae***

Consecutivamente existió la necesidad de transmitir bienes entre vivos, para esto nace dos formas como:

○ ***Fiduciae Cum Creditore***

Consistía prácticamente que al momento de que una persona solicitaba un préstamo este le traspasaba sus bienes como forma de garantía en caso de incumplimiento de la deuda; esto era efectivo hasta que el préstamo estuviera vigente. Una vez que dicho préstamo fuera cancelado en su totalidad el acreedor devolvía los bienes. Referencia para el fideicomiso de garantía actualmente.

Esta figura presentaba cierta desventaja debido a que no existía un papel de por medio, el acreedor comúnmente solía en casos declararse como insolvente por lo tanto el deudor quedaba en una mala posición pues no podía perseguir sus bienes que se encontraban en manos de terceros.

- ***Fiduciae Cum Amico***

Esta figura consistía que una persona entregaba sus bienes para que los administrara de acuerdo a ciertas instrucciones que pactaba el transmitente a una persona que contara completamente con su confianza, mientras el propietario se ausentaba por largo tiempo o iba a las guerras.

2.1.1.2 Fideicomiso en Inglaterra

Con la conquista de las islas inglesas por parte de Roma trajo consigo la imposición de culturas, leyes entre las que incursiona el tema de fideicomisos pero con cierto tipo de cambios como la creación de tribunales especiales denominados *equity* y cambios en la estructura jurídica con la creación del *use*.

- **Use**

Se conformaba por una relación jurídica en la cual consistía que una persona dueña de bienes (tierras) transfería el dominio de las mismas a otra incluyendo el derecho de la propiedad legal, el cual gozaba de los beneficios derivados de ese bien (tierras).

Esta tercera persona contaba con la facultad legal para presentarse ante el tribunal a defender la titularidad de los bienes (tierras) que le entregaba el transmitente.

La utilización del *Use* se orientó en cierto tiempo a malversar a los acreedores debido a que se declaraban en estado de insolvencia aparente por parte del deudor conservando todo el patrimonio el fiduciario pero a beneficio del deudor. Esta situación fue creciendo y generalizándose hasta que en la época del reinado de Eduardo III se vio en la necesidad de declarar embargable el *use* instaurado con ese fin.

Este mecanismo fue beneficioso e importante para los que resultaban perdedores en la Guerra de las Dos Rosas pues una de sus costumbres acontecía que aquellos perdedores se les confiscaba sus bienes y se los condenaba por el delito de alta traición, es por ello que antes que se ejecutara esta ley transferían sus bienes a una persona (cesionario) el cual gozaba con el título de propietario pero para uso exclusivo del cedente o herederos, de esta forma al momento de ser condenados ya no tenían ningún bien (tierra) que confiscar.

➤ **Trust**

Consiste en una relación fiduciaria en cuanto a ciertos bienes de la cual la persona que mantiene los bienes está obligada a manejarlos a beneficio del tercero.

Dentro del *Trust* intervenía tres partes:

- **Settlor**

Llamado también creator, trustor a lo que actualmente se conoce como fideicomitente, el settlor desaparecía una vez que se formalizaba el trust a menos que se retuviera el derecho de derogarlo en cualquier momento.

- **Trustee**

Se conoce actualmente como el fiduciario; era aquel que se convertía en el titular de dichos bienes, no solo gozaba de los derechos de aquellos bienes fideicomitados sino que ejercía el poder de manejarlos a beneficio de un tercero. Existía casos en que el *settlor* se declaraba *trustee*, esta forma era permitida pero no se ejecutaba la función de poder responder a los derechos y realizar la transmisión de los bienes y beneficios al tercero; sino más bien estos bienes se dividían dentro del propio patrimonio (*settlor trustee*).

En el caso que el *settlor* no haya nombrado un *trustee* al momento de ejecutar un trust, el tribunal de la equidad lo nominaba con la finalidad de delimitar que el *trustee* se declarará en insolvencia y el trust fracasara. No era permitido que el fiduciario o *trustee* renunciara o sea removido sin haber completado la función que se le había sido facultado; excepto aquellos asuntos que englobaba en materia de perjuicio al tercero o beneficiario tales como: violar los deberes, abstención de rendimiento de cuentas por asunto de favoritismo a un tercero, embriaguez o falta de juicio, negación de cooperar con los co-beneficiarios.

2.1.1.3 El Fideicomiso en Latinoamérica

En América Latina el tema comenzó a incursionar específicamente para solucionar asuntos en materia jurídica bajo estrictos patrones de los derechos tradicionales. El fideicomiso de manera leve se dio a conocer en el código napoleónico; el fideicomiso era denominado como reserva de dominio, la misma que fue adecuada y acogida en los países como Colombia, Ecuador, El Salvador, Honduras, Panamá, Nicaragua. Pero no fue hasta 1920 aproximadamente que el panameño, Ricardo Alfaro, introdujo una investigación más profunda, lanzando su primer ensayo que trataba de la necesidad de implementar en América Latina una Institución Civil nueva semejante al Trust.

Fue así que el 6 de enero de 1925 en Panamá se originó la más conocida Ley de Alfaro mediante la Ley Novena que mencionaba prácticamente el concepto del Fideicomiso la cual trata que es una ordenanza irrevocable en la cual se transmite o transfiere determinados bienes a otra que se denomina fiduciario para que haga buen uso del mismo conforme a las instrucciones y limitaciones establecidas por el fideicomitente en donde los recursos que surjan como beneficios se los transmita al tercero o fideicomisario.

En primera instancia en México el uso del trust se hacía más frecuentemente únicamente como instrumento de relaciones comerciales con los Estados Unidos, como forma de garantía para la entrega y aceptación de un financiamiento solicitada por las organizaciones ferroviarias de dicho país. Posteriormente se consolidó la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, el 24 de Diciembre de 1924. En esta Ley existía solo dos artículos que regulaban la figura del fideicomiso lo que fue impedimento para poder ejecutarse su aplicación.

2.1.1.4 Fideicomiso en el Ecuador

En el Ecuador el tema en materia de fideicomiso mercantil incurrió por primera vez con la Ley de Títulos de Valores en el año de 1963 mediante Decreto Supremo N. 1192 pero la misma fue derogada el 11 de noviembre de 1966. Treinta años más tarde el tema de fideicomiso comenzó a tomar forma mediante la Ley de Mercado de Valores según artículo 80 en el año de 1993; sin embargo no fue suficiente este artículo debido a la complejidad en general que abarca el tema de fideicomiso.

Es así que en el año de 1998 se promulga la nueva Ley de Mercado de Valores con normativas claras y una personería jurídica formada. De esta forma Ecuador se separa de la tendencia latinoamericana, estableciendo una figura jurídica del concepto y sus obligaciones dentro de un fideicomiso mercantil, trata específicamente en transferir un bien con el fin de crear un patrimonio autónomo y este se encargue de administrarlo bajo ciertas cláusulas establecidas en el contrato por parte del fideicomitente.

2.2 Definiciones de Fideicomiso

Según (Ley de Mercado de Valores, 1998) en su define el Fideicomiso a un contrato en el que intervienen una o más personas denominadas constituyentes las cuales transfieren de manera temporal e irrevocable sus bienes muebles o inmuebles a un patrimonio autónomo el mismo que goza de personería jurídica y es administrado por una fiduciaria en base a las instrucciones estipuladas en el contrato de constitución.

El (Ley de Mercado de Valores) Título VIII, sobre las Limitaciones de Dominio, y primeramente de la Propiedad Fiduciaria en su artículo 748 denomina como fideicomiso a una propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar de una persona a otra.

Un fideicomiso constituye un acuerdo elevado a escritura pública, por una parte el constituyente transfiere sus bienes o recursos dinerarios a un fiduciario para su administración de acuerdo a las cláusulas pactadas en el contrato hasta el cumplimiento de su finalidad para beneficio del constituyente o un tercero denominado beneficiario, tiene personería jurídica y su patrimonio es autónomo.

2.3 Características de un Fideicomiso

- La transferencia del bien es irrevocable.
- El fideicomiso es de naturaleza temporal; no puede ser mayor de ochenta años.
- Los bienes que transfiere el fideicomitente o constituyente al fiduciario ya sean estos bienes muebles o inmuebles están exentos del pago de impuestos.
- La transferencia del bien inmueble por parte del fideicomitente al fiduciario debe accederse mediante escritura pública, incluye dos formas: el instrumento conferido por el notario y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Debido que el fideicomiso es un contrato de confianza entre dos partes (fideicomitente y fiduciario) al momento que surgen actos fraudulentos la Legislación Ecuatoriana establece que en caso de presentarse actuaciones encaminadas con el propósito de crear fraudes o que vayan en contra de las buenas practicas serán objetadas para ser declaradas nulas.

- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria no deberán realizar proyectos en terrenos que no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en los que la persona dueña del terreno ya sea natural o jurídica cuenten con el compromiso de presentarse y obligarse en las escrituras públicas de promesa de compraventa y compra venta definitiva.
- Ejecutar proyectos inmobiliarios que no cuenten con un presupuesto puntualizado.
- Disponer el dinero de los futuros compradores a los que se conoce como Promitentes; del determinado proyecto inmobiliario a otros proyectos inmobiliarios que desarrolle la compañía. Pero si podrá ser utilizado el dinero en la ejecución de proyectos comunes.

2.4 Principales Participantes en un Fideicomiso

2.4.1 Constituyente o Fideicomitente

Se trata de una persona natural o jurídica que decide constituir un fideicomiso mediante la transferencia de la titularidad de bienes u otros recursos de su patrimonio propio a una fiduciaria para que los administre en conformidad a lo instruido en el contrato.

2.4.2 Fiduciario

Es quien recibe los bienes o recursos por parte del Constituyente como un acto de confianza para que sean administrados de acuerdo a las cláusulas expuestas en el contrato de fideicomiso hasta cumplir con el fin de

la creación del fideicomiso, mantiene su patrimonio separado y es el representante legal del fideicomiso.

2.4.3 Constituyentes adherentes

Son terceras partes distintas al del constituyente que se adhieren y aceptan las cláusulas expuestas en el contrato de fideicomiso.

2.4.4 Beneficiario

Es la persona natural o jurídica que posee el derecho de recibir los bienes o recursos que estén determinados en el contrato y quien asume los riesgos del mismo.

2.5 Ventajas de un Fideicomiso

- Cada contrato es un mundo diferente y se puede estructurar de acuerdo a las necesidades de los inversores para los fines legales que determinen.
- Facilita la obtención de créditos ya que mediante esta figura se mitigan riesgos y de no cumplir con la obligación hace posible la ejecución de una garantía inmediatamente.
- Posee un patrimonio autónomo, independiente al patrimonio del constituyente y o fiduciario.

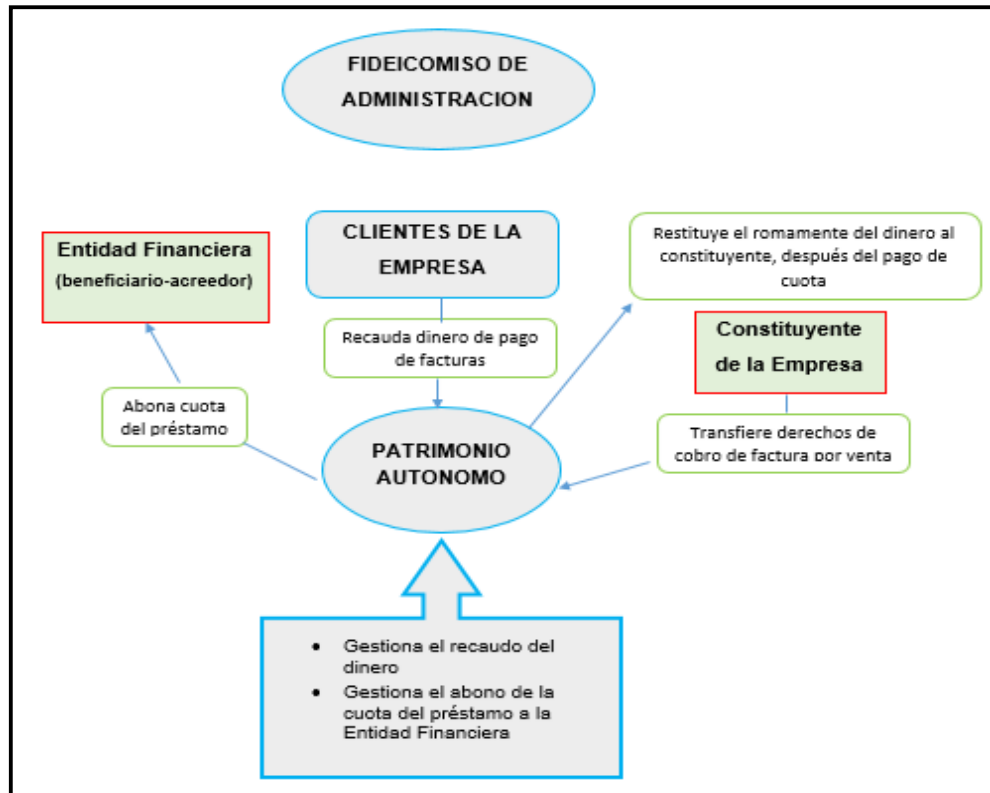
- Un fideicomiso puede servir como un mecanismo de garantía o para evitar el embargo de determinados bienes en la cual los acreedores no pueden intervenir.
- Muestra una clara y transparente administración y cumplimiento de las cláusulas del contrato mediante rendiciones de cuentas, presentación de estados financieros.
- El constituyente se desliga de administrar, registrar y presentar situación financiera del fideicomiso.
- Beneficios fiscales determinados en las leyes expedidas por la Administración Tributaria, en su mayoría las rentas están exentas de pagar impuestos.
- Suele generar mayores rendimientos que compensa el riesgo.

2.6 Tipos de Fideicomisos

2.6.1 Fideicomiso de Administración

Es el contrato donde el fideicomitente o constituyente transfiere ya sea dinero, bienes o derechos a una Fiduciaria con la finalidad de ser administrados en base a lo establecido en el contrato de fideicomiso relacionadas por ejemplo con el derecho de cobro de una cartera, el pago de obligaciones, la tenencia, la custodia de bienes o recursos para beneficio del constituyente o de terceros está diseñado para satisfacer las necesidades o requerimientos del constituyente de acuerdo al objetivo del fideicomiso.

Gráfico 1 Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Administración



Fuente: Fiduciaria del Pacifico S.A

Elaborado por: Las Autoras

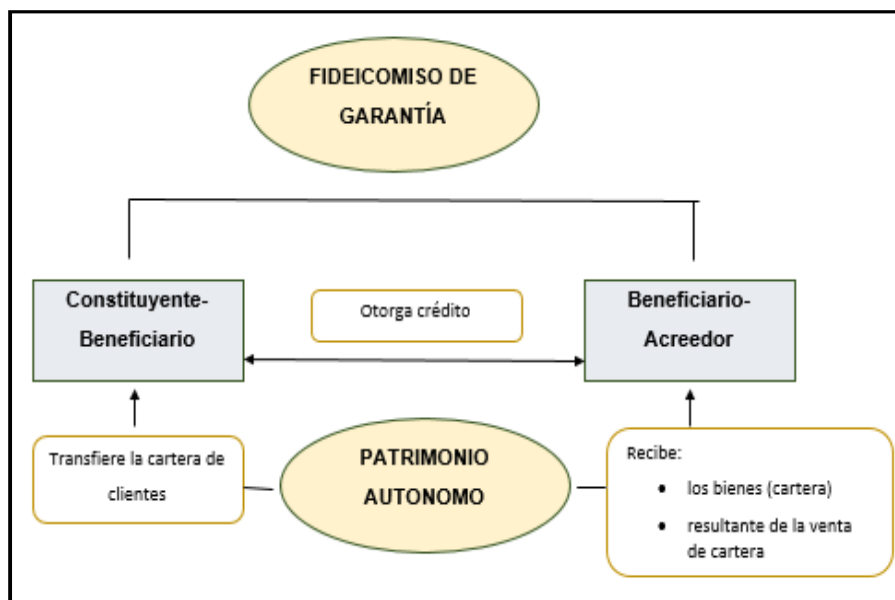
2.6.2 Fideicomiso de Garantía

Es el contrato consensual y bilateralmente perfecto puesto que con el solo consentimiento entre el fiduciante y el fiduciario asumen determinadas obligaciones; en virtud del cual el constituyente o fiduciante transfiere de manera total o irrevocable es decir que no se puede anular la transferencia del bien, cartera de clientes o bienes a títulos de fideicomiso mercantil al

patrimonio autónomo que es la Fiduciaria para garantizar el cumplimiento de ciertas obligaciones.

En caso de incumplimiento puede solicitar a la fiduciaria la venta de los bienes que fueron transferidos por parte del fiduciante o constituyentes a los que se conoce cómo bienes fideicomitidos para con ello poder pagar el valor o saldo de la parte no cubierta de la deuda del crédito otorgado (saldo insoluto) de acuerdo con las instrucciones previas del contrato.

Gráfico 2 Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Garantía



Fuente: Fiduciaria del Pacífico S.A.

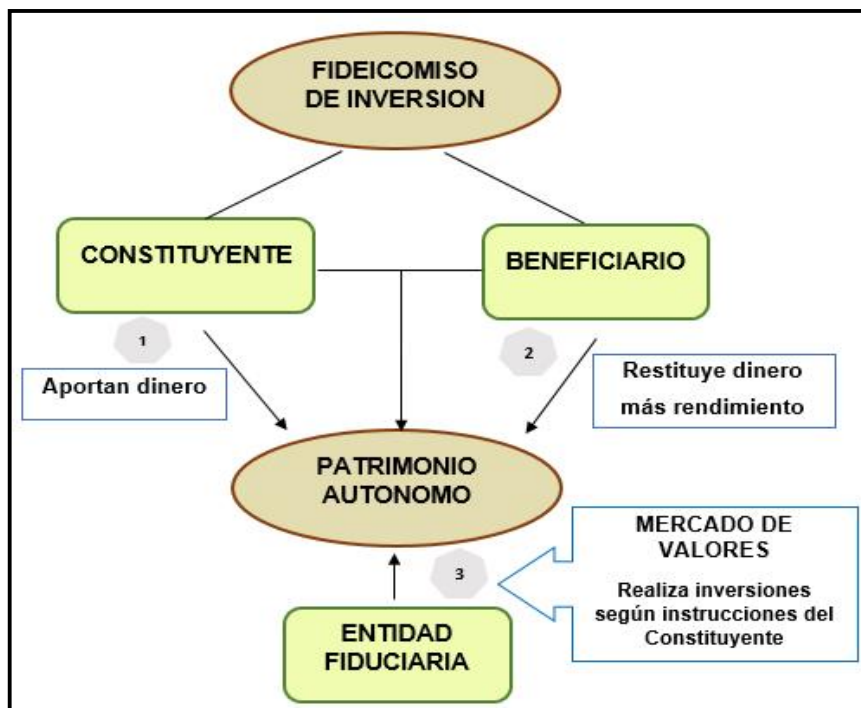
Elaborado por: Las Autoras

2.6.3 Fideicomiso de Inversión

El fideicomiso de inversión es el contrato en el cual el constituyente o fideicomitente le entrega recursos líquidos, sumas de aportaciones de dinero, al patrimonio autónomo dónde el fiduciario realiza inversiones en el mercado de valores o en el sistema Financiero en relación con las instrucciones dadas por parte del fideicomitente la misma que cuentan con la

debida asesoría y recomendación del fiduciario para luego ser transmitidos en beneficio del constituyente o de terceros beneficiarios, la Fiduciaria como administradora no asegura la obtención de utilidades o ganancias pues es solo un medio mas no asegura los resultados.

Gráfico 3 Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Inversión



Fuente: Fiduciaria del Pacífico S.A

Elaborado por: Las Autoras

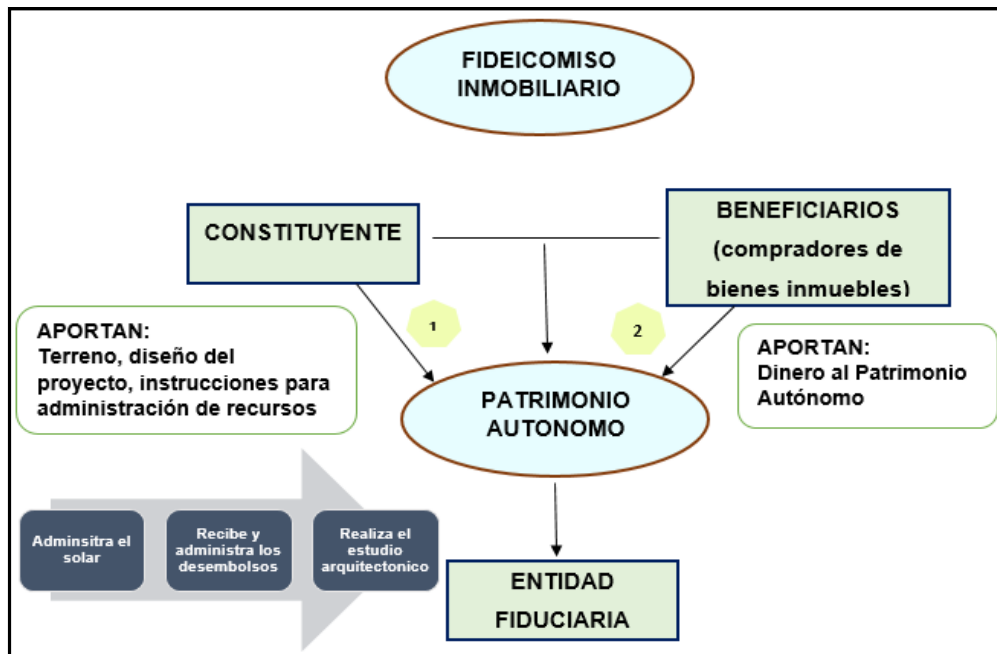
2.6.4 Fideicomiso Inmobiliario

Este tipo de negocio fiduciario es aquel dónde en el contrato, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acta constitutivo; transfiere un bien inmueble el constituyente al fiduciario para que desarrolle un proyecto

inmobiliario en base a un estudio arquitectónico, a su vez dentro de las responsabilidades del fiduciario es recibir y administrar los desembolsos; para poder transferir las unidades construidas a quienes resulten fideicomisarios o beneficiarios. Donde estos promitentes compradores aportan dinero al fideicomiso el valor de las cuotas para la adquisición de la vivienda.

Interviene actividades de pre venta de unidades, tenencia jurídica del inmueble donde se llevara a cabo, cobranza, custodia, control contable y operativo, administración integral que se deriva de las instrucciones dadas por el constituyente y así obtener alcance del punto de equilibrio.

Gráfico 4 Esquema de desarrollo de un Fideicomiso Inmobiliario



Fuente: Fiduciaria del Pacifico S.A

Elaborado por: Las Autoras

2.6.5 Titularización

Este fideicomiso sirve como mecanismo de financiamiento de las compañías a través de los mercados capitales en la cual el constituyente transfiere ya sea proyectos, negociaciones, prendas, contratos o hipotecas al fiduciario para que los administre con base a su valor real y flujos futuros con la intención de emitir títulos de valor y que sean colocados en el mercado bursátil.

Gráfico 5 Esquema de desarrollo de un Fideicomiso de Titularización



Fuente: Fiduciaria del Pacífico S.A

Elaborado por: Las Autoras

2.6.6 Encargo Fiduciario

Es un contrato de confianza celebrado entre el constituyente y fiduciario para el logro del objetivo donde no existe la transferencia de dominio de bienes o recursos y por lo tanto no posee un patrimonio autónomo.

2.7 El contrato de Fideicomiso

Se denomina al acuerdo entre las partes que intervendrán en el fideicomiso en el que consta por escrito las cláusulas, obligaciones, derechos y el objetivo del fideicomiso mediante instrumento público abierto y este contrato tendrá como plazo de vigencia hasta el cumplimiento del objetivo de la creación del fideicomiso sea este la creación de un proyecto inmobiliario, el pago de una deuda con el banco, etc.

Según la Ley de Mercado de Valores estipula que un fideicomiso no podrá durar más de 80 años con excepciones como:

- En el caso de fideicomisos creados para fines culturales y o investigación como es el caso de los museos, museos, instituciones de investigación científica y también para fideicomisos que tienen como fin aliviar la situación de huérfanos, ancianos, minusválidos.
- Salvo condición resolutoria sea la disolución de una persona jurídica.

Las cláusulas principales que debe contener un contrato son: identificación de constituyentes y beneficiarios respectivamente, finalidad, licitud de origen de los fondos y bienes, instrucciones a la fiduciaria, derechos y obligaciones del constituyente y beneficiario, derechos de la

fiduciaria, estipulación de gastos a cargo del fideicomiso, obligaciones tributarias del Fideicomiso, duración y terminación, liquidación del fideicomiso, causales de sustitución y renuncia de la fiduciaria.

2.8 Derechos Fiduciarios

Al momento de constituirse un fideicomiso se generan dos partes: los derechos y las obligaciones, se denomina como derechos fiduciarios al derecho que posee el constituyente, constituyente adherente o beneficiario sobre determinada participación en el Fideicomiso en base a lo que se estipule en el contrato, generalmente esta figura nace cuando existe obligaciones correlativas que podrían ser por los flujos dinerarios aportados al Fideicomiso por el constituyente o constituyente adherente y en el caso del prestamista con su deudor como beneficiario.

La Ley de Mercado de valores en su Art. 136 explica que los derechos que se originen de las relaciones fiduciarias son considerados como derechos personales es decir que solo ciertas personas pueden reclamar por ese derecho y por lo tanto como titulares están responsabilizados de contabilizar en sus libros el valor que representa este derecho en base a las transferencias de bienes realizadas en el Fideicomiso Mercantil.

Se puede considerar que este derecho tiene una figura de inversión por el porcentaje que tiene dentro de un fideicomiso y contablemente representaría un Activo Financiero, sin embargo no constituye un título de valor negociable en el Mercado de valores porque no quiere decir que tiene derecho sobre el bien que aportó en su momento ya que la titularidad de la propiedad la mantiene el Fideicomiso, pero si tiene derecho a que le restituyan dichos bienes luego de cumplidas las instrucciones del fideicomiso.

2.9 Cesión de Derechos Fiduciarios

De acuerdo al Código Civil en el Título XXIV sobre la Cesión de derechos indica que existen tres tipos las cuales son: créditos personales, derecho de herencia y derechos litigiosos.

La cesión de derechos es transmitir ya sea de manera gratuita u onerosa un determinado derecho a un tercero denominado cesionario mediante la entrega de un título o documento que lo faculte del derecho.

Como los derechos fiduciarios realmente no otorgan un derecho sobre bienes fideicomitidos esencialmente a lo que tienen derecho los constituyentes, beneficiarios o cesionarios es a que la Fiduciaria como representante legal del fideicomiso cumpla con las instrucciones expuestas en el contrato en este caso se trata meramente de derechos y obligaciones.

2.10 Sobre las Administradoras de Fondos y Fideicomisos

La Ley de Mercado de Valores nos indica que las Administradoras de Fondos y Fideicomisos deben ser constituidas bajo la figura de compañías o sociedades anónimas cuyo objeto tiene que ser limitado a poder administrar fondos de inversión, administrar fideicomisos, emisores en proceso de titularización para esto deberá estar inscrito en el Registro de Mercado de Valores cuyo valor se cancela a la Superintendencia de Compañías.

La Superintendencia de Compañías es la encargada de autorizar el funcionamiento de la Administradora bajo los parámetros estipulados por el Consejo Nacional de Valores, cabe indicar que el patrimonio de la Administradora de Fideicomisos es independiente a la de los fideicomisos que administra y por lo tanto deberá llevar su contabilidad separada.

Las Administradoras o Fiduciarias aplicarán políticas internas como medidas de control interno relacionadas con conozca a su cliente para minimizar riesgos que tengan que ver con el lavado de activos, narcotráfico y hechos delictivos que puedan utilizarse bajo la figura del fideicomiso por eso es obligación que la Administradora de Fideicomisos al momento de constituir un fideicomiso cuente con la declaración juramentada del constituyente para asegurar que los bienes transferidos y que se lleguen a transferir han sido adquiridos legalmente además la Fiduciaria deberá rendir cuentas de su gestión realizada al constituyente de acuerdo a lo que estipula el contrato en referencia a la periodicidad y si no se encuentra estipulada la rendición de cuentas se la realizará de manera trimestral.

Es importante conocer que las personas que desempeñen cargos en las instituciones financieras o de empresas que se encuentren vinculadas con las Administradoras de Fideicomisos no podrán ser representantes legales ni administradores por cuestión de conflicto de intereses.

2.11 La transferencia a título de Fideicomiso Mercantil

La transferencia de bienes a título del fideicomiso no es onerosa ni gratuita por el simple hecho de considerarse a título de confianza porque no existe la intención de recibir una contraprestación o un provecho económico sino de cumplir con la voluntad del constituyente por lo tanto no grava ningún impuesto, tasa o contribución como son los impuestos de alcabalas, impuesto de plusvalías, impuestos al Valor Agregado entre otras.

De igual manera no grava ningún impuesto al restituirse al constituyente los bienes en las mismas condiciones que fueron aportados al inicio, caso contrario aplicará el pago.

Cuando se restituya los bienes al beneficiario según se encuentre estipulado en el contrato de fideicomiso, éste si gravará impuestos de alcabalas, plusvalías ya sea que la transferencia sea a título gratuito u oneroso

A diferencia de un Fideicomiso Inmobiliario cuya transferencia es considerada a título oneroso porque se transfiere el bien inmueble para la construcción de un proyecto inmobiliario con el fin de obtener unidades habitacionales para su posterior venta, gravará el impuesto al restituirse el bien en distintas condiciones y se pagará el Impuesto de Alcabala y Plusvalía por cada unidad habitacional que se restituya en este caso será al momento de realizarse la venta y exista el contrato de compraventa.

2.12 Patrimonio Autónomo e Inembargabilidad

Cada fideicomiso es un patrimonio autónomo compuesto por bienes, derechos, obligaciones, créditos que se generan en el proceso para cumplir con la finalidad establecida en el contrato convirtiéndose el patrimonio del fideicomiso en una garantía para las obligaciones que adquiera las mismas que se limitan hasta el monto en que se transfirieron los bienes sin incluirse los bienes que formen parte de la Fiduciaria, de los constituyentes, beneficiarios porque el patrimonio del fideicomiso es independiente.

Los bienes que forman parte del fideicomiso tampoco pueden ser embargados ni ser tomados como medidas de precautela por las obligaciones pendientes que mantengan los constituyentes, beneficiarios o Fiduciaria a menos que se encuentre estipulado en el contrato de fideicomiso por ejemplo la ejecución de la garantía por el no pago de las obligaciones.

Es decir que el Fideicomiso tendrá la titularidad jurídica del dominio de los bienes que forman parte de su patrimonio autónomo.

2.13 Obligaciones de medio no de resultados

La fiduciaria no garantiza que con su gestión el objetivo del fideicomiso se cumpla efectivamente cabe indicar que según la Ley de Mercado de Valores el Fiduciario responderá hasta por culpa leve es decir en base a la realización de sus gestiones basados en su profesionalidad y diligencia para cumplir con las instrucciones estipuladas por el constituyente.

2.14 Rendiciones de Cuentas

La fiduciaria como administradora del fideicomiso está obligada a entregar a la constituyente, beneficiario y a la Superintendencia de Compañías, rendición de cuentas por su gestión realizada y comprobada de acuerdo a las instrucciones estipuladas en el contrato y de acuerdo a lo que la Ley dispone con la periodicidad que se acuerde en el contrato y en caso de no existir deberá realizarlo con periodicidad trimestral.

En el contenido de la rendición de cuenta deberá constar:

- Detalle de las actividades realizadas
- Situación legal de los bienes fideicomitados
- Estados financieros acorde al último informe de gestión
- De ser el caso el informe de auditoría externa.

2.15 Casos de renunciaciones del Fiduciario

La fiduciaria solamente podrá renunciar a su gestión por:

- Cuando el constituyente o beneficiario designe a la fiduciaria sustituta, y a su vez la fiduciaria renunciante entregue todos los bienes que conforman el patrimonio autónomo a la nueva Fiduciaria con su respectiva rendición de cuentas, inventario, sustentos contables y también notificar a la Superintendencia de Compañías por el cambio.
- Si no existe acuerdo entre las partes la Fiduciaria podrá requerir autorización a la Superintendencia de Compañías quien tiene la facultad de resolver si puede o no renunciar al negocio fiduciario en base a las razones expuestas.

2.16 Fideicomiso Inmobiliario - Mercado

El país anteriormente guardaba recelos al tema de los fideicomisos pues generaba incertidumbre y un determinado nivel de riesgo que las personas jurídicas no estaban dispuestas a asumir; pero en la actualidad se lo está considerando como una alternativa para el desarrollo económico a nivel de país por las múltiples ventajas que proporciona este tipo de negocio creado de acuerdo a los fines específicos de sus usuarios.

Ha tenido un impacto positivo principalmente en el mercado de la construcción mediante la aplicación de fideicomisos inmobiliarios convirtiéndose en trascendental ya que los anticipos entregados por parte de los promitentes compradores sería un medio seguro para su correcta utilización partiendo de la verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio evitando las estafas y demoras en las entregas de las unidades habitacionales.

Tabla 1 Histórico de Fideicomiso constituidos y vigentes en el país hasta año 2012

AÑO	NUMERO DE FIDEICOMISO	PORCENTAJE	OBSERVACION
2005	107	1%	
2007	292	172,90%	Crecimiento
2008	341	16,78%	Crecimiento
2009	188	-44,87%	Decreció por crisis financiera
2010	196	4,26%	Por la crisis financiera creció en un porcentaje mínimo
2011	268	36,73%	Creció debido al impulso del gobierno
2012	332	23,88%	Creció debido al impulso del gobierno
TOTAL	1.724		

Fuente: Base de datos de Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Las Autoras

2.17 Participantes del Fideicomiso Inmobiliario

2.17.1 Fiduciario

Que puede ser el promotor o constructor del proyecto inmobiliario es el que aporta recursos ya sea en dinero, bienes o hasta el mismo terreno donde se construirá el proyecto inmobiliario.

2.17.2 Fiduciaria

Entidad encargada de administrar las actividades para la realización de la obra en base al cumplimiento del punto de equilibrio y siguiendo las instrucciones plasmadas en el contrato de constitución del fideicomiso

2.17.3 Beneficiario

Son los promitentes compradores beneficiarios de las unidades habitacionales.

2.17.4 Comité Fiduciario o Junta de Fideicomiso

Es el grupo encargado de designar proveedores, aprobar presupuestos, definir las políticas y precios de ventas de las unidades inmobiliarias.

2.17.5 Comercializador

Es aquel que se contrata para que realice las actividades de comercialización y venta de las unidades inmobiliarias.

2.17.6 Constructor

Es el que garantiza la continuidad y correcto desarrollo del proyecto inmobiliario.

2.17.7 Fiscalizador

Se contratará a un tercero no relacionado que controle el buen uso de los recursos y materiales comprados y utilizados para el desarrollo del proyecto.

2.17.8 Gerencia del Proyecto

Es el que coordinará aquellos aspectos técnicos del desarrollo de la obra en base a las atribuciones que se detallan en el contrato.

2.18 Conformación del Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Inmobiliario

- Terreno: el mismo que puede ser aportado por el o los constituyentes y su transferencia se encuentra exenta del pago de impuesto.
- Aporte de los constituyentes
- Aporte de los promitentes compradores
- Desembolsos bancarios (préstamos)

2.19 Etapas de un Fideicomiso Inmobiliario

En un fideicomiso Inmobiliario se presenta tres etapas durante este proceso fiduciario las cuales corresponden a: etapa preliminar, etapa de desarrollo y etapa de liquidación.

2.19.1 Etapa Preliminar

En esta etapa se contempla los diferentes campos como jurídicos, financieros, técnicos y comerciales pues estos deberán ser cumplidos a cabalidad antes de iniciar el proceso del proyecto inmobiliario; regularmente tiene una duración de seis meses en cumplir todo este proceso el cual engloba estudio de títulos, obtención de permisos municipales, elaboración de planos, factibilidad de estudio del proyecto, preparación y evaluación del presupuesto proyectado.

Cabe destacar que de manera independiente del proceso detallado en líneas anteriores, la principal función dentro de una etapa preliminar es la obtención del punto de equilibrio pues uno de los riesgos más susceptibles es que culminando totalmente la construcción del inmueble pactado en el proyecto inmobiliario no se logre vender en su totalidad de manera rápida; lo cual ocasionaría una dilatación no presupuestada la cual comenzaría a comprometer y debilitar las utilidades proyectadas.

Es por ello que para evitar que este tipo de escena ocurra, con anticipación el Fiduciario realiza un mecanismo de ligadura temprana mediante interesados en adquirir una unidad. Los inversionistas que ocupan el papel de beneficiario al momento de la compra de la unidad resultante del bien utilizan contrato de fideicomiso de inversión a su vez, los mismos que realizan pagos de cuotas mensuales hasta culminar el proyecto. En caso de

no obtenerse el punto de equilibrio serán devueltas a los fideicomitentes inversionistas los rendimientos ganados durante ese período.

2.19.2 Etapa de Desarrollo

En la etapa de Desarrollo se lleva a cabo el comienzo de la construcción del bien inmueble según el proyecto establecido en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario.

Para el ejercicio de sus obligaciones es común la presencia de comité de obra con participación del fideicomitente, fiduciario e interventor.

2.19.3 Etapa de Liquidación

El proyecto de un fideicomiso inmobiliario no culmina con la construcción total del bien inmueble pues sino más bien es la partida para ejecutarse el proceso de liquidación de todos los contratos efectuados con terceros, liquidación de créditos adquiridos por parte del sector financiero.

2.20 Organismos que Regulan la Actividad Fiduciaria

2.20.1 Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores

Es una institución pública con autonomía administrativa y económica, responsable del control de las actividades societarias, del Mercado de Valores y del Consejo Nacional de Valores cuya función es fortalecer las actividades empresariales además de vigilar su funcionamiento mediante

sistemas de regulación y servicios con el propósito de garantizar la transparencia y confiabilidad del dinamismo empresarial del país.

2.20.2 Servicio de Rentas Internas

Tiene la responsabilidad de recaudar los tributos internos las mismas que son obligatorias y están establecidos en la Ley, los impuestos que recauda son el impuesto al valor agregado (IVA), impuesto a la renta, impuesto a los consumos especiales y el impuesto a la propiedad de vehículos.

Según (Leonardo Orlando, 2015) en diciembre del 2014 se registraron 1,658 fideicomisos de los cuales se encontraban divididos entre los diferentes tipos de negocios de la siguiente forma: 819 se encontraban como fideicomisos de administración, 516 como fideicomisos en garantía, 207 fideicomisos inmobiliarios, 5 como tipo de fideicomisos de inversión y fideicomisos de titularización 91.

2.20.3 Unidad de Análisis Financiero (UAF)

Es un organismo del estado que previene, detecta y analiza operaciones económicas inusuales e injustificadas de conformidad con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y de Financiamientos de Delitos.

Los sujetos obligados a reportar mensualmente sobre transacciones de ingresos y egresos de efectivo a la Unidad de Análisis Financiero son:

- Administradoras de Fondos y Fideicomisos
- Casa de Valores
- Comercializadoras de Vehículos

- Constructoras
- Cooperativas MIES
- Fundaciones y Organismos No Gubernamentales
- Inmobiliarias
- Notarías
- Registradores de la Propiedad y Mercantiles
- Remesadoras, Giros Postales y Couriers

2.21 Costo de constituir un Fideicomiso Inmobiliario

Según entrevista realizada al (econ. Pedro Ortiz, 2014) Presidente de la Asociación de Administradoras de Fondos y Fideicomisos del Ecuador y Gerente General de Fiducia S.A. indica que los costos a incurrir al momento de estructurar un negocio fiduciario inmobiliario por lo general se encuentra entre el 0.5% y el 1.5% en base al valor del proyecto inmobiliario pero que este valor dependerá mucho de la experiencia de la Administradora y de la capacidad operativa que genere este negocio para que varíe su valor, de hecho la Fiduciaria se convierte en costos indirectos para la obra por sus honorarios de Administración.

2.22 Del Encargo Fiduciario en Proyectos Inmobiliarios

En el ámbito de la construcción los encargos fiduciarios representan la custodia de los valores recibidos por concepto de anticipos de los promitentes compradores de las unidades habitacionales a construir, para que estos recursos no sean utilizados particularmente cuando se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del proyecto y posteriormente se destinen solamente al desarrollo del proyecto en cuestión.

Generalmente sus constituyentes son constructoras o inmobiliarias que son los responsables de ejecutar la obra.

2.23 Inscripción del negocio Fiduciario Inmobiliario

- ✓ Los fideicomisos inmobiliarios deberán ser inscritos en el Registro de Mercado de Valores.
- ✓ La solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la Fiduciaria dentro de un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario.

Para la solicitud de la inscripción se requiere adjuntar:

- Copia de la escritura pública del contrato del fideicomiso mercantil.
 - Ficha registral.
- ✓ La Superintendencia de Compañías una vez que verifica y analiza la información entregada por el representante legal de la Fiduciaria podrá requerir ampliación o rectificación de dicha información y de no cumplir o satisfacer con dichas observaciones dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que se emitió la notificación, la solicitud de inscripción será negada. Además de su correspondiente resolución para dejar constancia de la nulidad de la solicitud enviada.

2.24 Punto de Equilibrio en un Fideicomiso Inmobiliario

El punto de equilibrio dentro de un contrato de Fideicomiso Inmobiliario trata específicamente en el conglomerado de escenarios ya sean estos técnicos, legales y financieros para el comienzo con la ejecución

del proyecto; que se realiza con la intermediación de una Institución Fiduciaria.

Las fuentes de financiamiento dentro de un Fideicomiso Inmobiliario podrán resultar de recursos de los constructores y promotores de la obra, créditos por instituciones financieras y recursos otorgados por los promitentes compradores.

Del cumplimiento del punto de equilibrio depende el inicio de la obra, caso contrario los recursos otorgados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la obra o proyecto; a su vez estos recursos deberán ser invertidos en títulos valores cumpliéndose los parámetros de seguridad, rentabilidad, liquidez.

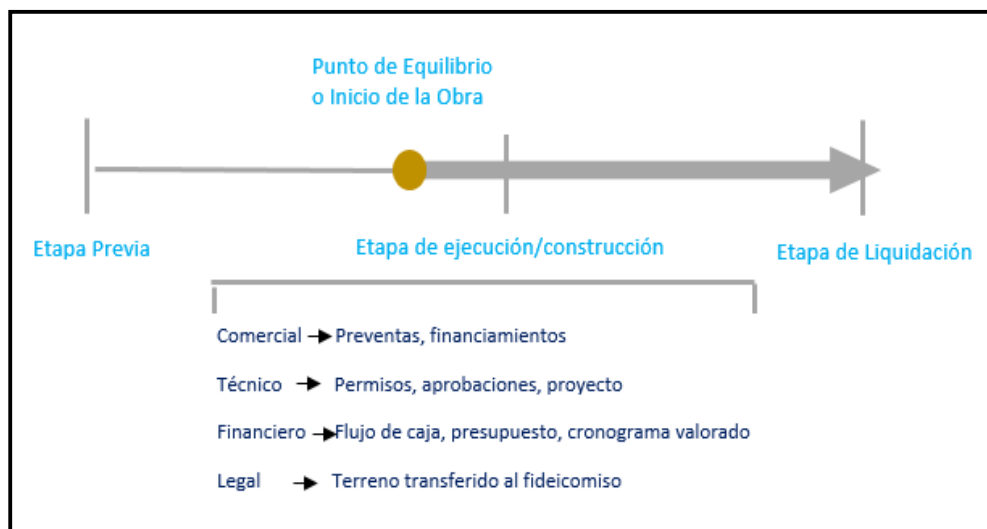
2.25 Parámetros para obtención del Punto de Equilibrio

La Fiduciaria deberá cumplir ciertos parámetros para la obtención del punto de equilibrio, mismos que están estipulados en el artículo treinta de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores:

- Que se garantice de manera correcta la transferencia del o los bienes inmuebles al patrimonio autónomo, por medio de la testificación en la inscripción del Registro de la Propiedad.
- Que el o los bienes inmuebles a traspasar al patrimonio autónomo no mantengan limitación de dominio o pese una orden judicial sobre las mismas.
- Los constructores y promotores deberán contar con experiencia, capacidad en las tres ramas (financiera, administrativa, técnica) acorde a la magnitud del proyecto a realizarse.

- Deberán de presentar los constructores y promotores un estudio de factibilidad en relación a estudio de mercado, viabilidad financiera, administrativa, técnica las mismas que deberán estar ligados con los factores socio económicos y factores ambientales; además de presentar un cronograma de actividades por etapas y elaboración de presupuesto.
- Que se hayan obtenido de manera completa los permisos, autorizaciones, aprobaciones que por Ley se requieran para el inicio de la obra.
- El financiamiento deberá alcanzar el cien por ciento de los costos fijos y variables dependiendo si la obra es por etapas o en su totalidad, deberá cumplirse el mismo grado de porcentaje.

Gráfico 6 Obtención del Punto de Equilibrio



Fuente: Fiduciaria del Pacífico S.A.

Elaborado por: Las Autoras

2.26 Sistema de Control Interno en un negocio de Fideicomiso Inmobiliario

Según la Resolución de Consejo Nacional de Valores N.006-2013 en la Sección III Disposiciones Generales, Artículo 30 trata sobre el Sistema de Control Interno; la misma que establece que las fiduciarias implementaran sistemas de control de acuerdo a las necesidades y riesgos de cada negocio fiduciaria, en relación a los riesgos inherentes para proceder a implementar sistemas de mitigación y monitoreo. Además:

- ❖ El dinero entregado por el fideicomitente al fiduciario o administradora de fondos del patrimonio autónomo deberá ser la cantidad suficiente para poder cumplir con el proyecto inmobiliario.
- ❖ En el contrato suscrito deberá manifestarse de manera indudable las obligaciones y derechos de las partes a fin de poder exigir su cumplimiento. Agregando a su vez una clausula en el que se establecerá que los compradores o futuros compradores se obliguen a cancelar el valor del negociado.
- ❖ En las campañas, espacios publicitarios y demás medios publicitarios utilizados para promocionar los proyectos inmobiliarios se deberá informar en dichas difusiones que estos se desarrollaran por medio de un fideicomiso mercantil representado por una Fiduciaria.
- ❖ Recibir directamente los recursos para poner en marcha el desarrollo del proyecto inmobiliario.

2.27 Responsabilidad Tributaria

Referente a la responsabilidad por deudas fiscales, dado que se trata de un contrato y de un patrimonio autónomo, la normativa establece que el fiduciario es el responsable por deuda ajena de la liquidación y del pago de los impuestos. Es una responsabilidad solidaria salvo que pueda demostrar que se lo ha puesto en una situación de imposibilidad de cumplir con la obligación fiscal. También la responsabilidad solidaria se hace extensiva al constituyente.

2.28 Auditorías Externas

Según Resolución N° CNV-004-2011 publicación N°461 del 2 de junio del 2011, resuelve que los negocios que se encuentren inscritos en el Registro de Mercado de Valores deberán contar con una auditoría externa de la terna de las firmas auditoras que también se encuentren inscritos en dicho registro, el mismo caso aplica para los fideicomisos que reciban recursos de terceros por ejemplo de promitentes compradores, aquellos fideicomisos que tienen establecido mediante contrato ejecutar auditorías externas, salvo aquellos negocios que mantengan constituyentes del sector público no estarán obligados.

CAPITULO III: MARCO LEGAL

3.1 Registro del negocio fiduciario en el Mercado de Valores

De acuerdo al Art. 2 Capítulo I Inscripción de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores se deberán registrar en el Mercado de Valores la información pública y de valores de los emisores como requisito para poder participar en los mercados bursátil y extrabursátil, se establece la obligatoriedad de la inscripción en el Mercado de Valores tanto para las administradoras de fideicomisos como de los contratos de fideicomiso mercantil y de encargos fiduciarios según el Consejo Nacional de valores a aquellos fideicomisos que sean utilizados para ejecutar titularizaciones, fideicomisos de inversión con adherentes, aquellos fideicomisos que mantienen patrimonio con recursos del sector público, fideicomisos para fines comunitarios y los fideicomisos inmobiliarios.

La Superintendencia de Compañías en su calidad de entidad ejecutora de las políticas del mercado de valores las cuales son determinadas por el Consejo Nacional de Valores, es la institución encargada de emitir los títulos de inscripción y de receptar los valores de la misma, este registro no responsabiliza a la Superintendencia de Compañías referente a la solvencia de los emisores y o valores registrados pues es responsabilidad del emisor.

Luego de que el peticionario haya cumplido con los requisitos exigibles, dentro de los 15 días la Superintendencia de Compañías emitirá la resolución ordenando la inscripción en el registro de Mercado de Valores, la misma que será publicada en un diario de amplia circulación debiendo entregar un ejemplar de la publicación al Registro de Mercado de Valores para que en un plazo de 3 días se ejecute la inscripción.

3.1.1 Presentación de la información a entregar a la Superintendencia de Compañías

Deberá entregarse información de carácter financiero, administrativo y legal de acuerdo a los parámetros establecidos por la Superintendencia de Compañías y además debe incluir la certificación del representante legal de la compañía que manifieste la veracidad de la información entregada, de la misma forma aplica para el caso de mantenimiento del registro.

Si al analizar la información entregada, la Superintendencia de Compañías tiene observaciones puede requerir ampliar o rectificar información de no ejecutarse los cambios dentro de un plazo de 15 días, será negada la solicitud de inscripción mediante la emisión de una resolución.

De no existir observaciones, en un plazo máximo de 15 días la Superintendencia emitirá la resolución para la inscripción en el Registro del Mercado de Valores la misma que deberá ser publicada en un diario de circulación nacional remitiéndose un ejemplar al Registro de Mercado de Valores para que esta efectúe la inscripción dentro de los 3 primeros días emitiéndose un certificado.

3.1.2 Clases de Información a entregar a la Superintendencia de Compañías

Los emisores aparte de la información inicial entregada a la Superintendencia de Compañías para el registro deberán proporcionar y divulgar información periódica y ocasional, a excepción de los emisores del sector público.

La información periódica debe contener:

- Estados Financieros mensuales con sus respectivos anexos y firmas del contador y administrador y deberá presentarse dentro de los 15 días posteriores del cierre del periodo a reportar.
- Aumentos de capital en caso de existir.
- Información relevante que haya ocurrido en el periodo reportado.

La información ocasional debe contener hechos relevantes ocurridos internamente que afecten o puedan afectar la situación financiera de la empresa y a los valores emitidos deberá notificarse dentro de los primeros 5 días hábiles a partir del acontecimiento. La (Ley de Mercado de Valores) considera como hecho relevante los siguientes:

- Cambio de actividad principal o inclusión de nuevas actividades.
- Cambio de políticas en distribución de utilidades y dividendos.
- Reformas estatutarias.
- Cambio de domicilio.
- Establecimiento de sucursales.
- Fusión, transformación, asociación o disolución de la empresa.
- Adquisición, venta de activos fijos que representen más del 50% del total de activos de la empresa.
- Afectación o enajenación de activos que generen los flujos de la actividad principal de la empresa.
- Aumento o disminución del capital social.
- Los cambios ocasionados en directivos, gerencia y auditoría.
- La suspensión total o parcial de sus actividades.
- Imposibilidad de cumplir con sus obligaciones.
- Cualquier otra información que sea necesaria referente a su situación legal, financiera de la entidad.

3.1.3 De la Contribución por Inscripción en el Registro de Mercado de Valores

Aquellos negocios fiduciarios inscritos en el Registro de Mercado de Valores que se encuentren supervisados por la Superintendencia de Compañías deberán cancelar un valor en base al patrimonio registrado al cierre del año anterior según lo estipulado en el Capítulo VI de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en su Art. 1:

Tabla 2 Contribución de los negocios fiduciarios en relación al patrimonio

Monto del Patrimonio al 31 de diciembre		
DESDE	HASTA	VALOR A PAGAR
Menos de 0	10.000	250
10.001	100.000	500
100.001	1.000.000	1.000
1.000.001	5.000.000	2.000
5.000.001	10.000.000	2.500
10.000.001	50.000.000	3.000
50.000.001	100.000.000	3.500
100.000.001	500.000.000	4.500
500.000.001	1.000.000.000	5.000
1.000.000.001	En adelante	10.000

Fuente: Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores

Elaborado por: Las Autoras

Los negocios fiduciarios cuyos participantes sean del sector público pagarán un único valor anual por contribución de \$100,00.

3.2 Obligaciones de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria

En relación al Art. 2 del Reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria publicada según SCV.DSC.G.14.012 con fecha 24 de julio del 2014 estas deberán cumplir las siguientes obligaciones:

3.2.1 Contar con la propiedad del terreno o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso en el cual se desarrollará el proyecto, el mismo se testificará en la escritura pública y el certificado del Registro de la Propiedad.

3.2.2 Disponer de un presupuesto detallado de cada proyecto inmobiliario a realizar, el mismo deberá ser aprobado por la Junta General de Accionistas, Socios o Directivos de la compañía.

El Presupuesto detallado deberá contener la proyección de los ingresos, fuentes de financiamiento, costos y gastos inmersos en el proyecto inmobiliario.

3.2.3 Suscribir las escrituras públicas de promesa de compra venta con los promitentes es decir posibles compradores, deberá especificarse en la escritura:

- Ubicación del inmueble
- Identificación del inmueble
- Características del inmueble
- Precio pactado
- Condiciones de pago
- Plazo de entrega del inmueble
- Plazo de registro de la escritura pública de compra venta definitiva

Previo al registro de la escritura pública de compra venta la compañía que realiza la actividad inmobiliaria puede recibir valores, los mismos no podrán superar el 2% del total del valor de la unidad habitacional.

3.2.4 Construir los proyectos inmobiliarios dentro del plazo establecido acorde con los organismos competentes de uso de suelo.

3.2.5 Cumplir con los requerimientos por asuntos de información que solicite la Superintendencia de Compañías y Valores.

3.2.6 Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso deberán cumplir además con las regulaciones del Consejo Nacional de Valores.

3.3 Limitaciones de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria

En relación al Art. 3 del Reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria publicada según SCV.DSC.G.14.012 con fecha 24 de julio del 2014 menciona que dichas compañías que ejerzan actividad inmobiliaria deberán abstenerse a:

- ✓ Impulsar proyectos inmobiliarios que no cuenten con un presupuesto detallado.
- ✓ Suscribir contratos de compra venta sin contar con la intervención del oficial público que lo autoriza.
- ✓ Hacer uso del dinero de los promitentes compradores para la ejecución de otros proyectos inmobiliarios .Únicamente podrá hacer uso del excedente para la ejecución de otra etapa pero del mismo

proyecto cuando se cuente con los suficientes valores para concluir la ejecución de una de las etapas del proyecto inmobiliario.

- ✓ Suscribir promesas de compra venta de unidades habitacionales que ya han sido puestos en venta.

3.4 Intervención de Organismo Regulador en la actividad inmobiliaria.

Según el Art. 3 del Reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria publicada según SCV.DSC.G.14.012 con fecha 24 de julio del 2014 manifiesta el Organismo Regulador y su actividad frente a las compañías inmobiliarias estipulando plazos los cuales son como sigue:

La Superintendencia de Compañía y Valores podrá realizar intervenciones como las inspecciones de manera previa al desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario; en caso de que salga a relucir alguna observación de dicha inspección esta tendrá un plazo de treinta días a partir de la notificación presentada por escrito al representante legal de la compañía que ejerce actividad inmobiliaria para realizar las correcciones y/o aclaración de las mismas.

Culminado el plazo se le asignará un interventor o interventores para la verificación si se encuentra inmersa en alguna otra causal de intervención, dicho interventor emitirán un informe en un plazo de quince días a partir de la posesión de los mismos.

3.5 Disolución de un Contrato Inmobiliario.

Si dentro del plazo de treinta días la compañía que ejerce actividad inmobiliaria no realiza las correcciones y/o aclaraciones de las observaciones manifestadas por la Superintendencia de Compañías y Valores ,el contrato inmobiliario podrá ser disuelto pues presenta comportamientos riesgosos y negativos para los promitentes compradores según Art.8 del Reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria publicada según SCV.DSC.G.14.012 con fecha 24 de julio del 2014.

Las causales de disolución en base al Art. 361 de la Ley de Compañías puede ser por:

- Vencimiento del plazo fijado.
- Culminar las actividades sin haber finalizado el desarrollo completo del proyecto.
- Dificultar la tarea de control y vigilancia que la Superintendencia de Compañía ejerce periódicamente previo al desarrollo del proyecto
- Durante cinco años no haya enviado de manera periódica el primer cuatrimestre de cada año a la Superintendencia de Compañías según lo manifiesta el Art. 20 de la Ley de Compañías:
 - Copias autorizadas del Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias anual, mismos que deberán encontrarse aprobadas por la junta general de socios o accionistas.
 - Nómina de administradores ,representantes legales, socios

3.6 Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y el Financiamiento de Terrorismo

El propósito de esta Ley es prevenir, detectar y sancionar con la finalidad de erradicar el delito del Lavado de Activos y financiamientos a terroristas mediante la detección de transacciones inusuales, las mismas que serán reportadas por medio de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) cuyos valores sean iguales o superiores a diez mil dólares.

El Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos deberá solicitar información referente a:

- Fondos Asignados en el Presupuesto General del Estado
- La transferencia de todos los bienes
- Aquellas donaciones, legados y herencias

3.7 El Fideicomiso considerado Tributariamente como Sociedad

En el Art. 98 de las Ley de Régimen Tributario Interno define como una Sociedad a personas jurídicas, sociedades de hecho, fideicomisos mercantiles y patrimonios independientes o autónomos que poseen o no personería jurídica, excepto aquellas constituidas por Instituciones Publicas siempre y cuando sus beneficiarios sean ellos mismos.

3.8 Impuesto a la Transferencia a Título del Fideicomiso Mercantil

Esta transferencia no se considera onerosa ni gratuita por no tener la finalidad de tener un provecho económico por parte del constituyente o beneficiario sino más bien de cumplir con las instrucciones del constituyente, es decir que se encuentra exenta del pago de impuestos municipales, tasas, contribuciones como son:

- Impuestos de alcabalas.
- Impuesto de Plusvalía de Predios Urbanos.
- Impuesto a las Utilidades en compraventa de Predios Urbano.

Según lo dispuesto en el Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores se encuentra exenta del pago de impuestos la transferencia que haga la Fiduciaria en restitución al constituyente de los mismos bienes y en las mismas condiciones que fueron recibidos al inicio.

El Art. 54 del Reglamento Ley de Régimen Tributario Interno también nos indica que no están sujetos de Impuesto al Valor Agregado (IVA) los aportes en especies que se realicen a sociedades.

En el caso de los Fideicomisos Inmobiliarios las restituciones si gravaran Impuestos ya que se entregarán los bienes en distintas condiciones al aporte inicial puesto que la finalidad de este tipo de fideicomiso es la construcción de unidades habitacionales, estas restituciones se realizarán por cada unidad inmobiliaria al momento de la venta.

Se considera como crédito tributario para la determinación de su impuesto a la renta a pagar, los valores cancelados a los Municipios por Impuesto a la Utilidad en la compraventa de predios urbanos según lo dispuesto en el Art. 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

3.9 Del Registro Único de Contribuyentes È RUC

3.9.1 Inscripción del Registro Único de Contribuyentes

El RUC es un número de 13 dígitos que identifica a una persona natural o jurídica como contribuyente frente a la Administración Tributaria en este caso por el Servicio de Rentas Internas, con la finalidad de que pueda ejercer la actividad económica de manera legal y cumplir con el pago de tributos al Estado en base a los ingresos que obtenga.

Estas personas deberán obtener su inscripción obligatoria dentro de los 30 días de haberse constituido legalmente, el número de RUC designado para personas jurídicas va en función a la provincia en la cual se emitirá y según el tipo de contribuyente y el tipo de establecimiento mediante un certificado de inscripción que emite el Servicio de Rentas Internas según los art. 3, 4 y 7 de la Ley del Registro Único de contribuyentes.

3.9.2 Actualización del Registro Único de Contribuyentes

De acuerdo al art. 14 de la Ley del Registro Único, los contribuyentes ya inscritos en el RUC están obligados a la actualización del RUC cuando ocurran los siguientes hechos dentro de los 30 días de haberse suscitado:

- Cambio de la razón social
- Cambio de la actividad económica
- Cambio de domicilio tributario
- Cese de actividades
- Establecimientos o cierre de sucursales, agencias
- Aumento o disminución de capitales
- Cambio de representante legal.
- Cambio del tipo de empresa
- Otras modificaciones en base a los datos expuestos en la solicitud de inscripción emitido por el Servicio de Rentas Internas.

3.9.3 Cancelación del Registro Único del Contribuyente

Los contribuyentes que cesen sus actividades económicas también están obligados a cancelar el Registro dentro de los 30 días según el Art. 15 de la Ley del Registro Único del Contribuyente.

3.10 Impuesto a la Renta

3.10.1 Del Impuesto a la Renta de Fideicomisos Mercantiles

De acuerdo al artículo 42.1 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno respecto al Impuesto a la Renta de los Fideicomisos Mercantiles; donde indica que aquellos fideicomisos mercantiles que efectúen actividades empresariales o negocios en marcha tienen la obligación de declarar su impuesto a la renta como cualquier sociedad por las utilidades obtenidas.

3.10.2 Exoneraciones de Ingresos para la Determinación del Pago de Impuesto a la Renta

Según el Art. 9 de la (Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno) determina como exenciones a los siguientes rubros, que para nuestra consideración pueden acogerse los Fideicomisos inmobiliarios para obtener el beneficio:

- ❖ Los ingresos obtenidos por instituciones del sector Público, excepto aquellas que ejecuten actividades industriales, comerciales, agrícolas, mineras, transporte.

- ❖ Los ingresos que obtengan las instituciones privadas sin fines de lucro ya sean religiosos, cultural, arte, educación, investigación, salud, deportivas, promoción y desarrollo del niño, la familia y la mujer, partidos políticos cuyos ingresos sean destinados para los fines especificados y deberán utilizarse hasta el cierre del siguiente ejercicio económico.

- ❖ Por otro lado aquellos fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales ni negocios en marcha están exentos del pago del impuesto a la renta, teniendo en cuenta que deben cumplir con las siguientes disposiciones establecidas de acuerdo al artículo 9 de la Ley del Régimen Tributario Interno, numeral 15 y Sección V del Artículo 64 del Reglamento de la Aplicación del Régimen Tributario Interno:
 - Presentar en un período anual una declaración del Impuesto a la Renta pero de tipo informativa es decir que no se liquidará ni pagará aún el Impuesto a la Renta. Deberá contar como respaldo el estado de situación financiera del fideicomiso mercantil.
 - Al momento de realizar la distribución de los beneficios o utilidades; la Fiduciaria o Administradora de fondos haya cumplido de manera adecuada con la retención en la fuente del impuesto a la renta, en el mismo porcentaje como es el caso de la distribución de dividendos al beneficiario o constituyente de cada fideicomiso.
 - Presentar al Servicio de Rentas Internas de manera digital, en un periodo mensual una declaración informativa por cada fideicomiso que administre la Fiduciaria.

3.10.3 Declaración Informativa de Fideicomisos que no desarrollan actividad económica

La declaración informativa deberá contener lo siguiente:

3.10.3.1 Nombres y apellidos completos.

3.10.3.2 Denominación o Razón Social.

3.10.3.3 Cédula de Identidad o Registro Único del Contribuyente.

3.10.3.4 Domicilio.

3.10.3.5 Monto y fecha de la inversión.

3.10.3.6 Monto de la Retención efectuada.

3.10.3.7 Fecha de los beneficios distribuidos.

Para que los fideicomisos considerados como sociedades y por ende sujetos pasivos de la obligación tributaria puedan acogerse a este beneficio deberán al momento de efectuar la distribución de utilidades, rendimientos y o beneficios, realizar a los constituyentes y/o beneficiarios, la retención en la fuente del Impuesto a la Renta con los mismos porcentajes determinados en la distribución de dividendos y utilidades adicional se debe de entregar por medios magnéticos una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas.

Se entenderá que un fideicomiso mercantil efectúa actividades empresariales u opera negocio en marcha cuando su objetivo es de tipo industrial, comercial, agrícola, prestación de servicios y otras que tenga fines de lucro según la Sección V del (Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal).

3.10.4 Plazo de declaración y pago del Impuesto a la Renta

Según el Art. 72 del Reglamento para la Aplicación del Régimen Tributario Interno el plazo para presentar la declaración del Impuesto a la Renta aplicado para sociedades iniciará a partir del 1 de febrero hasta el 28

de abril del año siguiente de acuerdo el noveno dígito del RUC, que es como sigue:

Tabla 3 Plazos de declaración y pago del Impuesto a la Renta

NOVENO DIGITO	FECHA A DECLARAR HASTA
1	10 DE ABRIL
2	12 DE ABRIL
3	14 DE ABRIL
4	16 DE ABRIL
5	18 DE ABRIL
6	20 DE ABRIL
7	22 DE ABRIL
8	24 DE ABRIL
9	26 DE ABRIL
0	28 DE ABRIL

Fuente: Reglamento para la Aplicación de la Ley del Régimen Tributario Interno

Elaborado por: Las Autoras

3.11 Anticipo del Impuesto a la Renta

3.11.1 Determinación del Anticipo de Impuesto a la Renta

El fideicomiso inmobiliario al tener la figura de sociedad se convierte en sujeto pasivo obligado al pago del Impuesto a la Renta, deberá considerarlo a partir del saldo pendiente de cancelar del ejercicio económico anterior y determinar en su declaración del ejercicio económico anterior el correspondiente anticipo de Impuesto a la Renta a cancelarse en el ejercicio

económico actual en base a los siguientes cálculos estipulados en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en su Art. 41:

- ✚ El 0.2% del Patrimonio Total

- ✚ El 0.2% del Total de Costos y Gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta

- ✚ El 0.4% del Activo Total

- ✚ El 0.4% del Total de Ingresos gravados a efecto del Impuesto a la Renta.

En el caso de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales que están obligadas a llevar contabilidad que obtengan ingresos de actividades agropecuarias o de actividades de desarrollo inmobiliario para viviendas de interés social, en el rubro de activos no deberán considerar para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta el valor del terreno donde se esté desarrollando el proyecto inmobiliario, según el Art. 41 numeral 2 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

De igual manera las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales que están obligadas a llevar contabilidad sólo consideraran para efectos del cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta las cuentas por cobrar que mantengan con entidades relacionadas.

Las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales que están obligadas a llevar contabilidad tampoco deberán considerar para el cálculo del anticipo, el valor registrado por revaluaciones de activos ya sea el valor registrado en el activo como en el patrimonio.

3.11.2 Cancelación del Anticipo de Impuesto a la Renta

El reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su Art. 77 nos indica que dicho valor se pagará en dos cuotas de igual valor las mismas deberán cumplirse de la siguiente forma:

La primera cuota que representa la mitad del anticipo se cancelará en el mes de Julio hasta la fecha que determina el siguiente cuadro en base al noveno dígito del RUC del contribuyente:

Tabla 4 Plazos de pagos de la Primera Cuota del mes de Julio

NOVENO DIGITO	FECHA VENCIMIENTO
1	10 DE JULIO
2	12 DE JULIO
3	14 DE JULIO
4	16 DE JULIO
5	18 DE JULIO
6	20 DE JULIO
7	22 DE JULIO
8	24 DE JULIO
9	26 DE JULIO
0	28 DE JULIO

Fuente: Ley del Régimen Tributario Interno

Elaborado por: Las Autoras

La segunda cuota se cancelará en el mes de Septiembre hasta la fecha máxima de pago que determina el siguiente cuadro en base al noveno dígito del RUC del contribuyente.

Tabla 5 Plazos de pagos de la Segunda Cuota del mes de Septiembre

NOVENO DIGITO	FECHA VENCIMIENTO
1	10 DE SEPTIEMBRE
2	12 DE SEPTIEMBRE
3	14 DE SEPTIEMBRE
4	16 DE SEPTIEMBRE
5	18 DE SEPTIEMBRE
6	20 DE SEPTIEMBRE
7	22 DE SEPTIEMBRE
8	24 DE SEPTIEMBRE
9	26 DE SEPTIEMBRE
0	28 DE SEPTIEMBRE

Fuente: Ley del Régimen Tributario Interno

Elaborado por: Las Autoras

3.11.3 Exoneración del pago del Anticipo de Impuesto a la Renta para el desarrollo de Inversiones Nuevas y Productivas

Conforme a la Ley del Régimen Tributario Interno en su Art.41 sobre el pago del Impuesto en su numeral 2 determina que los fideicomisos mercantiles, considerados como sociedades y que sean constituidos a partir de la vigencia del Código de la Producción, es decir a partir del ejercicio fiscal correspondiente al año 2011, podrán gozar con el beneficio de la exoneración del pago del Anticipo del Impuesto a la Renta durante los primeros cinco años de operación efectiva, entendiéndose como cumplimiento cuando el fideicomiso inmobiliario haya cumplido con el Punto

de Equilibrio o con el cumplimiento de cualquiera de sus etapas y de darse el caso en el proceso productivo de la nueva inversión, se podrá extender el plazo bajo la autorización de la Secretaria Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y del Servicio de Rentas Internas.

En el Código orgánico de la Producción en su Art. 13 estipula la definición de Inversiones Nuevas, a cuyos recursos son destinados para el incremento de capital en la economía del país por medio de la inversión efectiva en activos productivos que generen mayor nivel de producción ya sea de bienes y o servicios y a la vez ayuden a la generación de fuentes de trabajo, cuando se trate de cambios en la propiedad o de créditos para adquirir activos para la producción que ya se encuentren en funcionamiento no se consideraran como inversión nueva.

Adicional para que aplique esta exoneración en la inversión nueva, esto con la finalidad de incentivar las nuevas inversiones en el país, regirán para aquellas que se encuentren fuera del territorio urbano de Quito y Guayaquil con la finalidad de que puedan participar en el ámbito regional, de acuerdo al Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Para gozar de este beneficio no se necesitará mantener registros, autorizaciones diferentes a los estipulados en la Ley de Régimen Tributario Interno.

3.11.4 Otras Exoneraciones para el Pago de Anticipo de Impuesto a la Renta

En el Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que:

No se encuentran obligadas al pago del anticipo de Impuesto a la Renta aquellas sociedades que se encuentran en proceso de disolución y que no hayan obtenido ingresos gravables en el periodo anterior.

De efectuarse la reactivación de estas sociedades que se encuentren en proceso de liquidación si estarán obligadas al pago del Anticipo, justamente a partir de la fecha de su reactivación.

Están exentas al pago del Anticipo del Impuesto las sociedades que tengan como actividad la tenencia de acciones y participaciones o derechos en otras sociedades, los fideicomisos de inversión y sociedades siempre y cuando sus ingresos se encuentren exentos, cabe indicar que sí se considerará para el cálculo del Anticipo el valor registrado por concepto de derechos fiduciarios por parte de su beneficiario puesto que son considerados como activos financieros

3.12 Impuesto a la Renta sobre Ingresos Provenientes de Herencias, Legados y Donaciones

De acuerdo a la Ley del Impuesto a las Herencias, Legados y Donaciones en su Registro Oficial N.532 publicado el 29 de Septiembre de 1986 destaca que este Impuesto grava el acrecimiento del patrimonio originado por la transferencia de dominio a título gratuito de bienes o derechos en el territorio ecuatoriano cualquiera que haya sido el lugar de fallecimiento del donante y de su domicilio, nacionalidad o residencia del donante o de sus herederos, donatarios.

Dichos beneficiarios deberán aplicar la tarifa única del 10% sobre el exceso de la fracción básica que no grava impuesto a la renta de personas naturales según el Reglamento.

3.13 Declaración de las Retenciones en la Fuente

En el Art. 95 del Reglamento para la Aplicación del Régimen Tributario Interno como agente de retención aplica al momento de la transferencia del bien o servicio cuya retención deberá emitirse dentro de los 5 primeros días a partir de la fecha de la recepción de la factura.

Se considerará como Crédito Tributario aquellos valores que le fueron retenidos al contribuyente, este le servirá para reducir su Impuesto a la Renta a pagar anual y como sujeto pasivo el Fideicomiso Inmobiliario está obligado a realizar una declaración mensual por las retenciones en la fuente efectuadas mediante el Formulario 103 cuya fecha de vencimiento para su presentación y pago será en el siguiente mes de acuerdo al noveno dígito del RUC según el Art. 102 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributaria Interno, es como sigue:

Tabla 6 Plazos de declaración mensual por las Retenciones en la Fuente efectuadas

NOVENO DIGITO DEL RUC	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 del mes siguiente
2	12 del mes siguiente
3	14 del mes siguiente
4	16 del mes siguiente
5	18 del mes siguiente
6	20 del mes siguiente
7	22 del mes siguiente
8	24 del mes siguiente
9	26 del mes siguiente
0	28 del mes siguiente

Fuente: Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributaria Interno

Elaborado por: Las Autoras

En el caso de que la fecha de vencimiento concuerde con días de descanso obligatorios o ya sean días de feriados se trasladará el plazo al día siguiente hábil, la no presentación dentro de las fechas acordadas generará multa e intereses.

Si el fideicomiso no hubiese retenido en uno o varios periodos de igual manera está obligado a realizar la declaración del Impuesto en cero, en las fechas estipuladas.

Las declaraciones se efectuaran por vía electrónica, en la página del Servicio de Rentas Internas mediante convenios de débitos con Instituciones Financieras.

3.14 Declaración del Impuesto al Valor Agregado - IVA

Esta declaración es en base a los bienes transferidos y servicios prestados en el país cuya tarifa de Impuesto que gravan es del 12% y se la realiza de manera mensual mediante el formulario 104 aplicable para personas jurídicas.

En el caso de que en uno o varios periodos no se hayan efectuado ventas de bienes, prestación de servicios o retenciones de IVA como agentes de retención de igual manera deberán presentar la declaración con valor cero.

Su presentación deberá efectuarse en línea en la página del Servicio de Rentas Internas de acuerdo al noveno dígito del RUC según lo establece el artículo 158 del Reglamento para la Aplicación del Régimen Tributario Interno.

Tabla 7 Plazos de declaración y pago del Impuesto al Valor Agregado

NOVENO DIGITO	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 del mes siguiente
2	12 del mes siguiente
3	14 del mes siguiente
4	16 del mes siguiente
5	18 del mes siguiente
6	20 del mes siguiente
7	22 del mes siguiente
8	24 del mes siguiente
9	26 del mes siguiente
0	28 del mes siguiente

Fuente: Reglamento de la Aplicación del Régimen Tributario Interno

Elaborado por: Las Autoras

3.14.1 Reformas Retención al Impuesto del Valor Agregado

En la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000284 que fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial 473 del 06 de abril del 2015, se publicaron los porcentajes de retención del Impuesto al Valor Agregado (IVA). En el Art. 4 de dicha resolución se establece aplicar la respectiva Retención en la Fuente de Impuesto al Valor Agregado en los pagos efectuados por concepto de bienes y servicios efectuados por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales cuyos porcentajes fueron modificados al:

- Retención del 10% por adquisición de bienes tarifa 12% a otros contribuyentes especiales.

- Retención del 20% por servicios tarifa 12% a otros contribuyentes especiales.

Referente a la Retención en la Fuente del Impuesto al Valor Agregado en contratos de construcción el porcentaje será del 30% del Impuesto causado y si el constructor es una institución del Estado o es una empresa Pública se encuentra exento de la retención de este impuesto según el Art. 7 del Registro Oficial 473 del 6 de abril del 2015.

Estos nuevos porcentajes de retención del Impuesto al Valor Agregado entraron en vigencia a partir del 1 de junio del 2015.

A continuación se detalla los Sujetos Pasivos que no se les efectúa retención del Impuesto al Valor Agregado:

- ✓ Instituciones del Estado
- ✓ Empresas de Aviación
- ✓ Agencias de viajes, solamente en el I generado por la venta de pasajes aéreos
- ✓ Centros de distribución, comercializadoras cuando se trate de la adquisición de combustible derivado del petróleo.
- ✓ Instituciones Financieras
- ✓ Emisoras de tarjetas de crédito por la comisión que efectúan por el pago a establecimientos.
- ✓ Voceadores y distribuidores de periódicos y revistas

- ✓ Exportadores obligados a llevar contabilidad excepto los exportadores habituales de bienes obligados a llevar contabilidad que retendrán el 100% del Impuesto Generado.

3.15 Incremento del Plazo en Facilidades de Pago

Se reformó el Art. 153 del Código Tributario en lo concerniente a incrementar los plazos de las facilidades de pagos otorgadas por el Servicio de Rentas Internas modificándose de 6 a 24 meses y para casos especiales de 2 por 4 años por deudas pendientes con la Administración Tributaria ya sea por Declaraciones de Impuesto a la Renta y Declaraciones de Retenciones de Fuente e Impuesto al Valor Agregado.

3.16 Anexo transaccional Simplificado ATS

A la Administración Tributaria se debe entregar un reporte con el detalle de las compras, ventas, exportaciones, Retenciones en la Fuente y Retenciones del IVA, documentos anulados con periodicidad mensual en la cual la Administradora de Fondos y Fideicomisos, Instituciones Públicas, Instituciones Financieras, Contribuyentes Especiales se encuentran obligados a su presentación según Resolución NAC-DGER-2007-1319.

Dicha información debe enviarse por el Portal de Servicios en Línea de la Pagina del Servicio de Rentas Internas mediante archivo comprimido en formato XML en base al aplicativo que ha facilitado el SRI en las fechas determinadas según el noveno dígito del RUC del mes subsiguiente.

3.17 Anexo de Fideicomisos, Fondos de Inversión y Complementarios - AFIC

Este anexo se diseñó específicamente como proceso de control por parte de la Administración Tributaria para evaluar información entregada por los contribuyentes, de acuerdo a la Resolución NAC-DGERCGC14-00132 publicada en el Registro Oficial N° 159 del 05 de marzo del 2014 como sujeto pasivo están obligados de presentar este Anexo los Fideicomisos Mercantiles que se encuentren activos.

La información requerida está por módulos:

- ❖ Módulo 1 . Detalle del Informante o Sujeto Pasivo (en este caso es el Fideicomiso)

- ❖ Módulo 2 . Integrantes (información de los constituyentes, constituyentes adherentes, beneficiarios, cambios legales desde su constitución hasta su liquidación)

- ❖ Módulo 3 . Aportes

- ❖ Módulo 4 . Flujos o Pagos

- ❖ Módulo 5 - Cesiones de Derechos Fiduciarios, información referente al cedente y cesionario y valores correspondientes.

- ❖ Módulo 6 . Revaluaciones de Activos

- ❖ Módulo 7 . Construcciones en curso

- ❖ Módulo 8 . Ventas

Se presentará mediante un archivo formato XML comprimido en base al aplicativo diseñado por el Servicio de Rentas Internas. Existen 3 tipos de Información a presentar:

- ❖ Inicial . después de la inscripción en el RUC deberá presentar el anexo dentro del mes siguiente de acuerdo al noveno dígito del RUC con información general del Fideicomiso, sus constituyentes desde el inicio.
- ❖ Anual . Luego de presentar el anexo inicial por inscripción con frecuencia anual deberán entregar nuevamente el anexo con la información generada durante ese año de acuerdo al noveno dígito del RUC en el mes de Junio. Es como sigue a continuación.

Tabla 8 Presentación de Anexos de Fideicomiso, Fondos de Inversión y Complementarios-AFIC

NOVENO DÍGITO RUC	FECHA MÁXIMA PRESENTACIÓN
1	10 de junio
2	12 de junio
3	14 de junio
4	16 de junio
5	18 de junio
6	20 de junio
7	22 de junio
8	24 de junio
9	26 de junio
0	28 de junio

Fuente: Servicio de Rentas Internas - SRI

Elaborado por: Las Autoras

❖ Cierre . Esta información es previa al cierre del RUC.

3.18 Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores - APS

Según Resolución NAC-DGERCGC12-00777 del 04 de diciembre del 2002 se aprueba el anexo en mención para aquellos sujetos pasivos que se encuentren registrados en el RUC como Sociedades se encuentran obligados a presentar información referente a los socios, accionistas, administradores en el caso de los fideicomisos denominados constituyentes, constituyentes adherentes y o beneficiarios debiendo informar según el Art. 3 de esta Resolución en el caso de personas naturales los nombres y o apellidos, la identificación y en el caso de personas jurídicas el RUC, razón social, país de domicilio, dirección, porcentajes de participación de cada uno y si son relacionados o no.

En el Art. 4 de esta Resolución se establecen disposiciones para los casos Especiales entre ellos se encuentran las Administradoras de Fideicomisos además de cumplir con el Art 3. Anteriormente expuesto deberán también presentar información de los constituyentes y beneficiarios de los fideicomisos que administren.

La presentación de este anexo es con periodicidad anual debiendo presentarse en el mes de febrero de cada año cuya información deberá tener corte al 31 de diciembre del año anterior, también se podrá presentar con frecuencia mensual solamente para actualización de información con corte al último día del mes en el que se realizaron los cambios.

3.19 Anexo de Relación de Dependencia Ë RDEP

Están obligados a presentar este anexo las personas naturales y jurídicas que tengan o no empleados a su cargo, en el caso de poseer empleados enviarán un detalle de los pagos realizados y de las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta efectuadas por los ingresos de los trabajadores. En el caso de no mantener empleados se enviará el anexo en cero, los anexos se enviarán por el portal Web del SRI a través de un archivo formato XML comprimido en base a la ficha técnica determinada por el Servicio de Rentas Internas.

Según la Resolución No. NAC-DGER2013-0880 publicada en Registro Oficial 149 el 23 de diciembre del 2013, este anexo se deberá presentar en el mes de febrero de cada año siguiente según el noveno dígito del RUC del contribuyente:

Tabla 9 Presentación del Anexo de Relación de Dependencia-RDEP

NOVENO DÍGITO DEL RUC	FECHA MÁXIMA DE PRESENTACIÓN
1	10 de enero del próximo año
2	12 de enero del próximo año
3	14 de enero del próximo año
4	16 de enero del próximo año
5	18 de enero del próximo año
6	20 de enero del próximo año
7	22 de enero del próximo año
8	24 de enero del próximo año
9	26 de enero del próximo año
0	28 de enero del próximo año

Fuente: Resolución No. NAC-DGER2013-0880

Elaborado por: Las Autoras

3.20 Informe de Cumplimiento Tributario

Es el resultado del análisis efectuado por los Auditores Externos referente al cumplimiento de las Obligaciones Tributarias por parte del contribuyente auditado considerado como sujeto pasivo para la Administración Tributaria, encontrándose obligados a presentar este informe todos los auditores que estén calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros Economía Popular y Solidaria y de Compañías por cada contribuyente que se encuentre obligado a efectuar auditoria externa.

La información requerida contiene un formato de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario ICT, carta de presentación, acuerdo de responsabilidad del auditor externo, ésta información deberá entregarla el auditor externo en las Secretarías Zonales del Servicio de Rentas Internas de acuerdo a la Jurisdicción del contribuyente según Resolución NAC-DGERCGC10-00139 del Registro Oficial 188 del 07 de mayo del 2010.

Tabla 10 Fechas de Presentación del Informe del Cumplimiento Tributario-ICT

Año ICT	Año Auditado	Fecha Máxima de Presentación
ICT 2015	31-dic-2014	31-jul-2015
ICT 2014	31-dic-2013	31-jul-2014
ICT 2013	31-dic-2012	31-jul-2013
ICT 2012	31-dic-2011	31-jul-2012
ICT 2011	31-dic-2010	31-jul-2011
ICT 2010	31-dic-2009	31-jul-2010
ICT 2009	31-dic-2008	31-jul-2009
ICT 2008	31-dic-2007	31-jul-2008

Fuente: Resolución NAC-DGERCGC10-00139

Elaborado por: Las Autoras

CAPÍTULO IV: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN Y APLICACIÓN DE GUÍA TRIBUTARIA

4.1 Diseño de la Investigación

La investigación efectuada se basa bajo el método investigativo exploratorio ya que se tuvo que profundizar y analizar el ámbito de los negocios fiduciarios principalmente en los fideicomisos inmobiliarios y en la materia tributaria que están sujetos partiendo del escaso conocimiento del procedimiento de estos negocios en nuestra sociedad y poder comprender el impacto económico y legal que implica no cumplir con las obligaciones estipuladas por la Administración Tributaria afectando el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La investigación también es de tipo descriptiva pues representa el panorama general de todo lo relacionado con la tributación que está obligada a cumplirse en un tipo de fideicomiso inmobiliario porque está relacionada con las opiniones de expertos en el tema de fideicomisos inmobiliarios, opiniones externas, procesos que parecen estar en marcha en lo que concierne a regulaciones al tipo de mercado fiduciario.

Determinando que es factible la Implementación de una Guía tributaria para fideicomisos Inmobiliarios que sirva de ayuda a los fiduciarios que desempeñan el papel de administradores.

4.2 Modalidad de la Investigación

Ya que la propuesta se realizó como una alternativa de solución viable para la problemática analizada en la presente; es importante considerar la fuente que justifica el mayor control en los tributos por parte de la Administración Tributaria, he ahí donde nace la investigación para darse cuenta de aquello.

En lo que respecta a la investigación descriptiva está sustentada por la selección de Leyes, Reglamentos, Resoluciones, Códigos emitidos en el país que rigen y aplica a los fideicomisos inmobiliarios.

También es soportada con entrevistas efectuadas a dos funcionarias de la Administradora de Fideicomisos Fiduciaria del Pacífico, a la administradora de negocios fiduciarios específicamente de inmobiliarios, la Ing. Karina Criollo Boada y a la Contadora General, CPA. María Gabriela Amat en el tema contable y tributario, las cuales contribuyeron en nuestra investigación con sus experiencias en este tipo de negocios.

Estos procedimientos finalmente fortalecieron nuestro criterio confirmando la factibilidad de nuestra propuesta.

4.2 Guía Tributaria Aplicada en Fideicomisos Inmobiliarios

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	FIDEICOMISO INMOBILIARIO
INSCRIPCIÓN DEL RUC	<p>El Fideicomiso Inmobiliario deberá obtener su inscripción obligatoria dentro de los 30 días de haberse constituido legalmente, el número de RUC designado para personas jurídicas va en función a la provincia en la cual se emitirá y según el tipo de contribuyente y el tipo de establecimiento mediante un certificado de inscripción que emite el Servicio de Rentas Internas</p> <p>Existen fideicomisos inmobiliarios cuyo tipo de Contribuyente asignado puede ser:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sociedades- Contribuyente Especial <p><u>BASE LEGAL:</u> Art. 3,4,7 de la Ley del Registro Único del Contribuyente</p>

<p>ACTUALIZACIÓN DEL RUC</p>	<p>Los contribuyentes ya inscritos en el RUC están obligados a la actualización del mismo cuando ocurran los siguientes hechos dentro de los 30 días de haberse suscitado:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cambio de la razón social ▪ Cambio de la actividad económica ▪ Cambio de domicilio tributario ▪ Cese de actividades ▪ Establecimientos o cierre de sucursales, agencias ▪ Aumento o disminución de capitales ▪ Cambio de representante legal ▪ Cambio del tipo de empresa ▪ Otras modificaciones en base a los datos expuestos en la solicitud de inscripción emitido por el Servicio de Rentas Internas. <p><u>BASE LEGAL:</u> Art. 14 de la Ley del Registro Único del Contribuyente.</p>
<p>CANCELACIÓN DEL RUC</p>	<p>Los contribuyentes que cesen sus actividades económicas también están obligados a cancelar el Registro del RUC dentro de los 30 días.</p>

CANCELACION DEL RUC

Antes de proceder con el cierre deberá encontrarse al día en todas sus obligaciones tributarias.

BASE LEGAL:

Art. 15 de la Ley del Registro Único del Contribuyente.

EMISIÓN DE COMPROBANTES ELECTRÓNICOS

Los Contribuyentes Especiales como sujetos pasivos están obligados a emitir comprobantes electrónicos a partir del 01 de enero del 2015.

Los comprobantes son:

- Facturas
- notas de crédito
- notas de debito
- retenciones
- guías de remisión

Requisitos para emitir documentos electrónicos:

Obtener firma electrónica, en este caso de la persona encargada de realizar el proceso de facturación en la entidad.

EMISIÓN DE COMPROBANTES ELECTRÓNICOS

Existen 4 entidades que emiten las firmas electrónicas:

- Banco Central del Ecuador
- Security Data
- ANF
- Consejo de la Judicatura

Solicitar al Servicio de Rentas Internas autorización para la emisión de comprobantes electrónicos.

- Se debe cumplir con la ejecución de los dos ambientes: **PRUEBAS** y **PRODUCCIÓN**, los mismos se encuentran al ingresar a Servicios en Línea del portal del SRI en el Módulo de Facturación Electrónica.

Para que se aprueben estos dos procesos es importante que el contribuyente se encuentre al día con sus obligaciones tributarias

Solamente tiene validez tributaria los documentos que se generen en el Ambiente de **PRODUCCIÓN**

EMISIÓN DE COMPROBANTES ELECTRÓNICOS

Obtener software para la generación de los comprobantes, se puede utilizar la aplicación gratuita facilitada por el Servicio de Rentas Internas o disponer de su propio sistema.

- Tener conexión a Internet
- Poseer clave de acceso a servicios en línea

El contribuyente deberá seguir las directrices estipuladas por la Ficha técnica emitida por el Servicio de Rentas Internas para el proceso de la emisión de comprobantes Electrónicos.

Además el Contribuyente está obligado a notificar al sujeto retenido en un máximo de 24 horas el comprobante electrónico emitido y autorizado por el Servicio de Rentas Internas por medios electrónicos ya sea por correo electrónico, acceso a portal Web

<p align="center">EMISIÓN DE COMPROBANTES ELECTRÓNICOS</p>	<p><u>BASE LEGAL:</u></p> <p>Reglamento a la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos, publicado en el Registro Oficial No. 735 de 31 de diciembre de 2002.</p> <p>Resolución NAC-DGERCGC14-00790, publicada en el Registro Oficial 346 de 2 de octubre de 2014.</p> <p>Resolución NAC-DGERCGC14-00788, publicada en el Registro Oficial 351 del 9 de octubre de 2014.</p> <p>Ficha Técnica de Comprobantes Electrónicos Esquema Online - Versión 1.10 actualizada a Abril 2015</p>
<p align="center">OBLIGACIONES DE LOS AGENTES DE RETENCIÓN</p>	<p>Dentro del plazo no mayor de cinco días de recibido el comprobante de venta los agentes de retención deberán entregar el respectivo comprobante de retención.</p> <p>De igual formas están obligados a cancelar a la Administración Tributaria el valor de las retenciones efectuadas en el mes mediante los establecimientos autorizados para la recaudación de tributos en las fechas establecidas.</p>

**OBLIGACIONES DE LOS
AGENTES DE RETENCIÓN**

Si no se efectúa retenciones será sancionado con una multa del 100% del valor que se debió retener.

Si no se entrega la retención al sujeto tendrá una sanción del 5% del valor de la retención.

BASE LEGAL:

Art.50 de la Ley del Régimen Tributario Interno

**DECLARACIÓN MENSUAL
DE RETENCIONES EN LA
FUENTE Æ FORMULARIO
103**

El contribuyente deberá realizar con periodicidad mensual la declaración del Formulario 103 correspondiente a las Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta habiendo efectuado o no retenciones en uno o varios periodos, en este caso deberá declarar con valor cero.

El contribuyente deberá contar con un detalle de las retenciones efectuadas, además de mantener en registros contables dichos valores por pagar y el respaldo de las declaraciones con los comprobantes de pago. Se enviará mediante vía electrónica en el Portal Web del SRI, se presentará la declaración al siguiente mes en base al noveno dígito del RUC en las fechas determinadas por el Servicio de Rentas Internas.

**DECLARACIÓN MENSUAL
DE RETENCIONES EN LA
FUENTE Æ FORMULARIO 103**

NOVENO DIGITO DEL RUC	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 del mes siguiente
2	12 del mes siguiente
3	14 del mes siguiente
4	16 del mes siguiente
5	18 del mes siguiente
6	20 del mes siguiente
7	22 del mes siguiente
8	24 del mes siguiente
9	26 del mes siguiente
0	28 del mes siguiente

BASE LEGAL:

Artículo 158 del Reglamento para la Aplicación del Régimen Tributario Interno.

El contribuyente está obligado a declarar mensualmente el Formulario 104 por el Impuesto al Valor Agregado . IVA incluso cuando no se hayan efectuado ventas de

**DECLARACION MENSUAL DEL
IMPUESTO AL VALOR
AGREGADO Æ FORMULARIO
104**

bienes o servicios o la retención como agente de retención del Impuesto.

Calendario para enviar la declaración:

NOVENO DIGITO	FECHA DE VENCIMIENTO
1	10 del mes siguiente
2	12 del mes siguiente
3	14 del mes siguiente
4	16 del mes siguiente
5	18 del mes siguiente
6	20 del mes siguiente
7	22 del mes siguiente
8	24 del mes siguiente
9	26 del mes siguiente
0	28 del mes siguiente

En este formulario se declaran las retenciones del IVA tanto como agente de retención o percepción, se enviará mediante vía electrónica en el portal Web del SRI al siguiente

**DECLARACIÓN MENSUAL
DEL IMPUESTO AL VALOR
AGREGADO Æ FORMULARIO
104**

mes según calendario tributario estipulado por el Servicio de Rentas Internas.

BASE LEGAL:

Art. 95 del Reglamento para la Aplicación del Régimen Tributario Interno

Art. 102 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributaria Interno

**CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
Y SUS DEDUCCIONES**

La tarifa impositiva es de los 22% para las sociedades (sujeto pasivo) constituidos en el Ecuador y extranjeros domiciliados en el país.

Previa la aplicación de la tarifa del impuesto a la Renta se realiza una depuración de los ingresos exentos y gastos no deducibles:

(-) Se resta la Participación de Utilidades de Empleados

(-) Se resta los ingresos exentos:

- Los ingresos obtenidos por fideicomisos mercantiles, siempre y cuando no desarrollen actividad económica y que su constituyente o beneficiario no sean

**CONCILIACIÓN
TRIBUTARIA
Y SUS DEDUCCIONES**

personas naturales o jurídicas residentes, ubicadas o constituidas en paraísos fiscales o de menor imposición. Para gozar de este beneficio, los fideicomisos deberán efectuar la retención en la fuente por la distribución de utilidades y dividendos a los constituyentes y beneficiarios. En los porcentajes estipulados en el Reglamento, en la Distribución de Dividendos y Utilidades.

- Los ingresos obtenidos por Instituciones Públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Publicas.
- Los ingresos obtenidos por instituciones sin fines de lucro siempre y cuando sus bienes o ingresos se destinen a sus fines estipulados, tengan RUC y lleven contabilidad.
- Los ingresos generados por la enajenación ocasional de bienes inmuebles, es decir que no sea actividad habitual del negocio.

(+) Se suma los gastos no deducibles:

- Intereses, multas, tasas por impuestos y aportaciones al IESS
- Amortización, depreciación ,provisión de cuentas incobrables que excedan la Ley

**CONCILIACIÓN
TRIBUTARIA
Y SUS DEDUCCIONES**

- Pérdidas por seguros
- Gastos sin soporte de Comprobante de Venta
- Pérdida o venta de activos fijos revaluados
- Pérdida por baja de activo que no se encuentran debidamente sustentados en una declaración juramentada ante el juez o notario.
- Remuneraciones y beneficios sociales

Esta conciliación se realizará en el Formulario 101 de la declaración del Impuesto a la Renta.

BASE LEGAL:

Art. 9 de la Ley del Régimen Tributario Interno

**EXONERACIONES PARA EL
PAGO DE IMPUESTO POR
LEYES ESPECIALES**

EXONERACIONES PAGO DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA

1.- La exoneración del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los cinco primeros años de operación efectiva por el desarrollo de inversiones nuevas y

**EXONERACIONES PARA EL
PAGO DE IMPUESTO POR
LEYES ESPECIALES**

productivas en el país para aquellas sociedades creadas a partir de la vigencia del Código de la Producción, en este caso a partir del año 2011 en adelante la inversión deberá realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas de Guayaquil y Quito.

Se trata de operación efectiva en el caso de los Fideicomisos Inmobiliarios cuando se cumpla con el punto de equilibrio o con el cumplimiento de cualquiera de las etapas de su proyecto.

2.- No pagaran anticipo de Impuesto a la Renta aquellas sociedades que se encuentren en proceso de disolución con la condición que en el ejercicio anterior no hayan obtenido ingresos gravados, de efectuarse a reactivación de estas sociedades sí estará obligado a pagar el Anticipo a partir de la fecha en que se realice la reactivación.

3.- Están exentas al pago del Anticipo del Impuesto las sociedades que tengan como actividad la tenencia de acciones y participaciones o derechos en otras sociedades, los fideicomisos de inversión y sociedades siempre y cuando sus ingresos se encuentren exentos, cabe indicar que sí se considerará para el cálculo del Anticipo el valor registrado por concepto de derechos fiduciarios por parte de su beneficiario puesto que son considerados como activos financieros.

**EXONERACIONES PARA EL
PAGO DE IMPUESTO POR
LEYES ESPECIALES**

OTRAS EXENCIONES

1.- En el caso de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales que están obligadas a llevar contabilidad que obtengan ingresos de actividades agropecuarias o de actividades de desarrollo inmobiliario para viviendas de interés social, en el rubro de activos no deberán considerar para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta el valor del terreno donde se esté desarrollando el proyecto inmobiliario.

2.- Las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales que están obligadas a llevar contabilidad sólo consideraran para efectos del cálculo del Anticipo al Impuesto a la Renta las cuentas por cobrar que mantengan con entidades relacionadas.

3.- Las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales que están obligadas a llevar contabilidad tampoco deberán considerar para el cálculo del anticipo, el valor registrado por revaluaciones de activos ya sea el valor registrado en el activo como en el patrimonio.

<p>EXONERACIONES PARA EL PAGO DE IMPUESTO POR LEYES ESPECIALES</p>	<p><u>BASE LEGAL:</u> Ley de Régimen Tributario Interno Art. 41 numeral 2 Ley de Régimen Tributario Interno Art.9.1 Sección III Exenciones. Registro Oficial N° 351 del miércoles 29 de diciembre del 2010. Título III, de los Incentivos para el desarrollo Productivo. Resolución 109012014REEC005170 Trámite 109012013108360 del 20-01-2014</p>
<p>PAGO DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA</p>	<p>Se pagará en dos cuotas de igual valor las mismas deberán cumplirse de la siguiente forma:</p> <p>PRIMERA CUOTA: La primera cuota que representa la mitad del anticipo se cancelará en el mes de Julio hasta la fecha que determina el siguiente cuadro en base al noveno dígito del RUC del contribuyente:</p>

**PAGO DEL ANTICIPO DE
IMPUESTO A LA RENTA**

NOVENO DIGITO	FECHA VENCIMIENTO
1	10 DE JULIO
2	12 DE JULIO
3	14 DE JULIO
4	16 DE JULIO
5	18 DE JULIO
6	20 DE JULIO
7	22 DE JULIO
8	24 DE JULIO
9	26 DE JULIO
0	28 DE JULIO

SEGUNDA CUOTA:

La segunda cuota se cancelará en el mes de Septiembre hasta la fecha máxima de pago que determina el siguiente cuadro en base al noveno dígito del RUC del contribuyente.

**PAGO DEL ANTICIPO DEL
IMPUESTO A LA RENTA**

NOVENO DIGITO	FECHA VENCIMIENTO
1	10 DE SEPTIEMBRE
2	12 DE SEPTIEMBRE
3	14 DE SEPTIEMBRE
4	16 DE SEPTIEMBRE
5	18 DE SEPTIEMBRE
6	20 DE SEPTIEMBRE
7	22 DE SEPTIEMBRE
8	24 DE SEPTIEMBRE
9	26 DE SEPTIEMBRE
0	28 DE SEPTIEMBRE

BASE LEGAL:

Art. 77 Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno

DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA

El plazo para la declaración del Impuesto a la Renta inicia a partir del 1 de febrero hasta el 28 de abril del año siguiente de acuerdo el noveno dígito del RUC, que es como sigue:

NOVENO DIGITO	FECHA A DECLARAR HASTA
1	10 DE ABRIL
2	12 DE ABRIL
3	14 DE ABRIL
4	16 DE ABRIL
5	18 DE ABRIL
6	20 DE ABRIL
7	22 DE ABRIL
8	24 DE ABRIL
9	26 DE ABRIL
0	28 DE ABRIL

Los Fideicomisos en calidad de sociedades obligadas a llevar contabilidad deberán

<p>DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA</p>	<p>realizar la declaración del Impuesto a la Renta mediante el Formulario 101 en base a los ingresos gravados percibidos y restándole los gastos, costos, retenciones que le efectuaron, deducciones atribuibles por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.</p> <p><u>BASE LEGAL:</u> Art. 72 del Reglamento para la Aplicación del Régimen Tributario Interno</p>
<p>DECLARACIÓN ANTICIPADA DEL IMPUESTO A LA RENTA</p>	<p>En el caso de culminación de las actividades antes de terminar el ejercicio fiscal, el contribuyente deberá presentar su declaración anticipada del impuesto a la renta para proceder con el trámite de cancelación de la inscripción de la Inscripción en el Registro Único del Contribuyente o Registro de suspensión de actividades económicas.</p> <p><u>BASE LEGAL:</u> Art. 40 de la Ley del Régimen Tributario Interno</p>
<p>PRESENTACIÓN DEL ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO - ATS</p>	<p>Este anexo debe contener un detalle mensual de las compras, ventas, exportaciones, retenciones y comprobantes anulados y su presentación deberá realizarse mediante</p>

**PRESENTACIÓN DEL ANEXO
TRANSACCIONAL
SIMPLIFICADO - ATS**

archivo comprimido en formato XML y enviarlo en el Portal del Servicio de Rentas Internas al mes subsiguiente en base al noveno dígito del RUC:

NOVENO DÍGITO DEL RUC	MES SUBSIGUIENTE
1	10
2	12
3	14
4	16
5	18
6	20
7	22
8	24
9	26
0	28

**PRESENTACIÓN DEL ANEXO
TRANSACCIONAL
SIMPLIFICADO - ATS**

Contribuyentes Especiales, fideicomisos y administradoras de fondos y fideicomisos están obligadas a la presentación de este anexo, el cual reemplaza al Anexo de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta por Otros Conceptos . REOC

BASE LEGAL:

Resolución NAC-DGER-2007-1319.

**PRESENTACION DEL ANEXO
DE FIDEICOMISOS, FONDOS
DE INVERSIÓN Y
COMPLEMENTARIOS Æ AFIC**

Los sujetos pasivos obligados a presentar este anexo son:

- Fideicomisos Mercantiles y Fondos de Inversión
- Fondos Complementarios

Periodicidad de la Información a entregar:

- **Inicial:** después de obtener el RUC se deberá presentar el anexo con los datos iniciales de quienes conforman el fideicomiso dentro de los 30 días siguientes según el noveno dígito del RUC.

**PRESENTACIÓN DEL ANEXO
DE FIDEICOMISOS, FONDOS
DE INVERSIÓN Y
COMPLEMENTARIOS É AFIC**

- **Anual:** Posterior a la entrega de información inicial con periodicidad anual se deberá enviar información correspondiente a transacciones operativas, administrativas, financieras y cambios ocurridos en el año en cuestión a informar de los fideicomisos.

La información esta segregada por módulos:

- **MÓDULO 1:** Detalle del Informante (en este caso del Fideicomiso)
- **MÓDULO 2:** Integrantes (Aplica para constituyentes, constituyentes adherentes, beneficiarios)
- **MÓDULO 3:** Aportes (Registro de todos los aportes de distinto tipo que hayan realizado los constituyentes y o beneficiarios en el periodo a presentar)
- **MÓDULO 4:** Flujos o Pagos (Se reportan las restituciones o cancelaciones realizadas a los constituyentes y o beneficiarios o a nombre de ellos según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso)

**PRESENTACIÓN DEL
ANEXO DE
FIDEICOMISOS, FONDOS
DE INVERSIÓN Y
COMPLEMENTARIOS Ë
AFIC**

- **MÓDULO 5:** Cesiones de Derechos Fiduciarios (se reportan los movimientos que involucren cesiones de derecho fiduciario entre las partes involucradas)
- **MÓDULO 6:** Revaluaciones de Activos (se reportará cuando se haya efectuado revaluaciones que sea distinto al valor registrado inicialmente)
- **MÓDULO 7:** Construcciones en Curso (aplica esencialmente para los fideicomisos inmobiliarios que mantienen desarrollo de proyectos, en este módulo se registra el saldo a la fecha de reportar ya que habrá que considerar las variantes de cuando la construcción se realiza por etapas, esta incrementará el valor de la obra y en el caso de las restituciones o ventas de unidades inmobiliarias disminuirá su valor en libros.
- **MÓDULO 8:** Ventas (se informará de las ventas efectuadas dentro del negocio fiduciario, se registrará el valor comercializado ya sea por los promotores, constructores, inmobiliarias, etc. Se deberá registrar las ventas individuales por cada aportante en este caso se referirá a los promitentes compradores)

<p style="text-align: center;">PRESENTACIÓN DEL ANEXO DE FIDEICOMISOS, FONDOS DE INVERSIÓN Y COMPLEMENTARIOS Æ AFIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cierre: Antes de proceder a la cancelación del RUC se deberá presentar el anexo con las transacciones que se hayan realizado en ese periodo reportado. - En caso de que el Fideicomiso no hubiese tenido movimientos o cambios se enviará el anexo en cero <p><u>BASE LEGAL:</u> Resolución NAC-DGERCGC14-00132, publicada en el Registro Oficial N° 159 del 05 de marzo del 2014.</p>
<p style="text-align: center;">ANEXO DE ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DE DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES Æ APS</p>	<p>Se encuentran obligados a presentar información referente a los socios, accionistas, administradores en el caso de los fideicomisos denominados constituyentes, constituyentes adherentes y o beneficiarios aquellos sujetos pasivos que se encuentren registrados en el RUC como Sociedades, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el caso de personas naturales los nombres y o apellidos, la identificación

**ANEXO DE ACCIONISTAS,
PARTÍCIPES, SOCIOS,
MIEMBROS DE
DIRECTORIO Y
ADMINISTRADORES Ë APS**

- En el caso de personas jurídicas el RUC, razón social, país de domicilio, dirección, porcentajes de participación de cada uno y si son relacionados o no.
- Las Administradoras de Fideicomisos además de cumplir con lo especificado en líneas anteriores deberán también presentar información de los constituyentes y beneficiarios de los fideicomisos que administren.

Periodicidad:

- La presentación de este anexo es con periodicidad anual debiendo presentarse en el mes de febrero de cada año cuya información deberá tener corte al 31 de diciembre del año anterior.
- Se podrá presentar con frecuencia mensual solamente para actualización de información con corte al último día del mes en el que se realizaron los cambios.

BASE LEGAL:

Resolución NAC-DGERCGC12-00777 del 04 de diciembre del 2002, Art. 3 y 4

Están obligadas a la presentación de este anexo las personas naturales y sociedades ya sean privadas o públicas en calidad de empleadores y por lo tanto considerados como agentes de retención del Impuesto a la Renta hacia sus empleados por los ingresos gravados por trabajo bajo relación de dependencia.

**PRESENTACIÓN DEL
ANEXO DE RELACIÓN DE
DEPENDENCIA - RDEP**

NOVENO DIGITO DEL RUC	FECHA MAXIMA DE PRESENTACIÓN
1	10 de enero del próximo año
2	12 de enero del próximo año
3	14 de enero del próximo año
4	16 de enero del próximo año
5	18 de enero del próximo año
6	20 de enero del próximo año
7	22 de enero del próximo año
8	24 de enero del próximo año
9	26 de enero del próximo año
0	28 de enero del próximo año

**PRESENTACIÓN DEL
ANEXO DE RELACIÓN DE
DEPENDENCIA - RDEP**

Esta presentación es anual, desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año a reportar, por medio magnético en formato XML a través del portal de Servicios en Línea del Servicio de Rentas Internas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según el calendario estipulado por la Administración Tributaria.

BASE LEGAL:

Resolución No. NAC-DGER2013-0880 publicada en R.O. 149 el 23-12-2013

PAGO DE INTERES POR MORA

La tasa mensual por mora en el tercer trimestre del año corresponde a la siguiente:

Período de vigencia: 1 de julio del 2015 al 30 de septiembre del 2015

Tasa de Interés: 1.088%

**PAGO DE INTERÉS POR
MORA**

**Tasa de Interés Trimestral por Mora Tributaria
(en porcentajes)**

AÑO TRIMESTRE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Enero- Marzo	0,736	0,824	0,904	1,340	1,143	1,149	1,085	1,021	1,021	1,021	1,024
Abril-Junio	0,825	0,816	0,860	1,304	1,155	1,151	1,081	1,021	1,021	1,021	0,914
Julio- Septiembre	0,814	0,780	0,824	1,199	1,155	1,128	1,046	1,021	1,021	1,024	1,088
Octubre- Diciembre	0,712	0,804	0,992	1,164	1,144	1,130	1,046	1,021	1,021	0,983	

Fuente: Banco Central

El interés anual por obligación tributaria no satisfecha equivaldrá a 1,5 veces de la tasa referencial para noventa días definido por el Banco Central del Ecuador.

BASE LEGAL:

Art. 21 del Código Tributario Codificado

Art. 1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria para el Ecuador.

**PRESENTACIÓN DEL INFORME
DE CUMPLIMIENTO
TRIBUTARIO - ICT**

Están obligados a la presentación de este Informe, los Auditores Externos debidamente calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros; Economía Popular y Solidaria y de Compañías en base a las auditorías externas realizadas a los contribuyentes que están obligados a contratar, con la finalidad de emitir una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo.

Los auditores externos deberán acercarse a las Secretarías Zonales del Servicio de Rentas Internas que corresponda a la jurisdicción del contribuyente auditado para entregar la siguiente información:

- Informe de Cumplimiento Tributario, en base al formato establecido por el Servicio de Rentas Internas en su portal Web.
- Carta de presentación del Informe de Cumplimiento Tributario.
- Carta Acuerdo de Responsabilidad de Auditores Externo. (Con la finalidad de obtener clave de acceso al Sistema de Informes de Cumplimiento Tributario y esta solicitud se hará por una sola vez a partir del año 2005 en adelante)

**PRESENTACIÓN DEL
INFORME DE
CUMPLIMIENTO
TRIBUTARIO - ICT**

Fechas de Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario:

Año ICT	Año Auditado	Fecha Máxima de Presentación
ICT 2015	31-dic-2014	31-jul-2015
ICT 2014	31-dic-2013	31-jul-2014
ICT 2013	31-dic-2012	31-jul-2013
ICT 2012	31-dic-2011	31-jul-2012
ICT 2011	31-dic-2010	31-jul-2011
ICT 2010	31-dic-2009	31-jul-2010
ICT 2009	31-dic-2008	31-jul-2009
ICT 2008	31-dic-2007	31-jul-2008

BASE LEGAL:

NAC-DGERCGC10-00139 Según Registro Oficial188 del 07-05-2010

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS MUNICIPALES

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA

Este Impuesto grava las transferencias de dominio ya sean gratuitas u onerosas que realice el fideicomiso a los beneficiarios estipulados en el contrato de constitución y también aplica este impuesto al restituirse los bienes que aportaron inicialmente los constituyentes siempre y cuando sea en diferentes condiciones.

El Impuesto de Alcabala se genera en un fideicomiso inmobiliario cuando ocurra la restitución del inmueble aportado al constituyente o constituyente adherente por cada unidad del inmueble restituido, es decir al momento que se emite la escritura de compraventa, el comprador deberá incurrir con el pago de este impuesto.

Está exenta de este Impuesto la Cesión de Derechos Fiduciarios.

PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA

Están exentas de este Impuesto las transferencias de dominio de bienes inmuebles con la finalidad de constituir fideicomisos mercantiles.

Están exentas de este impuesto las restituciones al constituyente siempre y cuando sea en las mismas condiciones que se entreguen los bienes que fueron aportados en su inicio.

BASE LEGAL:

Sección IV N°24 Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009.

PAGO DE IMPUESTO PATENTE MUNICIPAL

Este impuesto es atribuible a los fideicomisos que ejercen actividad económica es por eso que los Fideicomisos Inmobiliarios son sujetos pasivos de este impuesto.

En el caso de los fideicomisos inmobiliarios este impuesto aplica

<p>PAGO DEL IMPUESTO PATENTE MUNICIPAL</p>	<p>a partir de la emisión del permiso de habitabilidad por parte del Municipio correspondiente en donde se encuentre el proyecto.</p> <p><u>BASE LEGAL:</u> Sección III del numeral 21 de la Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009</p>
<p>PAGO DE UTILIDAD A LA COMPRAVENTA DE PREDIOS URBANOS</p>	<p>Se considera valor del inmueble para el pago del impuesto a las utilidades en la transferencias de predios urbanos aquel que resulte mayor entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - El previsto en los sistemas catastrales a cargo del Municipio a la fecha de transferencia de dominio - El que conste en el contrato <p>Tarifa en el Impuesto a las Utilidades:</p>

PAGO DE UTILIDAD A LA COMPRAVENTA DE PREDIOS URBANOS

En el caso de que el giro de negocio cuya actividad económica sea inmobiliaria, de construcción diferente a las de arrendamiento será del 4%.

Está exenta del pago de Impuesto la Cesión de Derechos Fiduciarios.

Base Legal:

Sección VI-A del numeral 4 de la Ordenanza Municipal 338 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 8 de enero del 2011.

PAGO DE IMPUESTO 1,5 POR MIL

El fideicomiso inmobiliario posee personería jurídica pues se constituye como un patrimonio autónomo que para efectos tributarios es considerado como una figura de sociedad cualquiera, por lo tanto se convierten en sujetos pasivos del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales por la actividad

<p>PAGO DE IMPUESTO 1,5 POR MIL</p>	<p>económica que ejecuten. Deberá registrar en sus libros como un activo del aporte realizado.</p> <p><u>Base Legal:</u> Sección II del numeral 7 de la Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009.</p>
<p>ELIMINACIÓN DE DOBLE TRIBUTACIÓN</p>	<p>La doble tributación surgía cuando el Fideicomiso pagaba los impuestos municipales y a su vez el constituyente, constituyente adherente o beneficiario de ese proyecto inmobiliario era también una personería jurídica y también cumplía con el pago de esta obligación.</p> <p>Es por ello que el activo será sometido a gravamen una sola vez ya sea en los libros del constituyente, constituyente adherente o beneficiario o en los libros del fideicomiso, esta alternativa deberá</p>

ELIMINACIÓN DE DOBLE TRIBUTACIÓN

estipularse en el contrato de Fideicomiso de no darse el caso obligatoriamente el Fideicomiso deberá responder por el pago.

Base Legal:

Sección II del numeral 8 de la Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009

DECLARACIÓN TRIBUTARIA Y PAGO DE LOS RESPONSABLES

Existen dos tipos de tratamientos, dependiendo de cómo este figurado en el contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario:

- ✓ La Administradora de Fondos o Fiduciaria deberá cumplir con la presentación de una declaración informativa del 1.5 por mil sobre los activos totales y la patente municipal la misma constará con el estado de situación del fideicomiso inmobiliario y un anexo de información del beneficiario,

**DECLARACIÓN TRIBUTARIA Y PAGO DE
LOS RESPONSABLES**

constituyente o constituyente adherente en el caso de que exista la obligatoriedad del pago del impuesto a los constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios.

- ✓ La Fiduciaria pagará, declarará, liquidará con cargo a los bienes del fideicomiso inmobiliario en proporción al aporte realizado por el beneficiario, constituyente o constituyente adherente, posteriormente los mismos podrán deducirse de la base imponible del 1.5 por mil sobre los activos totales, la patente municipal, respecto del año del aporte siempre y cuando se mantenga la aportación al fideicomiso inmobiliario

Base Legal:

Sección II del numeral 9 de la Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009

INFORMACIÓN OBLIGATORIA A PRESENTAR

La Fiduciaria remitirá por medio de sus representantes legales los treinta y uno del mes de mayo de cada año en fotocopia la siguiente documentación a la administración tributaria del municipio:

- ✓ Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias presentado a la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.
- ✓ Declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio anterior.
- ✓ Anexo de Información del beneficiario, constituyente o constituyente adherente.

Base Legal:

Sección II del numeral 5 de la Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009.

**PROPORCIONALIDAD TEMPORAL EN EL
IMPUESTO 1.5 POR MIL Y PATENTE
MUNICIPAL**

En el caso de que el fideicomiso inmobiliario tenga una duración menor a un año o sea liquidado antes de la culminación del ejercicio fiscal el impuesto 1.5 por mil y patente municipal se dará de manera proporcional mensual.

Entendiéndose así para el cálculo de la liquidación de dichos impuestos como mes completo.

Base Legal:

Sección II del numeral 11 y 18 de la Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles del 11 de agosto del 2009.

**TASA POR AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO
PARA EL CUERPO DE BOMBEROS**

Los fideicomisos inmobiliarios obligados a pagar la Patente Municipal también deberán cancelar la tasa por autorización de funcionamiento al Cuerpo de Bomberos el mismo que está

<p>TASA POR AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO PARA EL CUERPO DE BOMBEROS</p>	<p>incluido en el desglose del pago del Impuesto de Patente.</p> <p><u>BASE LEGAL:</u> Art. III numeral (22) de la Ordenanza Metropolitana que regula el Tratamiento Tributario Municipal de los Fideicomisos Mercantiles del 26 de marzo del 2009.</p>
<p>IMPUESTO A LAS TIERRAS RURALES</p>	<p>Este impuesto grava a las propiedades que se encuentran en tierras rurales cuya superficie superior sea de 25 hectáreas de acuerdo a la delimitación que se encuentra en el catastro de cada municipio.</p> <p>El impuesto entró en vigencia a partir del año 2010, el cual fue expedido mediante decreto ejecutivo N°1092 del 18 de mayo del año 2008.</p> <p>Se deberá declarar este impuesto en el formulario 111 obligado para sujetos pasivos que sean propietarios de predios que se</p>

IMPUESTO A LAS TIERRAS RURALES

encuentren en territorios rurales pagándose el 1 por mil de la fracción básica no gravada del Impuesto a la Renta de personas naturales del año en curso el cual para el año 2015 es de \$10,80 por cada hectárea que supere las 25 hectáreas estipuladas de acuerdo a las delimitaciones del catastro.

Las tarifas para años anteriores es como sigue:

Año	Tarifa
2010	8,91
2011	9,21
2012	9,72
2013	10,18
2014	10,41

CAPÍTULO V: CASO PRÁCTICO

5.1 Datos del Fideicomiso Inmobiliario Promaga Andalucía È Primera Fase

Con fecha 17 de mayo del 2011, mediante escritura pública, se celebró el contrato de constitución del Fideicomiso Inmobiliario Promaga Andalucía . Primera Fase con la finalidad de construir un proyecto inmobiliario ubicado en el Km 7.5 vía Durán . Boliche, y de acuerdo a las instrucciones estipuladas en el contrato que son las de percibir, administrar y destinar los recursos recibidos de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias en la medida que se cumplan las condiciones de los contratos suscritos con el Fideicomiso, puede solicitar créditos con Instituciones financieras y además de cumplir con las obligaciones contraídas por una parte el pago íntegro del precio de cada unidad habitacional vendida, obligaciones tributarias y por último entregar los remanentes existentes al constituyente o constituyentes del Fideicomiso Inmobiliario.

5.2 Inscripción del RUC

Se procedió a la Inscripción del Fideicomiso Inmobiliario en el RUC con fecha 01 de julio del 2011.

Gráfico 7 Registro del RUC del Fideicomiso Andalucía

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES		SRI ...le hace bien al país!	
NÚMERO RUC:	0992715227001		
RAZÓN SOCIAL:	FIDEICOMISO PROMAGA ANDALUCIA - PRIMERA FASE		
NOMBRE COMERCIAL:			
REPRESENTANTE LEGAL:	FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO		
CONTADOR:	AMAT RODRIGUEZ MARIA GABRIELA		
CLASE CONTRIBUYENTE:	ESPECIAL	OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:	SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL:	S/N	NÚMERO:	S/N
FEC. NACIMIENTO:		FEC. INICIO ACTIVIDADES:	17/05/2011
FEC. INSCRIPCIÓN:	01/07/2011	FEC. ACTUALIZACIÓN:	27/05/2015
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:		FEC. REINICIO ACTIVIDADES:	
ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL			
ACTIVIDADES FIDUCIARIAS			
DOMICILIO TRIBUTARIO			
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: ROCAFUERTE Calle: PICHINCHA Numero: 307 Interseccion: AV. 9 DE OCTUBRE - G. ELIZALDE Edificio: BANCO PICHINCHA Piso: 9 Oficina: 1 Referencia ubicacion: DIAGONAL AL REGISTRO CIVIL Telefono Trabajo: 042327894 Telefono Trabajo: 042327896 Email: mamat@fidupacifo.com Celular: 0993873925 Telefono Trabajo: 042327885			
DOMICILIO ESPECIAL			
SN			
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS			
<ul style="list-style-type: none"> * ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES * ANEXO AFIC * ANEXO RELACION DEPENDENCIA * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE * DECLARACION MENSUAL DE IVA 			
# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS			
# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	1 ZONA 81 GUAYAS	CERRADOS	0

Fuente: Servicio de Rentas Internas . Portal Web

5.3 Aporte Inicial

El 01 de julio del 2011, Promaga Ecuador S.A., en calidad de constituyente del fideicomiso realizó su aporte inicial según lo establecido en la cláusula quinta del Contrato de constitución:

Recursos dinerarios por:	\$1,000.00
Terreno por:	\$430,807.95
Obras en Proceso:	\$2,969,452.78

Gráfico 8 Asiento de Diario del Registro del Aporte Inicial

CODIGO	CUENTA	DEBE	HABER
1010103010104	Bancos	\$ 1,000.00	
1010308010101	Inventarios - Obras en Construcción	\$ 3,400,260.73	
3010401010101	Aporte Inicial		\$ 1,000.00
3010401010102	Aporte Terreno		\$ 430,807.95
3010401010103	Aporte Obras en Proceso		\$ 2,969,452.78
	total:	\$ 3,401,260.73	\$ 3,401,260.73

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

Estas transferencias de dominio no son objeto de pago de ningún Impuesto ya sean municipales o del Servicio de Rentas Internas, siempre y cuando se lo realice para la constitución de un fideicomiso.

5.4 Registro de la Propiedad

Con fecha 01 de julio del 2011 se inscribe en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Durán, los bienes inmuebles aportados al Fideicomiso para otorgar legitimación de la transferencia de dominio de los bienes al nuevo titular.

Es obligatorio que los bienes transferidos se encuentren registrados en el Registro de la propiedad con el nombre de los nuevos dueños, en este caso el rubro es considerado un gasto para el Fideicomiso.

5.5 Registro en el Mercado de Valores

Con fecha 01 de julio del 2011 se inscribió el negocio fiduciario en el Registro de Mercado de Valores, cada año se cancela a la Superintendencia de Compañías la contribución para el mantenimiento de la Inscripción en el Registro de Mercado de Valores del Fideicomiso Inmobiliario Promaga Andalucía.

Este valor es determinado por la Superintendencia de Compañías en base al valor del patrimonio que consta en el balance con corte al 31 de diciembre del año 2013.

Gráfico 9 Asiento de Diario-Pago Contribución por Mantenimiento de la Inscripción del Negocio en el Mercado de Valores

ASIENTO DE DIARIO DE CHEQUES A LA VISTA					
Comprobante No. CH00000804					
Fecha:	26/06/2014	No. Ingreso/Egreso:	2775		
Código Contable:	3435	Referencia:	714		
Descripción:	CHQ.714 SUPERCIAS PAGO CONTRIBUCION 2014 MANTENIMIENTO DE INSCRIPCION		Estado:	A	
Cuenta	Centro	Referencia	Descripción	Debe	Haber
5560301010101	CONTRIBUCIONES		CHQ.714 SUPERCIAS PAGO CONTRIBUCION 2014 MANTENIMIENTO DE INSCRIPCION	1,000.00	
1100103010101	BCO PACIFICO # 7346786		CHQ.714 SUPERCIAS PAGO CONTRIBUCION 2014 MANTENIMIENTO DE INSCRIPCION		1,000.00
Total:				1,000.00	1,000.00

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

Gráfico 10 Título de Crédito emitido por la Superintendencia de Compañías por Contribución

		REPUBLICA DEL ECUADOR		TITULO DE CREDITO		No.9878
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEPARTAMENTO FINANCIERO		INSCRIPCION N° 1300873	R.U.C. 0992715227001			
NOMBRE O RAZON SOCIAL DE LA COMPAÑIA: FIDEICOMISO PROMAGA ANDALUCIA - PRIMERA FASE				LUGAR, FECHA EMISION DEL TITULO GUAYAQUIL, 29/05/2014	PRESENTACION BALANCE	
DIRECCION DOMICILIARIA: GUAYAS - GUAYAQUIL - FRANCISCO DE P YCAZA - No. 220 - Y. Pedro Carbo Anexo 1 BCO DEL PACIFICO - Piso:6 - Tel.:8333						
BASE IMPONIBLE		CONCEPTO		DEBITOS	CREDITOS	
572.983,58		CONTRIBUCION DEL AÑO 2014: POR MANTENIMIENTO DE LA INSCRIPCION COMO NEGOCIO FIDUCIARIO DE FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO		1.000,00		
BALANCE AL	RESOLUCION N°					
31/12/2013	CNV-8-2006					
VALOR QUE SERA DEPOSITADO EN EFECTIVO O CON CHEQUE CERTIFICADO A LA ORDEN DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS EN LAS OFICINAS DE ADMINISTRACION DE CADA DEBIDA INSTITUCION, EN LAS CIUDADES DE QUITO, GUAYAQUIL Y CUENCA, DE ACUERDO CON EL DOMICILIO DE CADA ENTE. EL DEPOSITO ES INDIVIDUAL Y POR CADA ENTE INSCRITO EN EL MERCADO DE VALORES. LOS INTERESES POR MOROSIDAD SE CALCULARAN DE ACUERDO CON LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 20 DEL CODIGO TRIBUTARIO Y 449 DE LA LEY DE COMPAÑIAS.				TOTAL A PAGAR	1.000,00	
				POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS		
				<i>Yanir Estrella</i>		

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

Por ser una contribución, este gasto es deducible al momento de realizar la conciliación tributaria para el pago de Impuesto a la Renta.

5.6 Pago de la Patente Municipal y la tasa de bomberos

Por tratarse de pago de impuestos y tasas, este gasto es deducible al momento de realizar la conciliación tributaria para el pago de Impuesto a la Renta.

5.7 Consulta Tributaria

El representante Legal del Fideicomiso Promaga, realizó consulta a la Administración Tributaria referente si aplica a Fideicomisos Inmobiliarios la exoneración del pago del Anticipo del Impuesto a la Renta.

Gráfico 11 Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas

13. Que el 06 de junio de 2013, con referencia a la consulta mencionada en el párrafo precedente, la Administración Tributaria mediante Oficio No. 917012013OCON000747, absolvió la consulta planteada por la **FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACIFICO**, señalando lo siguiente:

"De conformidad con lo previsto en el artículo 135 del Código Tributario, la Administración considera que el régimen jurídico tributario citado, es el que corresponde a la situación de la consulta. Por lo tanto, de conformidad con el literal b) del numeral 2 del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario interno, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios creados a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, estarán sujetos al pago del Anticipo de Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal el cumplimiento del punto de equilibrio o de cualquiera de sus etapas, en virtud de lo dispuesto por el artículo 42.1 de la Ley de Régimen tributario interno."

RESOLUCION Nº 109012014RREC005170

TRAMITE Nº 109012013108360

Página 2 de 7

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

5.8 Venta

El 17 de julio del 2015 se procede a reconocer la venta de una unidad habitacional al Sr. Suárez Ramírez Nelson en base a la escritura de compraventa inscrita.

Gráfico 12 Datos de Precio de Venta y Costos de Unidad Habitacional

Modelo Villa	Precio de Venta	COSTOS				Total por Unidad
		Construcción	Terreno	Infraestructura	Costos Indirectos, Financiero y Planificación	
Dali	30,950.00	14,429.24	768.69	10,114.01	2,535.96	27,847.90


Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

5.8.1 Antecedentes

- Con fecha 14 de octubre del 2013 se celebró un convenio privado entre Promaga Ecuador S.A. (constituyente del fideicomiso) el Fideicomiso Promaga Andalucía . Primera Fase y el Sr. Suárez Ramírez Nelson reservándose a su favor el solar 6 de la manzana 14 de la Zona 5 de dicha Urbanización.
- Se procede a inscribir el contrato de compraventa mediante escritura pública el 15 de mayo del 2015, en dicho contrato se establece que luego de la transferencia del bien inmueble es de exclusiva responsabilidad del comprador cubrir con los gastos notariales para la elaboración de la escritura, el pago de los Impuestos Municipales que en este caso aplica el Impuesto de Alcabala y de Utilidad a la Compraventa de Predios Urbanos además de cubrir con los gastos de registrar el contrato de transferencia en el Registro de la Propiedad que corresponda.

- Con fecha 17 de junio del 2015 se emite factura por la venta del bien Inmueble que se refiere a una Villa modelo Dali, la misma que no grava impuesto por lo tanto es una venta que grava tarifa 0%, como el Fideicomiso Promaga Andalucía es Contribuyente Especial se encuentra obligado a emitir Comprobantes Electrónicos a partir de enero del 2015.

Gráfico 13 Factura Electrónica generada por la Venta de la Unidad Habitacional

FIDEICOMISO PROMAGA ANDALUCIA – PRIMERA FASE		R.U.C.: 0992715227001								
		FACTURA								
		No. 001-001-000000122								
		NÚMERO DE AUTORIZACIÓN								
		1707201516260009927152270017320784874								
		FECHA Y HORA DE AUTORIZACIÓN 17/07/2015 16:26:00.560								
		AMBIENTE: PRODUCCION								
		EMISIÓN: NORMAL								
		CLAVE DE ACCESO								
										
		1707201501099271522700120010010000001221234567817								
FIDEICOMISO PROMAGA ANDALUCIA PRIMERA FASE										
FIDEICOMISO PROMAGA ANDALUCIA PRIMERA FASE										
Dirección Matriz:	PICHINCHA 307 ENTRE AV 9 DE OCTUBRE Y GENERAL ELIZALDE EDIFICIO BANCO DEL PICHINCHA PISO 9									
Dirección Sucursal:	PICHINCHA 307 ENTRE AV 9 DE OCTUBRE Y GENERAL ELIZALDE EDIFICIO BANCO DEL PICHINCHA PISO 9									
Contribuyente Especial Nro	163									
OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD	SI									
Razón Social / Nombres y Apellidos: SUAREZ RAMIREZ NELSON		Identificación: 0909631145								
Fecha Emisión: 17/07/2015		Guía Remisión:								
Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cant	Descripción	Detalle Adicional	Detalle Adicional	Detalle Adicional	Precio Unitario	Descuento	Precio Total	
07		1	VILLA MODELO DALI	SOLAR 6 MZ 14 ZONA 5			30950	0	30950.00	
Información Adicional										
Dirección									ALBORADA 3RA ETAPA MZ B1 VILLA 14	
Email									koriollo@fidupacifico.com	
									SUBTOTAL 12%	0
									SUBTOTAL 0%	30950.00
									SUBTOTAL No objeto de IVA	0
									SUBTOTAL Exento de IVA	0
									SUBTOTAL SIN IMPUESTOS	30950.00
									TOTAL Descuento	0
									ICE	0
									IVA 12%	0
									IRBPNR	0
									PROPINA	0.00
									VALOR TOTAL	30950.00

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

Gráfico 14 Asiento contable Reconocimiento de Costos

ASIENTO DE DIARIO DE CONTABILIDAD						
Comprobante :	CON00000290	Tram :	3109			
Fecha :	17/07/2015	Referencia :				
Refer. Interna :	3705	Estado :	M			
Descripción :	PR TRANSFERENCIA AL COSTO DE VTA - SUAREZ RAMIREZ NELSON POR VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONA					
Cuenta	Centro	Referencia	Descripción	Debe	Haber	
1010308060101			PR TRANSFERENCIA AL COSTO DE VTA - SUAREZ RAMIREZ NELSON POR VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONA		768.69	
1010308060102			PR TRANSFERENCIA AL COSTO DE VTA - SUAREZ RAMIREZ NELSON POR VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONA		14,429.24	
1010308060105			PR TRANSFERENCIA AL COSTO DE VTA - SUAREZ RAMIREZ NELSON POR VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONA		10,114.01	
1010308060104			PR TRANSFERENCIA AL COSTO DE VTA - SUAREZ RAMIREZ NELSON POR VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONA		2,535.96	
5010112010101			PR TRANSFERENCIA AL COSTO DE VTA - SUAREZ RAMIREZ NELSON POR VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONA	27,847.90		
----- TOTAL				27,847.90	27,847.90	
Elaborado Por		Aprobado Por		Recibido Por		

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

Gráfico 15 Asiento contable de la Venta efectuada

ASIENTO DE DIARIO DE CONTABILIDAD					
Comprobante:	CCN00000291	Tra:	3110		
Fecha:	17/07/2015	Referencia:			
Refer. Interna:	3706	Estado:	M		
Descripción:	PR.FACT#122 A FAVOR DE SUAREZ RAMIREZ NELSON VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONAS				
Cuenta	Centro	Referencia	Descripción	Debe	Haber
4010101010101	VENTA DE VILLAS Y TERRENOS	SUAREZ RAMIREZ NELSON	PR.FACT#122 A FAVOR DE SUAREZ RAMIREZ NELSON VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONAS		30,950.00
2011001010102	ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES IDENTIFICADOS	SUAREZ RAMIREZ NELSON	PR.FACT#122 A FAVOR DE SUAREZ RAMIREZ NELSON VILLA MODELO DALI SOLAR 6 MZ 14 ZONAS	30,950.00	
TOTAL				30,950.00	30,950.00
Elaborado Por		Aprobado Por		Recibido Por	

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

5.8.2 Baja de los Valores Anticipados por el Promitente Comprador

El Sr. Suárez Ramírez Nelson en calidad de promitente comprador a la fecha del contrato de compraventa mantiene un saldo de \$30,950 que corresponden a los valores que depositó en cuenta del Fideicomiso y que a través del tiempo han sido registrados en una cuenta de pasivo denominada Anticipados Recibidos Promitentes Compradores, al momento de reconocer la venta se procede a dar de baja a dicho anticipo.

Gráfico 16 Auxiliar Contable-Abonos Promitente Comprador

MOVIMIENTO DE AUXILIARES POR REFERENCIA								
				Desde:	01/07/2015	Hasta:	17/07/2015	
Fecha Venc.						Total Débitos		
Fecha Ref	Referencia	Fecha Emisión	Fecha Mov.	No. Ctable	Saldo Anter.	Debe	Haber	Saldo Actual
Cuenta:		2011001010102	ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES IDENTIFICADOS					
Cliente/Centro:		97475	SUAREZ RAMIREZ NELSONSALL					
SALDO ANTERIOR								
		00001			(300.00)	0.00	0.00	
		00005			(30,650.00)	0.00	0.00	
CCN	3110	00005	17/07/2015	3706		30,950.00	0.00	
					-30,950.00	30,950.00	-	-
Total Cliente/Centro:		SUAREZ RAMIREZ NELSONSALL			-30,950.00	30,950.00	0.00	0.00
Total Cuenta:		ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES IDENTIFICADOS			-30,950.00	30,950.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL					-30,950.00	30,950.00	0.00	0.00

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

5.9 Conciliación Tributaria

Al cierre del ejercicio económico del año 2013, se obtuvo los siguientes resultados:

Total Ingresos :	\$127,810.10
Total Costos y Gastos:	<u>\$126,991.65</u>
Perdida del Ejercicio:	\$3,181.55

5.9.1 Ingresos Exentos

- ✓ Ventas de villas gravadas con tarifa 0% por \$122,350.00

5.9.2 Ingresos no exentos

- ✓ Rendimientos financieros por los intereses ganados de la póliza de acumulación que se mantiene con el Banco Guayaquil por \$ 5,460.10

5.9.3 Gastos deducibles

- ✓ La suma de \$111,391.60 que corresponde a los costos imputables al ingreso los cuales se encuentran debidamente sustentados con sus comprobantes de venta.
- ✓ La suma de \$18,185.76 por gastos de honorarios de administración de la Fiduciaria que son imputables al ingreso generado. Los mismos que corresponden a la facturación de enero a diciembre 2014 cuyo gasto mensual es de \$ 1,515.48.
- ✓ Se canceló \$1,000.00 a la Superintendencia de Compañías por contribución mantenimiento de registro en el Mercado de Valores.

5.9.4 Gastos no deducibles:

- ✓ El valor de \$414.29 por concepto de pago de multas e interés por mora en la declaración tardía de los impuestos fiscales.

5.10 Declaración y pago del Impuesto a la Renta

Tabla 11 Declaración 101-Impuesto a la Renta

PÉRDIDA DEL EJERCICIO		6999-7999<0	802	=	3.181,55
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		097	+	
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		098	=	
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES			803	(-)	
(-) DIVIDENDOS EXENTOS		campo 6082	804	(-)	
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS			805	(-)	122.350,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI			806	(-)	
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES			807	+	414,29
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR			808	+	
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS			809	+	111.391,60
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS Fórmula $\{(804*15\%)+[(805+806-809)*15\%]\}$			810	+	
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES			811	(-)	
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES			812	(-)	
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI			813	(-)	
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA			814	+	
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS			815	(-)	
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD			816	(-)	
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO			817	(-)	
(+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO			818	+	
UTILIDAD GRAYABLE			819	=	
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES			829	=	10.544,11

Fuente: Libros Contables del Fideicomiso Promaga Andalucía

La declaración mediante el formulario 101, refleja una pérdida tributaria por lo tanto no tendrá valores a pagar por concepto de impuesto a la Renta.

No tendrá que calcular valor del Anticipo del Impuesto por exoneración mediante Leyes Especiales hasta después del año 2015, es decir cumplidos los cinco años de exención.

CAPITULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

1. La figura jurídica de un fideicomiso inmobiliario en nuestra sociedad representa una inversión importante en el sector de la construcción por considerarse un patrimonio autónomo que minimiza riesgos económicos y constituye seguridad a las instituciones financieras al otorgar créditos y genera confianza a los promitentes compradores de las unidades habitacionales ya que el negocio es transparente y es regulado por organismos de control para su adecuado funcionamiento.
2. En un fideicomiso inmobiliario es importante que exista una planificación tributaria anual como mínimo, para que tenga conocimiento el administrador fiduciario y los constituyentes, en este caso los inversionistas del proyecto inmobiliario con la finalidad de prever los valores a desembolsar e información a entregar para evitar multas, sanciones que afecten el desarrollo del proyecto.
3. Estar conscientes del aumento de controles por parte de la Administración Tributaria, especialmente enfocados en los fideicomisos porque considerarse una figura de evasión de impuestos en consecuencia implica proceder correctamente en la información que se proporciona y el cálculo correcto de los impuestos que se pagan mediante declaraciones, anexos tributarios en base a las nuevas disposiciones legales.
4. Aprovechar los beneficios e incentivos tributarios que ofrece la Administración Tributaria en los negocios fiduciarios.

5. Se determinó el riesgo que existe en la administración fiduciaria por desactualización de normativa vigente a aplicar.
6. Concluimos que los constituyentes (inversionistas) no poseen conocimiento amplio del impacto tributario en el funcionamiento del Fideicomiso inmobiliario es decir lo que implica no pagar en su totalidad los impuestos que al tratarse de proyecto inmobiliario sus valores son elevados por los costos, gastos e ingresos generados.

6.2 Recomendaciones

1. Se recomienda a los administradores de fideicomisos que en el proceso de negociación para la constitución de negocios inmobiliarios se incluya la presentación de la Guía Tributaria a los nuevos inversionistas con todos los enfoques que rigen en la etapa de desarrollo del proyecto inmobiliario para de esta manera conocer y prever información y valores que se deban cancelar por impuestos a la Administración Tributaria considerando la responsabilidad de ambas partes.
2. Las Administradoras de Fideicomisos deberán actualizar la Guía Tributaria a medida que surjan nuevas resoluciones o cambios en las Leyes Tributarias, además de considerar las capacitaciones al personal para su actualización.
3. También sea aplicable nuestra propuesta para el Servicio de Rentas Internas, sirviendo de medio para realizar la difusión en nuestro país sobre el tratamiento tributario en fideicomisos enfocado en los

negocios inmobiliarios mediante implementándolo como consulta virtual o cuestionario de preguntas frecuentes en su página Web.

4. Recomendamos a la Administración Tributaria implantar un departamento o sección que específicamente atienda requerimientos sobre fideicomisos ya que actualmente tenemos conocimiento de su inexistencia y con el antecedente de cuando se realizan consultas tributarias sus funcionarios no poseen una respuesta exacta y rápida debido a que no poseen inducciones sobre este tipo de negocios.

BIBLIOGRAFÍA

Asamblea Nacional. Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, Registro Oficial No 405 de diciembre 29 de 2014. Obtenido de: <http://ppless.asambleanacional.gob.ec/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/cfcfd876-f554-44b5-a8ea-51bf3abf6a33/Registro%20Oficial%20N%C2%B0%20405%20Ley%20Org%C3%A1nica%20de%20Incentivos%20a%20la%20Producci%C3%B3n%20y%20Prevenci%C3%B3n%20del%20Fraude%20Fiscal.pdf>.

Asamblea Nacional. Código Tributario: Registro Oficial, Suplemento 38 de Junio 14 de 2005, última modificación: 10 de febrero de 2014. Obtenido de: <http://rem.gmtulcan.gob.ec/Leyes/CODIGO%20ORGANICO%20TRIBUTARIO.pdf>

Asamblea Nacional. Codificación 2004-026, Ley de Régimen Tributario Interno, Registro Oficial No. 487 de 10 de diciembre de 2012. Obtenido de: <http://guiaosc.org/wp-content/uploads/2013/07/LORTI2012.pdf>

Asamblea Nacional. Código de la Producción, Registro Oficial No 351 de diciembre 29 de 2010. Obtenido de: <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec050es.pdf>

Asamblea Nacional. Ley Fomento Ambiental, Registro Oficial No 583 de noviembre 24 de 2011. Obtenido de: <http://www.bolsadequito.info/wp-content/themes/BVQ/hechosuploads/AN-272-11.PDF>.

Asamblea Nacional. Ley de Mercado de Valores, Suplemento Registro Oficial No 249 de mayo 20 del 2014. Obtenido de : <http://ppless.asambleanacional.gob.ec/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/8ca59995-f853-490c-9376-afe3e2bfb193/Registro%20Oficial%20No.%20249%20Ley%20fortalecimiento%20sector%20societario%20y%20busrsatil.pdf>.

Asamblea Nacional .s/n Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria para el Ecuador,2015. Obtenido de: <http://www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/e95564e6-f521-4dd1-9e36-d7436cc0ddb/LEY+REFORMATORIA+PARA+LA+EQUIDAD+TRIBUTARIA+EN+EL+ECUADOR.pdf>.

Benemérito Cuerpo de Bomberos. (2010). Obtenido de <http://www.bomberosguayaquil.gob.ec/index.php-servicios-permisos-156-servicio-de-prevencion-contra-incendios#O2>.

Boletín 19. Por Abg. Gustavo Ortega Illingworth, LLM, y, Abg. Ana Cristina Veintimilla, La fiducia inmobiliaria: Un vehículo para inversiones tributariamente atractivo. Obtenido de <http://www.ortegaabogados-ec.com/aldia/historial.htm>

Consejo Metropolitano de Quito. (8 de enero del 2011). Ordenanza Municipal 338 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles. Obtenido de http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZA%20A%20C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-338%20-%20FEDEICOMISOS%20MERCANTILES%20%20TRATAMIENTO%20TRIBUTARIO.pdf

Consejo Metropolitano de Quito. (11 de agosto del 2009). Ordenanza Municipal 292 de las Normas que regulan el tratamiento tributario municipal a los Fideicomisos Mercantiles. Obtenido de [http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZA S%20A%20C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-292%20-%20FEDEICOMISOS%20MERCANTILES%20-%20TRATAMIENTO %20TRIBUTARIO.pdf](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZA%20A%20C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-292%20-%20FEDEICOMISOS%20MERCANTILES%20-%20TRATAMIENTO%20TRIBUTARIO.pdf)

Consejo Nacional de Valores. Codificación de las Resoluciones expedidas de la Ley de Mercado de Valores, Resolución No CNV-008-2006 expedida el 5 de octubre del 2011. Obtenido de: https://www.reditum.ec/normativa_vigente_files/Codificacio%CC%81n%20de%20Resoluciones%20del%20CNV.pdf

Correa, Rafael. Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno: Registro Oficial No 145 de 17 de Diciembre del 2013.

Correa, Rafael .Resolución NAC-DGERCGC14-00788, publicada en el Registro Oficial 351 de octubre 9 de 2014. Obtenido de: <http://www.suinba.com/registros%20oficiales/S.R.O.%20N%C2%B0%20351,%20JUEVES%2009OCT2014.pdf>

Clave. (Marzo y Abril de 2014). Pedro Ortiz: Fideicomisos Inmobiliarios y Encargos Fiduciarios. Obtenido de http://www.clave.com.ec/1213-Fideicomisos_Inmobiliarios__y_Encargos_Fiduciarios.html

Decreto Ejecutivo. Reglamento a la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos, Registro Oficial No. 735 de diciembre 31 de 2002.

Obtenido de:

<https://plataformamunicipal.ame.gob.ec/recursos/descarga/FacturacionElectronica/baseLegal/9.%20Reglamento%20a%20la%20Ley%20de%20Comercio%20Electr%C3%B3nico,%20Firmas%20Electr%C3%B3nicas%20y%20Mensajes%20de%20Datos.pdf>

El Telégrafo. (11 de junio de 2015). Leonardo Orlando: En 2014 se registraron en el país 1658 fideicomisos. Obtenido de <http://www.telegrafo.com.ec/politica/item/en-2014-se-registraron-en-el-pais-1-658-fideicomisos.html>

El Telégrafo. (7 de junio de 2015). Ley Orgánica para la Redistribución de la Riqueza: Herencias de viviendas menores a \$70800 no pagarán impuestos. Obtenido de <http://www.telegrafo.com.ec/economia/item/herencias-de-vivienda-menores-a-70-800-no-pagaran-impuestos.html>

Fiduciaria del Pacífico. (s.f.). www.fidupacifico.com/

Noticias. (2015). Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento: Incrementos de plazos para las facilidades de pago. Obtenido de: <http://www.sri.gob.ec/DocumentosAlfrescoPortlet/descargar/05a546ee-efe2-411c-bdad-f7df501ef839/Ley+Organica+de+Incentivos+a+la+Produccion+y+Prevenccion+del+Fraude+Fiscal.pdf>

Servicio de Rentas Internas. (s.f.). www.sri.com.ec

Servicio de Rentas Internas. (Diciembre de 2014). Dirección Nacional de Planificación y Gestión Estratégica: Informe mensual de recaudación SRI. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/DocumentosAlfrescoPortlet/descargar/3e8d779f-7419-4833-b901-f119d7eff3dd/INFORME+ANUAL+DE+LABORES+2014.+EXT+.docx.pdf>.

Servicio de Rentas Internas. Resolución No 109012014RREC005170 Reclamo Administrativo de Pago Indebido Contribuyente Fideicomiso Promaga Andalucía . Primera Fase Tramite: 109012013108360 del 20 de enero del 2014

Servicio de Rentas Internas. (2015). Estadísticas-Tasa de Interés por mora: Tasa de interés por mora tributaria 3er trimestre 2015. Obtenido de http://www.sri.gob.ec/web/guest/tasas-de-interes-por-mora-tributaria?p_auth=tmu1oRZo&p_p_id=busquedaTasaInteres_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_6SOo&p_p_lifecycle=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_busquedaTasaInteres_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_6SOo_com.sun.faces.portlet.VIEW_ID=%2Fpages%2FbusquedaTasasInteres.xhtml&_busquedaTasaInteres_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_6SOo_com.sun.faces.portlet.NAME_SPACE=_busquedaTasaInteres_WAR_BibliotecaPortlet_INSTANCE_6SOo_

Servicio de Rentas Internas. Resolución NAC-DGERCGC14-00790, Registro Oficial No. 346 de diciembre 2 de 2014. Obtenido de: <https://plataformamunicipal.ame.gob.ec/recursos/descarga/FacturacionElectronica/baseLegal/3.%20Resoluci%C3%B3n%20No.%20NAC-DGERCGC14-00790.pdf>

Servicio de Rentas Internas (2007).Resolución NAC-DGER-2007-1319.Obtenido de: [http://www.sri.gob.ec/DocumentosAlfrescoPortlet/descargar/9b75f47f-9987-4bf2-8b10-4d33c6a96eb1/Res.NAC-DGER2007-1319+del+26_DIC_2007+\(ATS++REOC\).pdf](http://www.sri.gob.ec/DocumentosAlfrescoPortlet/descargar/9b75f47f-9987-4bf2-8b10-4d33c6a96eb1/Res.NAC-DGER2007-1319+del+26_DIC_2007+(ATS++REOC).pdf).

Servicio de Rentas Internas, Resolución NAC-DGERCGC14-00132, publicada en el Registro Oficial N° 159 de marzo 5 de 2014.Obtenido de: <http://www.correolegal.com.ec/bdcs/itb64/ilt140012.pdf>

Superintendencia de Compañías. (s.f.). www.supercias.gob.ec