



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TÍTULO:

“PROPUESTA METODOLÓGICA PARA EL TRATAMIENTO CONTABLE Y  
TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS EN LA CIUDAD DE  
GUAYAQUIL”

AUTORAS:

Intriago Hidalgo, María José  
Pineda Cacao, Elena Esthefanía

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

TUTORA:

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn, MSc.

Guayaquil, Ecuador

9 de septiembre del 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por las Srtas. Intriago Hidalgo María José y Pineda Cacao Elena Esthefanía, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Ingenieras en Contabilidad y Auditoría CPA.

TUTORA

f.

---

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn, MSc.

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D.

Guayaquil, a los 9 días del mes de septiembre del año 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Nosotras, Intriago Hidalgo María José y Pineda Cacao Elena Esthefanía

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación “**Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil**” 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, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 9 días del mes de septiembre del año 2019

LAS AUTORAS

f.

---

Intriago Hidalgo María José

f.

---

Pineda Cacao Elena Esthefanía



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**AUTORIZACIÓN**

Nosotras, Intriago Hidalgo María José y Pineda Cacao Elena Esthefanía.

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación “**Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 9 días del mes de septiembre del año 2019

AUTORAS

f.

---

Intriago Hidalgo María José

f.

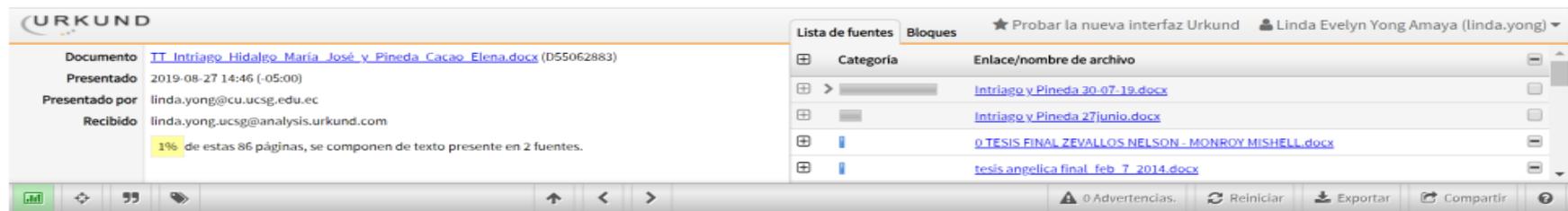
---

Pineda Cacao Elena Esthefanía

## REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/view/53583401-582944->

548406#DcqxCoAwDIThd8kcJAm16fVVxEGKSge7dBTf3Qwf/Af30jOpborECmeTxKYSLIDNok1DbMshPIYCdqBZ79Gv3o7RTqqyi  
GAtXhIcyC7u+fsB



The screenshot displays the URKUND interface. On the left, document details are shown: 'Documento' is 'TT\_Intriago\_Hidalgo\_Maria\_José\_v\_Pineda\_Cacao\_Elena.docx (D55062883)', 'Presentado' is '2019-08-27 14:46 (-05:00)', 'Presentado por' is 'linda.yong@cu.ucsg.edu.ec', and 'Recibido' is 'linda.yong.ucsg@analysis.orkund.com'. A yellow highlight indicates '1% de estas 86 páginas, se componen de texto presente en 2 fuentes.' On the right, a 'Lista de fuentes' table lists sources with columns for 'Categoria' and 'Enlace/nombre de archivo'. The sources listed are 'Intriago v Pineda 30-07-19.docx', 'Intriago v Pineda 27junio.docx', '0 TESIS FINAL ZEVALLOS NELSON - MONROY MISHELL.docx', and 'tesis angelica final feb 7 2014.docx'. The bottom of the interface features a navigation bar with icons for back, forward, and search, along with status indicators for '0 Advertencias', 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

TUTORA



f. \_\_\_\_\_

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn, MSc.

## **AGRADECIMIENTO**

Durante toda mi carrera universitaria he contado con la ayuda de personas extraordinarias, a las que les debo mi gratitud. Primero, le doy gracias al Padre Celestial por permitirme conocerlas, por todas las batallas y logros que me ha brindado durante mi estadía en el alma mater. Luego, a mi familia; en especial a mi madre por suministrarme esta herramienta para defenderme en la vida. También, a mi enamorado y amigos, por regalarme su tiempo y conocimientos. A mi tutora por su guía y paciencia. Por último, a todos los docentes por su formación ofrecida para el logro de este objetivo.

María José Intriago Hidalgo

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo se lo dedico a todos esos seres del cual expresé mi gratitud.

María José Intriago Hidalgo

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por todas las bendiciones recibidas, por llenarme de fuerza y paciencia en tiempos difíciles, y permitirme culminar con éxito esta etapa de mi vida.

A mis padres, hermanos y tíos por su inmenso amor y apoyo incondicional, en especial quiero agradecer a mis padres, por ser mi mayor motivación y el mejor ejemplo de trabajo, sacrificio y amor, gracias por haber creído en mí y nunca haber dejado de apoyarme.

A mis amigos y compañeros de trabajo por todas las buenas vibras y su ayuda desinteresada, su granito de arena ha sido muy valioso para hacer posible este trabajo.

Elena Esthefanía Pineda Cacao

## **DEDICATORIA**

Mi trabajo lo dedico a las personas que más amo y admiro, mis padres, porque sin ellos no hubiese sido posible alcanzar esta meta que tanto anhelaba, dedico a ellos todo mi esfuerzo entregado en estos años de estudio, mi compromiso y mis ganas de seguir superándome, sin duda alguna Dios me ha dado la bendición más grande de tener personas tan maravillosas en mi vida, que siempre han estado para apoyarme, brindándome consejos, inculcándome valores, y escuchándome en momentos difíciles, este logro es también de ellos.

Elena Esthefanía Pineda Cacao



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe Ph.D.  
DIRECTORA DE CARRERA

f. \_\_\_\_\_

CPA. Barberán Zambrano, Nancy Johanna, MSc.  
COORDINADOR DEL ÁREA

f. \_\_\_\_\_

Ing. Lucio Ortiz, Jorge Enrique, Mgs.  
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**CALIFICACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn, MSc.

TUTORA

## Índice General

Introducción .....	2
Antecedentes .....	3
Los fideicomisos a nivel mundial. ....	3
Los fideicomisos en Ecuador. ....	11
Definición del Problema .....	15
Justificación de la Investigación .....	17
Objetivos .....	18
Objetivo General. ....	18
Objetivos Específicos.....	18
Preguntas de Investigación.....	19
Limitación y Delimitación .....	19
Limitación. ....	19
Delimitación.....	19
Capítulo 1. Fundamentación Teórica .....	20
Marco teórico .....	20
Base científica de las teorías contables. ....	20
Teoría de la partida doble.....	22
Marco conceptual .....	23
La contabilidad.....	23
El negocio fiduciario. ....	23
Tipos de fideicomisos. ....	28
Marco referencial .....	40
Marco normativo .....	45

Normas Internacionales de Información Financiera en los negocios Fiduciarios.	45
Normas aplicables al Fideicomiso Inmobiliario.	49
Marco legal.....	51
Código Orgánico Monetario y Financiero.	51
Ley de Mercado de Valores.	52
Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.	57
Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.	59
Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno, LRTI.	63
Capítulo 2. Metodología de la Investigación .....	67
Diseño de la Investigación .....	67
Alcance.....	69
Enfoque de la investigación.	69
Tipo de investigación.	69
Fuentes de información.	69
Herramientas de recolección de datos.....	70
Muestra.....	70
Análisis de los resultados .....	72
Resultados obtenidos a través de las entrevistas.	72
Conclusión de las entrevistas a los expertos.	73
Capítulo 3. Propuesta Metodológica .....	74
Justificación de la propuesta .....	74
Objetivos de la propuesta .....	74
Objetivo general de la propuesta.....	74
Objetivos específicos de la propuesta.	74
Desarrollo de la propuesta.....	74

Metodología para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.....	74
Conclusiones .....	117
Recomendaciones.....	118
Referencias.....	119

## Lista de Tablas

Tabla 1. <i>Prácticas contables para los fideicomisos en América Latina</i> .....	6
Tabla 2. <i>Contribución del sector fiduciario al PIB del 2000 al 2018</i> .....	13
Tabla 3. <i>Fiduciarias constituidas desde el período 2000 hasta el 2019</i> .....	13
Tabla 4. <i>Estados financieros aplicables por tipo de fideicomiso</i> .....	45
Tabla 5. <i>Marco conceptual por tipo de fideicomiso</i> .....	46
Tabla 6. <i>Requisitos para mantener inscripción de negocios fiduciarios</i> .....	60
Tabla 7. <i>Periodo de auditoría externa según el tipo de fideicomiso.</i> .....	62
Tabla 8. <i>Impuestos gravados por tipo de fideicomiso</i> .....	63
Tabla 9. <i>Matriz de respuestas expertos en manejo de negocios fiduciarios</i> .....	72
Tabla 10. <i>Costos del informe técnico</i> .....	82
Tabla 11. <i>Cálculo del Valor Neto Realizable</i> .....	82
Tabla 12. <i>Registro de la adquisición de propiedad, planta y equipos</i> .....	83
Tabla 13. <i>Reclasificación de la villa modelo que será base administrativa para el fideicomiso</i> .....	83
Tabla 14. <i>Reconocimiento de la depreciación de la propiedad, planta y equipo</i> ....	84
Tabla 15. <i>Premisas para el cobro de anticipos para promesas de compra venta</i> ....	84
Tabla 16. <i>Listado de prominentes compradores</i> .....	85
Tabla 17. <i>Registro de reconocimiento del ingreso</i> .....	86
Tabla 18. <i>Registro por el pago de la garantía de arriendo y el mes corriente</i> .....	87
Tabla 19. <i>Registro de la Propiedad de inversión</i> .....	87
Tabla 20. <i>Registro contable del impuesto a las ganancias</i> .....	88
Tabla 21. <i>Diarios contables</i> .....	89
Tabla 22. <i>Mayores contables</i> .....	98
Tabla 23. <i>Estado de situación financiera</i> .....	115
Tabla 24. <i>Estado de resultados</i> .....	116

## Lista de Figuras

<i>Figura 1.</i> Mecanismo del fideicomiso..	4
<i>Figura 2.</i> Participantes del fideicomiso en Ecuador..	12
<i>Figura 3.</i> Evolución del sector Fiduciario..	12
<i>Figura 4.</i> Fiduciarias constituidas desde el 2000 hasta el 2019, de acuerdo a su estado actual.	14
<i>Figura 5.</i> Componentes formales del fideicomiso.	26
<i>Figura 6.</i> Ventajas de los negocios fiduciarios..	28
<i>Figura 7.</i> Tipos de fideicomisos..	29
<i>Figura 8.</i> Fideicomiso de Administración.	31
<i>Figura 9.</i> Fideicomiso Inmobiliario.	32
<i>Figura 10.</i> Tipos de fideicomiso inmobiliario.	36
<i>Figura 11.</i> Fideicomiso de garantía.	38
<i>Figura 12.</i> Fideicomiso de titularización de flujos futuros.	39
<i>Figura 13.</i> Marco contable de los negocios fiduciarios..	46
<i>Figura 14.</i> NIIF aplicable a los Agentes Fiduciarios.	47
<i>Figura 15.</i> Alcance de las NIIF en la contabilidad de los Fideicomisos..	48
<i>Figura 16.</i> Alcance de las NIIF en la contabilidad de los Fideicomitente.	49
<i>Figura 17.</i> Del contrato de Fideicomiso Mercantil.	52
<i>Figura 18.</i> De la Constitución de los Fideicomisos.	53
<i>Figura 19.</i> De las Responsabilidades de los Fideicomisos.	54
<i>Figura 20.</i> De las Prohibiciones, Disoluciones y Liquidaciones.	55
<i>Figura 21.</i> De los Negocios Fiduciario.	56
<i>Figura 22.</i> Sobre las partes.	56
<i>Figura 23.</i> De la responsabilidad financiera y fiscal.	57
<i>Figura 24.</i> Clasificación del riesgo.	59
<i>Figura 25.</i> Exenciones parte A.	65
<i>Figura 26.</i> Exenciones parte B.	65
<i>Figura 27.</i> Tarifas de Impuesto a la Renta.	66
<i>Figura 28.</i> Retención en la Fuente sobre los Rendimientos Financieros.	66
<i>Figura 29.</i> Integración del diseño y tipos de investigación según enfoque.	68
<i>Figura 30.</i> Metodología aplicada al fideicomiso inmobiliario	74

## **Lista de Apéndices**

Apéndice A. Entrevistas a expertos .....	123
Apéndice B. Entrevista sobre el manejo de la contabilidad y tributación en proyectos inmobiliarios .....	144
Apéndice C. Fiduciarias constituidas desde el 2000 hasta el 2019.....	147

## **Resumen**

La presente investigación se realizó con el objetivo de brindar una guía a los nuevos profesionales acerca del tratamiento de este tipo de negocios. Para ello, se procedió a dar cumplimiento de los objetivos específicos planteados, en donde como primer punto se definió teóricamente que los fideicomisos son una forma de garantizar las operaciones, asegurando que los bienes se administran de acuerdo a la voluntad del constituyente, además su rendimiento tiene un beneficiario que consta en las cláusulas contractuales. Se observó que a lo largo de los años el uso y constitución de fideicomisos se redujo debido a la situación económica del país; sin embargo, los que se mantienen vigentes corresponden a operaciones de fideicomisos inmobiliarios, por lo tanto, esta premisa se utilizó para la elaboración de la propuesta presentada en el último capítulo. Se aplicó una metodología de la investigación de tipo exploratoria y descriptiva, en donde por medio de un muestreo a conveniencia del investigador se procedieron a realizar algunas entrevistas a expertos en el área fiduciaria, contable y tributaria, quienes pudieron confirmar tanto las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los modelos de fideicomisos inmobiliarios, como el aspecto tributario al que se encuentran sujetos los fideicomisos. Además, se consultó en relación con los puntos que debían constar en la metodología de aplicación de las normas para la elaboración de la propuesta, en donde se enfatizó en la selección del tipo de fideicomiso, la revisión de la normativa aplicable y el desarrollo práctico.

**Palabras claves:** Fiducia, Fideicomiso, Inmobiliario, Normas Contables, Tributario

## **Introducción**

El presente proyecto denominado “Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil”, busca proporcionar una herramienta a las entidades dedicadas al negocio de la fiducia para la correcta contabilización de las transacciones económicas de los fideicomisos, de tal manera que éstos se presenten lo más razonablemente posible. Como consecuencia de la globalización, las empresas se vieron en la obligación de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera. Este marco legal internacional, permitió estandarizar los principios contables sobre los cuales se presentan, interpretan y analizan los estados financieros. Así, a través de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se implementaron en el Ecuador estas normas que se aplican de acuerdo con la actividad económica que la entidad realice.

Sin embargo, en diversos segmentos de negocios; como los fideicomisos, por ejemplo, al no existir una norma relacionada al alcance de su objeto social, la aplicación de las NIIF y de los aspectos tributarios que enmarcan su actividad se convierte en un desafío constante. Por tanto, la presente investigación se realiza con la finalidad de solventar esta problemática, estructurando un estudio que parte desde la aplicación de la teoría, hasta su resolución práctica. Para tales efectos se ha procedido a dividir el trabajo de la siguiente manera:

La contextualización del problema, en donde se formuló una serie de factores que inciden en el sector fiduciario, sus antecedentes, la definición del problema y su respectiva justificación teórica, metodológica y práctica. Además, se definieron los objetivos, así como la limitación y delimitación del fenómeno.

El capítulo 1, denominado Fundamentación Teórica permitió establecer las bases conceptuales que soportan el desarrollo de la propuesta metodológica, a su vez este marco se divide en teórico, conceptual, referencial, legal y normativo. Esta información brindó una visión general sobre los principios señalados en las NIIF y los aspectos tributarios relacionados a los negocios fiduciarios.

El capítulo 2, Metodología de la Investigación, se desarrolló mediante la aplicación de un enfoque cualitativo, de tipo exploratoria y descriptiva, apoyada en

entrevistas como herramienta de recolección de datos para obtener información sobre el tratamiento contable y tributario analizado.

El capítulo 3, se enfocó en la realización de la propuesta metodológica para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, tomando como muestra un caso ficticio de fideicomiso inmobiliario, que permitió evidenciar el tratamiento contable y tributario del objeto de estudio. Finalmente, se desarrollaron las conclusiones y recomendaciones basadas en el cumplimiento de los objetivos planteados al inicio del proyecto.

## **Antecedentes**

### **Los fideicomisos a nivel mundial.**

#### ***Roma.***

De acuerdo con Mendoza (2018) el negocio fiduciario tiene sus bases jurídicas en el derecho romano. Se desarrolla como una transferencia de bienes hacia una persona para que los administre o enajene, para que con el producto de esta actividad se cumpla con la finalidad que le dio el constituyente, ya sea a su favor o de un tercero. Las bases del derecho romano exponen las figuras de: a) *fideicommissum*; b) *Pactum Fiduciaie*; c) *Fiducia Cum Creditore*; y d) *Fiducia Cum Amico*.

El término *fideicommissum* proviene del latín *fides* (fe) y *commissum* (orden/facultad). Esta acción permitía la transferencia de propiedades a través del testamento a un tercero, quien tenía la obligación de administrarlo a favor de un beneficiario, recalando la confianza como base fundamental de su transacción. Se basaba en la honradez del fiduciario (Mendoza, 2018).

El término *Pactum Fiduciaie* consistió en un pacto entre dos personas en virtud de transferir uno o más bienes para que realizara una determinada actividad. En otras palabras, implicaba la obligación de restituir el objeto en circunstancias determinadas (Mendoza, 2018). Era un acuerdo entre personas que presentaba la obligación del adquirente de devolver los bienes una vez cumplido con la finalidad del contrato. Este mecanismo se dividió en dos alternativas: a) *fiducia cum creditore*, y b) *fiduciaie cum amico*.

*Fiducia cum creditore*, se constituía como un negocio de garantía, donde el deudor le transfería un bien a un tercero con la alternativa de devolución una vez que se cumpla con las obligaciones (Mendoza, 2018). Este tipo de contratos son similares

a los que se manejan actualmente como fideicomisos de garantías, considerando que en éste el deudor para garantizar a su acreedor transfería un bien a través de un mandato al fin de salvaguardar tal obligación hasta su cancelación.

*Fiducia cum amico*, esta figura se aplicaba cuando quien transfería los derechos de un bien a un tercero de su confianza se ausentaba por periodos de tiempo largo, con el propósito de que tales bienes sean administrados y defendidos contra terceros. A diferencia del término anterior, ésta figura era a título no oneroso y representaba un acto de confianza (Mendoza, 2018). Es decir, se celebraba en base al interés del constituyente, para transferir sus bienes para que el fiduciario disponga de ellos.

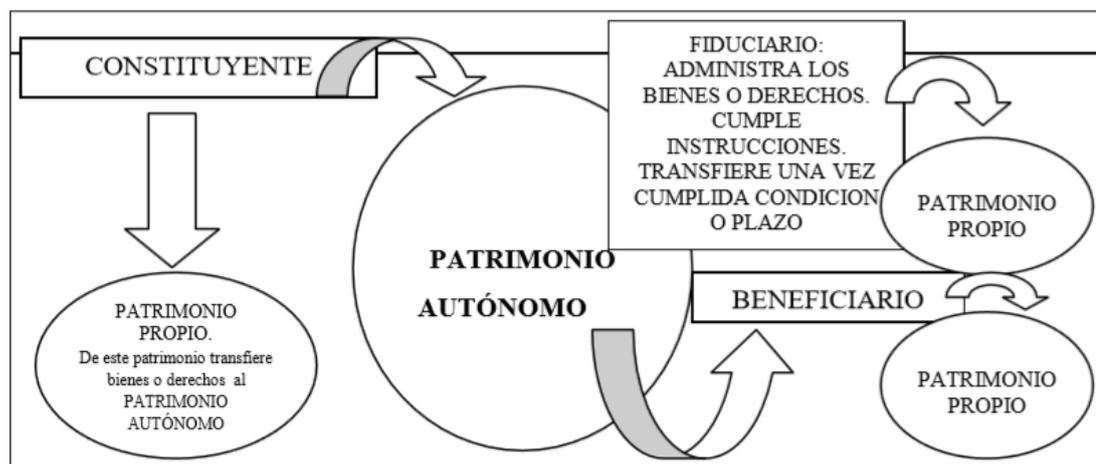


Figura 1. Mecanismo del fideicomiso. Tomado de “Concepto y breves antecedentes históricos” por E. Mendoza, 2018. *Fideicomiso mercantil*, p. 3.

### ***Inglaterra.***

Por otro lado, en Inglaterra, la fiducia romana aparece con el *use*, o método en el que una persona transfiere el dominio de la tierra de su propiedad, con la condición de que a pesar de que el cesionario es el legítimo dueño del bien inmueble, el tercero es quien se beneficia del rendimiento de las operaciones. Posteriormente, aparece el trust como una figura de *encargo de confianza* en donde se transfería un bien con o sin un título legal, es decir tenía la naturaleza de doble propiedad (Mendoza, 2018).

Se componía de tres elementos como son: a) el *settlor*; b) el *trustee*; y c) el *cestui* o beneficiario. En donde el *settlor* era quien creaba el *trust*, transfiriéndole la propiedad de un bien al fiduciario, con una finalidad específica; para desaparecer, salvo el caso del *living trust* en donde él mismo es el beneficiario. El *trustee*, era quien recibía la propiedad legal de los bienes para utilizarlos según el destino establecido por

el *settlor* y el *cestui* o beneficiario, es por quien se ha constituido el *trust*. Dentro de los derechos que tiene el beneficiario se encuentra la acción de obligar a quien funge como fiduciario para que realice los fines del *trust* y busque a estos bienes una vez que se encuentren en custodia de terceros, ya sea por actividades ilegales o mal ejecutadas para retornar a su origen, exceptuando a los terceros de *buena fe* (Mendoza, 2018).

#### ***Alemania.***

Por otro lado, en el derecho germánico, aparecieron figuras como: a) la prenda inmobiliaria; b) el *Manus Fidelis*; y c) el *Salman* o *Truehand*.

La prenda inmobiliaria era un acto donde el deudor realizaba la transferencia de un bien inmueble al acreedor para que haga las veces de garantía. Para que quede constancia de la transferencia, el propietario del bien realizaba una Carta *Venditionis*, y el beneficiario se obligaba a devolver el bien cuando el primero cumpla con la obligación suscrita (González, 2009, p. 29).

Mientras que, el *Manus Fidelis* “se aplicaba con la finalidad de contravenir limitaciones o prohibiciones que se encuentren en la ley, determinando a quienes serían los herederos legítimos” (Kiper & Lisoprawski, 2004, p. 3). Así el donante realizaba la transferencia del bien donado al fiduciario, a través de una carta *Venditionis* para que transfiera a su vez a quien seleccionaba el donante, pudiendo reservarse el derecho de gozarlo mientras estuviera con vida. Finalmente, el *Salman* o *Truehand*, es la persona que hacía las veces de intermediario, cuando se transfería un bien desde el propietario original hacia el adquirente final (Kiper & Lisoprawski, 2004, p. 3).

#### ***Normativa Latinoamericana.***

En Latinoamérica, la fiducia se rige a la normativa de cada país, por lo que su supervisión se enmarca de acuerdo con las disposiciones de las entidades de control. Sin embargo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera es necesario que sus estados contables revelen a través de notas los acuerdos de fideicomisos, incorporando las cuentas de orden para cada bien administrado. En la tabla 1 a continuación se procede a mencionar las bases legales de la práctica contable de los fideicomisos:

Tabla 1.

*Prácticas contables para los fideicomisos en América Latina*

País	Prácticas contables para los Fideicomisos					
	Fideicomiso	Cotizan Entidad Fiduciaria de Objeto no exclusivo	Entidad Fiduciaria de Objeto exclusivo	Fideicomiso	No Cotizan Entidad Fiduciaria de Objeto no exclusivo	Entidad Fiduciaria de Objeto exclusivo
Argentina	Normas contables argentinas	Normas contables emitidas por BCRA	Normas Contables Argentinas	Normas contables argentinas	Normas contables emitidas por BCRA	Normas Contables Argentinas
Chile	Normas de la SVS o NIIF Completas	N/A	NIIF completas	Normas de la SVS o NIIF Completas	N/A	NIIF completas
México	NIIF Mexicana	N/A	NIIF completas	NIIF Completas	N/A	NIIF Completas
Perú	NIIF Completas	N/A	NIIF Completas	NIIF Completas	N/A	NIIF Completas
Colombia		Normas de las SFC y Normas Contables Colombianas como supletorias				
República Dominicana	NIIF Completas	Normas de Contabilidad para Entidades Financieras emitidas por la SIB	NIIF Completas	Mejores prácticas de contabilidad aceptadas	No tiene requerimiento específico.	NIIF Completas o NIIF para Pymes
Uruguay		NIIF Completas				
Guatemala	NIIF Pymes	Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujeta a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala		NIIF Pymes	Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujeta a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala	
Panamá		NIIF Completas				
Honduras	Prácticas contables locales	Normas Contables emitidas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.		Prácticas contables locales	Normas Contables emitidas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.	
Venezuela		Normas Contables Establecidas por la Superintendencia de Instituciones Financieras				

*Nota.* Adaptado de “Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en América Latina,” por R. González, 2008

9, XVIII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso – COLAFI, pp. 1 – 21.

Las legislaciones y el tratamiento de los negocios fiduciarios en todos los países son distintos, por ejemplo:

En Argentina, la ley 24.441, artículo 5 menciona que el fiduciario puede tener personería jurídica o no, siendo únicamente las entidades financieras las que pueden ofrecer el servicio de fiducia. El artículo 7, también destaca la obligación del fiduciario de rendir cuentas a quienes sean beneficiarios durante un plazo de hasta un año calendario. Mientras que el artículo 14 indica que los bienes que forman parte del fideicomiso deben mantenerse como un patrimonio separado del fiduciario y fiduciante.

En Bolivia, la norma descrita para los Bancos y Entidades Financieras, que emitió la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras en su artículo 7, establece que las entidades financieras que realicen actividades de fideicomiso no deben registrar depósitos por conceptos diferentes a los de su naturaleza descritas en el contrato establecido entre quienes participan. Dentro del artículo 1.409 del Código de Comercio de este país, se define al fideicomiso, como la transacción en donde el fideicomitente transmite uno o más bienes a una entidad financiera que toma el nombre de fiduciario, el mismo que se encargará de administrar o enajenar dichos bienes para dar cumplimiento a un fin específico que beneficie a un tercero. De acuerdo con el artículo 8 de la norma anterior se afirma que no puede usarse, colocarse o invertirse en actividades que sean ajenas a las establecidas mediante el contrato; así también el artículo 9 establece que los fondos que perciben las fiduciarias no son parte de su patrimonio (González, 2008).

En el Salvador, rige en este sentido el Código de Comercio, que en su artículo 1.233 determina la constitución del fideicomiso como una declaración de voluntad, en donde quien es el fideicomitente realiza la transferencia de bienes que resultan a favor de otra persona llamada fideicomisario, confiando en su palabra de cumplir al fiduciario. El artículo 1.238, resalta que solo los bancos o entidades crediticias autorizadas pueden ser fiduciarias. Con la finalidad de obtener esta certificación, las entidades financieras entregan a la Superintendencia formatos de planes de negocios, estructura organizativa y políticas aplicables a los fideicomisos, para que luego de treinta días sean aprobados o no. El artículo 68 de la Ley de Bancos, establece que las

instituciones deben separar la contabilidad de los fideicomisos estableciendo una diferenciación entre los patrimonios de los constituyentes y los del banco.

En Honduras, el artículo 1.033 del Código de Comercio señala que se denomina fideicomiso al negocio jurídico que se atribuye a las entidades bancarias autorizadas para ser fiduciarios sobre bienes, que obligatoriamente debe cumplir su fin lícito y establecido contractualmente. Dentro del artículo 1.040, se vuelve a señalar que únicamente los bancos pueden ser fiduciarios. También, el artículo 1.039 indica que las personas físicas o jurídicas pueden constituirse como fideicomitentes, siempre que se encuentren en capacidad de realizar la afectación de los bienes.

Panamá, posee en su normativa legal la Ley 1, artículo 1 que establece una definición para el fideicomiso, nombrándolo un acto jurídico que se inicia con la voluntad del fideicomitente para transferir o retener bienes al fiduciario, con la finalidad de administrarlos en favor del beneficiario que también puede ser el mismo fideicomitente. Dentro del artículo 2 y 5 respectivamente, se menciona que el fideicomiso puede formarse sobre cualquier bien, ya sea de naturaleza presente o futura, para posteriormente agregar bienes por el fideicomitente o tercero, con la aprobación del fiduciario, sin que contravenga las leyes, la moral o el orden público. Otro artículo que trata del tema es el 11 de la misma ley, que destaca que la constitución del fideicomiso debe ejecutarse sobre los bienes inmuebles que se encuentren situados en el país (González, 2008).

La legislación paraguaya, mediante la ley 921, en su artículo 1 señala que el contrato de fideicomiso es la transacción en donde el fiduciante realiza el traspaso de sus bienes al fiduciario para que los administre y otorgue su renta a un tercero o al mismo fiduciante. Mientras que el artículo 19, determina que solo las entidades bancarias, financieras y fiduciarias pueden actuar como fiduciarios. El artículo 36 menciona a la Superintendencia de Bancos como la entidad encargada de dictar normativas y reglamentos a los que se sujetarán los fideicomisos para la contabilización de sus negocios.

En Perú, la ley 26.702, en su artículo 241 define al fideicomiso como el acto jurídico que se realiza para traspasar los bienes del fideicomitente, con la finalidad de que se forme un patrimonio fideicomitado para cumplir con el fin establecido a un tercero o al mismo fideicomitente. El artículo 10 también considera el derecho de los

fideicomitentes a estar informados y a los fideicomisarios sobre la situación del patrimonio, obligándolos a presentar sus informes de manera trimestral. Dentro de la Ley General en el artículo 256 se menciona a la presentación de estos informes de manera anual y a la rendición de cuentas según los numerales 6 y 11, en donde se deben detallar todas las acciones que se han ejecutado realizadas y la situación jurídica de los bienes contenidos en el patrimonio autónomo.

En Venezuela, la Ley de Fideicomisos señala en el artículo 1 que es la relación jurídica en donde una persona que se denomina fideicomitente transfiere uno o más bienes al fiduciario, obligándolo a administrarlo para favorecer a un tercero a quien se conoce como beneficiario. El artículo 62 menciona que los contratos relacionados al fideicomiso deben constar inscritos en el Registro Mercantil. Dentro del artículo 53 se establece que los fiduciarios no pueden otorgar créditos, con excepción de los que se den a los beneficiarios, cuando los recursos sean de origen público, siempre que no se incumpla con las limitaciones que se indica en el artículo 185. Mientras que el artículo 185 dicta que no se permite a las entidades bancarias, de ahorro, préstamo y otras que se rijan por este Decreto, otorgar de manera directa o indirecta créditos a los directores, cónyuges (separados o no de bienes) y parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo los créditos hipotecarios que se dan para la vivienda principal o los préstamos que se garantizan por medio de las prestaciones sociales (González, 2008).

El Código de Comercio en Costa Rica, en su artículo 633 indica que por medio del fideicomiso debe constituirse por escrito e inscrito en el registro que corresponda, quien hace las veces de fideicomitente realiza una transferencia de la propiedad de los bienes o los derechos al fiduciario, para que este se obligue a administrar y dar cumplimiento al fin que se ha predeterminado. El artículo 634, señala que se pueden constituir fideicomisos sobre toda clase de bienes o derechos que se encuentren dentro de este mismo código.

En Guatemala, es posible constituir fideicomisos a través de contratos o por testamento. De acuerdo con el Código de Comercio en su artículo 770, define la necesidad de que exista una escritura pública para considerar el vínculo de declaración unilateral o bilateral de voluntades. Así también los bienes fideicomitados o derechos del fideicomisario resultan inembargables, pero el artículo 782 exceptúa de esta

condición a los frutos que se generen del mismo. Por otro lado, el artículo 768 indica que sólo podrán ser fiduciarios las entidades bancarias que se establezcan en el país, pero que se encuentren autorizadas por la Junta Monetaria.

Por otro lado, en México, mediante la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a través de su artículo 381, establece que el fideicomiso por medio de un fideicomitente predetermina bienes para un fin particular, encargándole esta actividad a una fiduciaria. De acuerdo con el artículo 382, serán fideicomisarios quienes se encuentren en la capacidad de recibir provecho del fideicomiso. Este puede ser escogido por un fideicomitente durante la constitución o posteriormente. Se considerará como nula la transacción si se constituye en beneficio del fiduciario, o válida si es que tiene fines lícitos y se detalla la aceptación del encargo del fiduciario.

Colombia, en el artículo 794 del Código Civil, determina como propiedad fiduciaria al bien sujeto al gravamen de traspaso a un tercero por haberse verificado su condición. Además, señala que la constitución de la propiedad fiduciaria se denomina fideicomiso al igual que el objeto. La transferencia de la propiedad al tercero que es favorecido con el fideicomiso se define como restitución.

En Chile, el Código Civil en su artículo 733 denomina propiedad fiduciaria a aquella que se encuentra gravada por el hecho de pasar a manos de un tercero, verificándose su condición. La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso, este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria; mientras que la restitución corresponde al traspaso de la propiedad a la persona favorecida en el fideicomiso. Sin embargo, el artículo 135 determina que este contrato se dará exclusivamente como un acto entre vivos y acto testamentario; con el respectivo registro del negocio fiduciario.

En Brasil, no se contempla la figura del fideicomiso como un acto jurídico, por este motivo se puede mencionar que no existe apertura para el desarrollo de negocios relacionados a la fiducia. Sin embargo, se establecen ciertos aspectos sobre situaciones específicas para la aplicación de fideicomisos. Un ejemplo de ello se muestra en el artículo 22 de la Ley 9.514, en donde se establece que la enajenación fiduciaria es otro término, un negocio jurídico en donde el vendedor o también llamado como fiduciante busca garantizar una operación por medio de la transferencia del bien al fiduciario.

El artículo 1 de la Ley 17.703, en Uruguay, establece que el fideicomiso no es otra cosa que un negocio de tipo jurídico a través del que se constituye una propiedad fiduciaria que corresponde a la agrupación de los derechos de propiedad, reales o personales transmitidos por el fideicomitente hacia el fiduciario con la finalidad de que sean administrados según las instrucciones que contenga el contrato, para bien del beneficiario, y se restituya en el plazo o condiciones al fideicomitente o a su vez al beneficiario. El artículo 2 menciona que el fideicomiso se puede constituir ya sea por medio de un acto entre vivos o testamento.

También en Cuba, la Ley 173 en el artículo 39, define al fideicomiso como la entidad jurídica que se constituye de acuerdo con el arreglo de leyes internas o externas que cuenten con corredores o agentes de negocios; los mismos que deben realizar actividades de intermediación financiera como: a) arrendamiento financiero; b) administración de carteras de cobro o factoraje; c) financieras; d) operaciones de fideicomiso *trust*; e) de fondos de inversión; y f) similares.

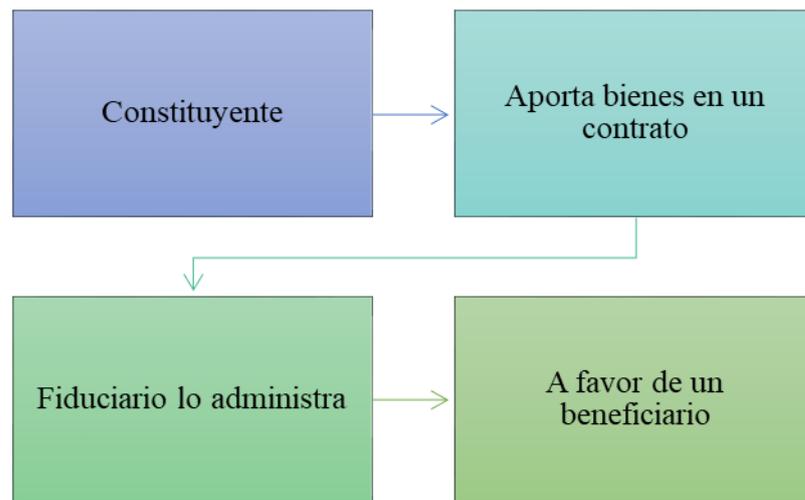
En Nicaragua, el artículo 2 de la Ley sobre el contrato de fideicomiso, establece que esta operación se ejecuta cuando el fideicomitente transfiere la titularidad de un bien o bienes al fiduciario, obligándolo a administrar el mismo en favor del beneficiario, para transmitirlo al fideicomisario o al fideicomitente una vez que se cumpla con el plazo, la condición y las causas detalladas para la extinción de la obligación. Por otro lado, el fiduciario, es una persona natural o jurídica a la que se transfiere la titularidad del bien o derechos fideicomitados para la ejecución del contrato.

La legislación de Puerto Rico, de acuerdo a la Ley de Fideicomisos, artículo 1 y 2, define al fideicomiso como un patrimonio autónomo, que es el producto de un acto en donde el fideicomitente cede los bienes o derechos, para que el fiduciario los administre favoreciendo al fideicomisario y cumplir con los fines específicos según el marco de constitución del mismo.

### **Los fideicomisos en Ecuador.**

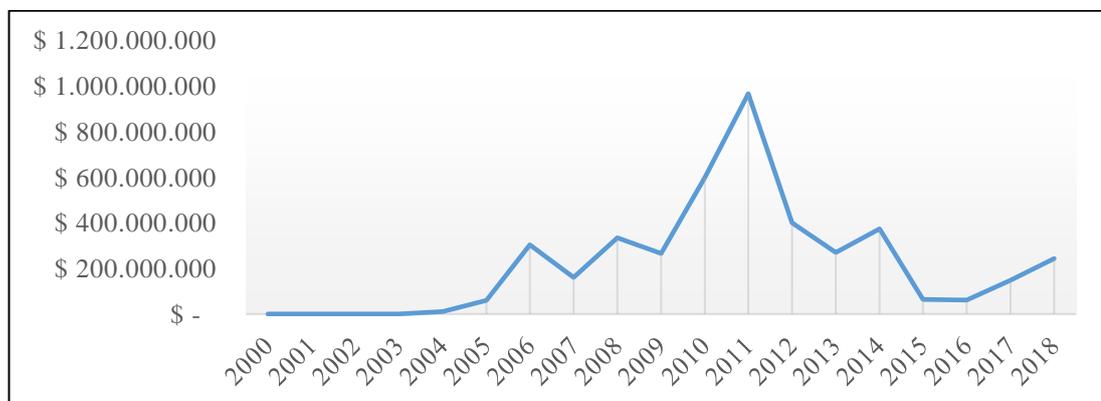
El fideicomiso en el Ecuador está enmarcado en una figura jurídica y legal que funciona mediante un patrimonio independiente, el cual se distingue de acuerdo con la finalidad de su constitución, como el amparo de bienes, la administración de fondos, negocios, derechos, entre otros. De modo que, la utilización de su figura permite al

inversor colocar su capital para ser gestionado por expertos que actúan como un ejecutivo de negocio aplicando el principio de confianza. Cabe destacar que las Administradoras de Fondos y Fideicomisos están reguladas en base a las leyes, reglamentos y otras disposiciones promulgadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ( Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado de valores, 2016).



*Figura 2.* Participantes del fideicomiso en Ecuador. Adaptado de “Guía de fideicomisos en Ecuador, tratamiento contable según NIIF y tributario según LRTI y su reglamento” por M. Monroy & G. Zevallos 2014, p. 26.

El sector fiduciario ha presentado variaciones desde su aparición en el año 2000 hasta la actualidad, así como se observa en la figura a continuación, en donde su pico más alto se dio en los años 2010 al 2012:



*Figura 3.* Evolución del sector Fiduciario. Adaptado de información obtenida mediante consulta a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2019.

De la misma forma este crecimiento aportó directamente al Producto Interno Bruto, pasando en el año 2004 con un aporte del 0.03% al 2011 con el 1.22%, esto es un incremento del 1.19%. Mientras que para el año 2018 el valor descendió al 0.22%, como se observa en la tabla a continuación:

Tabla 2.

*Contribución del sector fiduciario al PIB del 2000 al 2018*

Año	PIB	Montos de Emisión Fiducias	% Participación en el PIB
2000	\$ 15,933,666,000	\$ -	
2001	\$ 21,249,577,000	\$ -	
2002	\$ 24,899,481,000	\$ -	
2003	\$ 28,635,909,000	\$ -	
2004	\$ 32,635,711,000	\$ 10,000,000	0.03%
2005	\$ 36,488,920,000	\$ 60,158,459	0.16%
2006	\$ 46,802,000,000	\$ 303,297,205	0.65%
2007	\$ 51,007,000,000	\$ 160,625,051	0.31%
2008	\$ 61,762,000,000	\$ 333,516,466	0.54%
2009	\$ 62,519,000,000	\$ 265,100,000	0.42%
2010	\$ 69,555,000,000	\$ 598,151,578	0.86%
2011	\$ 79,276,000,000	\$ 964,851,000	1.22%
2012	\$ 87,924,000,000	\$ 399,850,000	0.45%
2013	\$ 95,129,000,000	\$ 270,000,000	0.28%
2014	\$ 101,726,000,000	\$ 372,400,000	0.37%
2015	\$ 99,290,000,000	\$ 63,400,000	0.06%
2016	\$ 98,614,000,000	\$ 61,000,000	0.06%
2017	\$ 104,295,000,000	\$ 148,099,859	0.14%
2018	\$ 108,398,000,000	\$ 242,890,000	0.22%

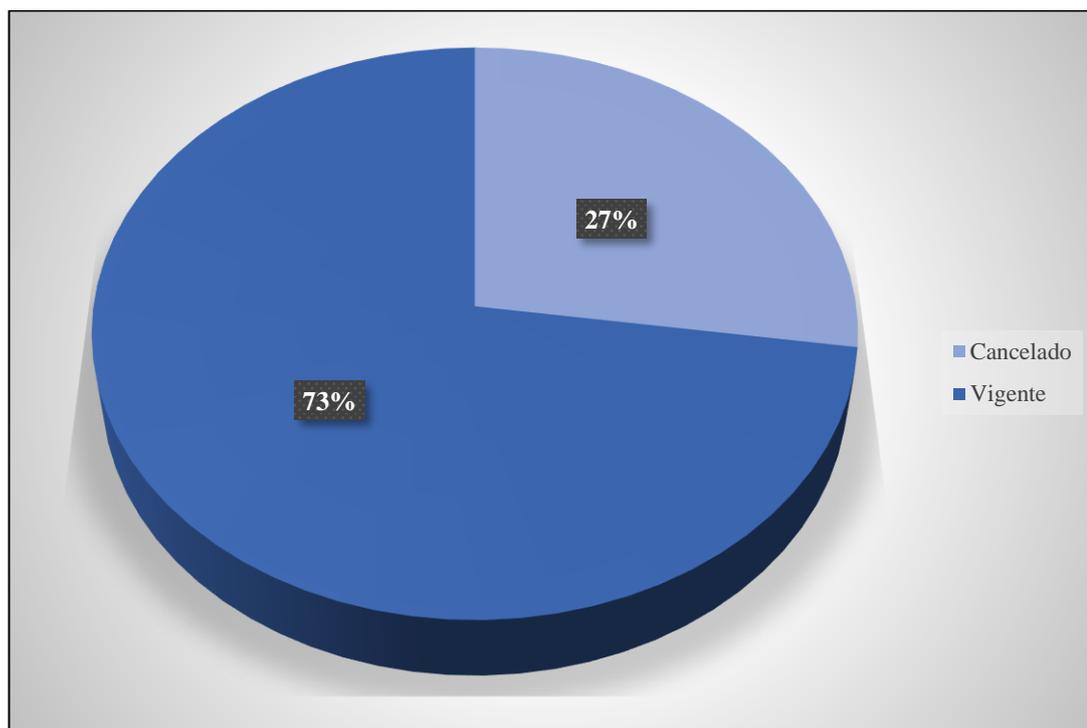
*Nota:* Adaptado de información obtenida mediante consulta a la *Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros*, 2019. No se cuenta con datos de emisión del 2000 al 2003.

De la misma manera la cantidad de fiduciarias constituidas durante el periodo comprendido del 2000 al 2019, suman un total de 22, de las cuales se encuentran vigentes 16, tal como lo indica la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en la tabla 3 a continuación:

Tabla 3.

*Fiduciarias constituidas desde el periodo 2000 hasta junio del 2019*

Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cancelado	1		1	1				1	1			1								
Vigente	3		2	2		1			1	1		1	1	1	1			1		1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>



*Figura 4.* Fiduciarias constituidas desde el 2000 hasta el 2019, de acuerdo a su estado actual.

En relación con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estas son aplicables a nivel internacional como en el Ecuador desde la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 2006.08.21, R.O. No. 348 de septiembre 2006 donde se dispuso que todas las compañías adopten las NIIF a partir del 2009, Resolución ADM 08199 de julio de 2008 en la que se ratificó la decisión anterior y la Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 2008, la cual estableció un cronograma de aplicación en tres grupos desde 2010 al 2012 (Superintendencia de Compañías del Ecuador, 2011).

El Consejo Nacional de Valores en Ecuador (CNV) estableció que las Administradoras de Fondos y Fideicomisos tenían el deber de presentar y preparar sus estados financieros en base a las prácticas del Plan y Dinámica de Cuentas, lo cual difiere con los principios establecidos en las NIIF. No obstante, al estar actualmente bajo el control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguro, estas deben incorporar las Normas Internacionales de Información Financieras para la preparación y presentación de la información financiera de forma obligatoria, con el propósito de revelar información para la toma de decisiones.

La figura del fideicomiso en el Ecuador se reconoce de dos tipos, la primera por el artículo 748 del Código Civil del 2005 como el fideicomiso civil o propiedad fiduciaria y la segunda por el artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores de 1998 como el fideicomiso mercantil (Mendoza, 2016).

Además, este último y en conformidad al título XIII, Capítulo I, Sección IV de la Codificación Junta Política Monetaria Libro Segundo, tomo X, lo dividen en fideicomisos mercantiles de: a) inversión; b) administración; c) garantía; y e) inmobiliario. De manera que, en el Ecuador, durante el período fiscal de 1993 la ley de Mercado de Valores aplicó reformas al Código de Comercio incorporando la figura del fideicomiso mercantil hasta su eliminación en 1998 por las reformas establecidas por la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, estableciendo que la naturaleza de ésta es distinta del fideicomiso civil (Mendoza, 2016).

Por tanto, el Fideicomiso Mercantil es considerado como un negocio fiduciario al estar establecido de manera contractual, donde uno o más constituyentes (fideicomitentes) transfieren de forma temporal o irrevocable propiedades de bienes muebles o inmuebles tanto tangibles como intangibles, los cuales se integrarán a un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica para su respectiva administración conforme al objeto social de su constitución a favor de los constituyentes o terceros denominados beneficiarios.

### **Definición del Problema**

A medida que la globalización y los avances tecnológicos enmarcaron el desarrollo del ámbito empresarial, las estandarizaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera han tenido una gran acogida por aproximadamente 166 países en el mundo, considerando así, los cambios constantes en el entorno económico, social, cultural y empresarial buscando así el mejoramiento continuo, la homologación y consistencia en los temas financieros (IFRS, 2019).

Desde la adopción de las NIIF en el Ecuador durante el 2006 y su transición en el 2009 hasta el 2012, todas las compañías bajo la supervisión y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben presentar Estados Financieros enmarcados en las normas antes señaladas. Considerando que, los estándares propuestos son aceptados a nivel internacional con el propósito de reflejar

información financiera completa y coherente para la toma de decisiones (Superintendencia de Compañías del Ecuador, 2011).

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros establece que las sociedades constituidas como fideicomiso deben limitar su objeto social a la administración de fondos de inversión, administración de negocios fiduciarios, actuar como emisor de procesos de titularización y representar fondos internacionales de inversión, por lo que, mantener una apropiada gestión contable en los fideicomisos mercantiles y de encargo de derechos fiduciarios deben reflejar la finalidad por la cual se constituyó, aplicando los principios señalados en las NIIF, de conformidad con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ( Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado de valores, 2016) .

En consecuencia, el mercado fiduciario ecuatoriano busca internacionalizarse con mira al crecimiento de la economía del Ecuador considerando los diversos aspectos económicos que acarrea la globalización, lo cual creó la necesidad de estandarizar la interpretación de la información financiera para los inversionistas y demás partes interesadas. La incorporación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se convierte en prioridad para estos tipos de negocios al ser de aplicación obligatoria, por lo que su incumplimiento o una inapropiada aplicación de sus principios generaría sobrevaloraciones o subvaluaciones por fraudes u error lo que acarrea la liquidación anticipada de un Fideicomiso legalmente constituido o de sanciones tipos pecuniarias por parte del organismo de control.

Las Normas Internacionales de Información Financiera trae consigo diversas complejidades al momento de su adopción, de modo que, los negocios fiduciarios deben tener en cuenta la evaluación de sus políticas contables, modificando y documentando de forma oportuna su entorno contable y financiero, los sistemas informáticos que permitan la adaptación de éstas, la cultura contable y de control relacionada al cumplimiento de los principios señalados en éstas y la respectiva capacitación de los encargados de la gestión contable. No obstante, en el marco de las NIIF no se hace una promulgación específica sobre los negocios fiduciarios por lo que deberán ajustarse de acuerdo con el objeto social de su constitución y de los contratos establecidos, en consecuencia, se requiere de personal capacitado y con las competencias necesarias para su correcta aplicación.

Así mismo, en el Ecuador existen personas que desconocen la figura de los negocios fiduciarios y de sus ventajas al ser una figura flexible, así como la aplicación de las normativas contables y tributarias que aplican de acuerdo a su finalidad, lo cual denota la importancia de establecer una propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario para los diferentes tipos de fideicomisos, permitiendo a tales negocios ajustar sus políticas contables y de cumplimiento tributario para una apropiada estandarización de la información financiera, considerando que éstas son reconocidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como actos de confianza donde una persona natural o jurídica entrega a otros bienes transfiriendo o no la propiedad de éstos, para el cumplimiento de una finalidad específica.

El marco legal que regula los negocios fiduciarios en el Ecuador, reconoce a los fideicomisos mercantiles cuando existe la transferencia de bienes y a los encargos fiduciarios cuando no se ejecuta la transferencia de bienes, por lo que en su proceso de fortalecimiento financiero ha incorporado instrumentos alternativos de ahorro e inversión utilizando como herramienta principal a los negocios fiduciarios, considerando que este tipo de negocio atrae mayor rentabilidad por las seguridades que estas otorgan.

### **Justificación de la Investigación**

Considerando que los fideicomisos son una herramienta financiera que permite la transferencia de recursos, bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil) para que la Fiduciaria los administre con el propósito de acatar las instrucciones establecidas por los constituyentes, la presente investigación busca solventar la necesidad de información referente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y de los aspectos tributarios que enmarcan a su objeto social. Además, la aplicación correcta de las NIIF en los fideicomisos acarrea oportunidades para mejorar la función financiera mediante la estandarización de sus políticas contables para la obtención de beneficios potenciales al ofrecer una mayor transparencia ante los <sup>1</sup>*stakeholders*. No obstante, la divergencia en la aplicación de las NIIF en la contabilidad de los fideicomisos deja abierto a la interpretación de sus administradores al no contar con una norma en específico para

---

<sup>1</sup> Stakeholders: Grupos de interés.

su tratamiento considerando que existen diversos tipos de acuerdo con su funcionalidad.

En el ámbito académico, la presente investigación será una guía apropiada para el uso correcto de las Normas Internacionales de Información Financiera y de los aspectos tributarios que enmarcan a los Fideicomisos, en el ámbito social, el promover las ventajas de esta figura jurídica como herramienta para ejecutar distintos proyectos revelando la viabilidad del presente estudio. Para el análisis adecuado sobre la problemática existente se realizará un estudio de nivel intermedio mediante el uso del diseño transversal y en apoyo de la investigación descriptiva para la búsqueda, recuperación y análisis de datos primarios como secundarios con el propósito de generar conocimientos que permita abarcar una visión macro sobre las posibles soluciones y la investigación longitudinal para dar seguimiento a éstas.

En consecuencia, se pretende establecer una metodología que permita a las Administradoras de Fondos y Fideicomisos aplicar los principios contables y tributarios que enmarcan la funcionalidad de los fideicomisos para una apropiada presentación de la información financiera y el cumplimiento de las disposiciones tributarias, quedando como referente para futuras aplicaciones o investigaciones en el ámbito social, empresarial y académico. Por tanto, la presente propuesta metodológica busca ser una guía a nivel empresarial o académica para mejorar la aplicabilidad de los principios señalados en las NIIF y las obligaciones tributarias que enmarcan a la actividad fiduciaria de acuerdo a su objeto social.

## **Objetivos**

### **Objetivo General.**

Diseñar una metodología para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil.

### **Objetivos Específicos.**

- Teorizar los aspectos relacionados al tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil.
- Determinar una metodología para la aplicación de los principios señalados en las NIIF y aspectos tributarios que enmarca a los fideicomisos de la ciudad de Guayaquil.

- Aplicar aspectos contables y tributarios (SRI) de acuerdo a las instrucciones de un fideicomiso inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

### **Preguntas de Investigación**

De acuerdo a la problemática que enmarca la aplicación de las NIIF y aspectos tributarios en los diferentes negocios fiduciarios, se plantean los siguientes cuestionamientos:

- ¿Cuáles son las normativas contables y legales aplicables a los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil?
- ¿De qué manera se puede analizar la incidencia de las NIIF y los aspectos tributarios que enmarcan a los fideicomisos en el Guayaquil?
- ¿Cómo se aplicarían las NIIF y los aspectos tributarios del Servicio de Rentas Internas en los fideicomisos?

### **Limitación y Delimitación**

#### **Limitación.**

La presente investigación presenta diversas dificultades por los desafíos que enmarcan la aplicación apropiada de los principios señalados en las Normas Internacionales de Información Financiera considerando que éstos dependen del objeto de constitución del Negocio Fiduciario. Además, existen otras limitaciones como la falta de información de en cuanto medida se debería aplicar cada principio y que aspectos tributarios se deben cumplir de acuerdo a su gestión. Entre otras limitantes, no existen estudios actualizados sobre el sector, limitante que será subsanada por las aclaraciones de expertos en la materia.

#### **Delimitación.**

La propuesta metodológica se desarrollará en base a los fideicomisos inmobiliarios constituidos en la ciudad de Guayaquil, con el propósito de determinar el alcance de las NIIF y de los aspectos tributarios que los enmarcan para su correcto cumplimiento. El estudio no considera a los impuestos municipales como el de las utilidades y plusvalía, únicamente contempla los recaudados por el Servicio de Rentas Internas. El período de estudio es durante el año 2018 y el espacio en el Sector fiduciario.

## Capítulo 1. Fundamentación Teórica

### Marco teórico

#### **Base científica de las teorías contables.**

A través de diferentes épocas se han procesado algunas teorías relevantes acerca del desarrollo de la actividad contable y de la profesión, principalmente en países de América del Norte y Europa. Dichas teorías han podido ser contrastadas con la realidad. Así, el enfoque estructuralista formaliza los conocimientos empíricos a través de los cuales el investigador construye cognoscitivamente los contenidos.

De acuerdo con Castro (2016) se denomina estructuralismo al sistema de relaciones que tienen elementos interdependientes, los mismos que actúan dentro de una normativa legal, transformando de manera constante sus relaciones. Es decir, corresponde a un conjunto de relaciones y proporciones patrimoniales dadas a la empresa y regidas por leyes y principios contables. Dentro de las características que mantiene el enfoque estructuralista se pueden detallar tres aspectos diferentes: a) la evolución del pensamiento contable, que aparece como consecuencia de otras teorías que tienen mayor relevancia científica, reemplazando teorías que no pertenecen al nivel científico; b) la estructura contable, que incluye tanto los principios como las normas, expresadas en la ecuación contable Activo – Pasivo = Patrimonio; y c) la dinámica del pensamiento contable, la misma que aplica las investigaciones científicas sobre problemas que posteriormente la teoría contable deberá resolver (Castro, 2016).

#### ***Escuela europea.***

En este sentido, las escuelas tienen diferentes concepciones de la teoría contable. Así, la escuela europea se basa en seis corrientes: a) hacendalista; b) controlista; c) la contabilidad como rama de la economía de la empresa; d) reditualista; e) patrimonialista; y f) la contabilidad integral.

La corriente hacendalista tiene sus bases en: a) la concepción pre científica de Lucas Pacciolli con la teoría sobre la *Suma de Aritmética y Geometría*, donde se estableció a la contabilidad como el arte de manejar las cuentas de los negocios con la finalidad de que estos sean garantizados ante terceros; y b) la concepción científica, basada en la teoría de Guissepi Cerboni, donde se determinó que la contabilidad es una disciplina que permite estudiar las leyes y su aplicación. Por otro lado, la corriente controlista representada por Favio Besta se opuso teóricamente a la de Cerboni, ya que

mencionó que las cuentas no se abren a personas sino a valores económicos definiendo que el objeto de la contabilidad es controlar económicamente de acuerdo a la naturaleza de los negocios. La contabilidad en relación con la economía tiene como padres a los autores León Gomberg y Eugene Schmalenbach, quienes definieron que la contabilidad era parte integral de una serie de disciplinas que estudia la actividad económica (Castro, 2016).

La corriente reditualista a través de Servel Pray, Ronald Edwards y Henry Norglen estableció que la contabilidad tiene como objeto la revelación de los resultados de las inversiones en la empresa. Por otro lado, las corrientes patrimonialistas establecieron que la contabilidad es una ciencia que estudia e interpreta los cambios en el patrimonio, mientras que los problemas generalmente se derivan de: a) la interpretación de los fenómenos relacionados al patrimonio; b) la determinación de los valores patrimoniales; c) el análisis de las inversiones y provisiones de fondos; y d) débitos. Finalmente la contabilidad integral considera a todas las teorías como parte de una sola ciencia (Castro, 2016).

#### ***Escuela anglosajona.***

La escuela norteamericana o anglosajona presenta las siguientes teorías: a) de la propiedad que establece la participación de los propietarios; b) de los fondos que se contraponen a la teoría de la propiedad y de la entidad debido a que es personalista y sugiere una entidad abstracta que aplique diferentes organizaciones según su giro; y c) de la entidad que establece que la compañía es independiente de los dueños.

Es aquí en donde se diseña la Teoría Contable que es la base de la contabilidad:  $\text{Activo} = \text{Pasivo} + \text{Patrimonio Neto}$ . Mediante esta ecuación se refleja la participación de terceros y la participación de los dueños que se encargan de financiar los bienes patrimoniales de la empresa (Castro, 2016).

#### ***Otras escuelas.***

La escuela de la ganancia líquida busca un sistema contable con la finalidad de valorar los recursos económicos aplicando los métodos: a) costo de reposición; b) precio de venta; y c) valor actual. De esta manera, autores como Patón y Littleton indicaron que el costo histórico es un método adecuado de valoración, dándole más importancia al ajuste de los estados financieros (Castro, 2016).

Ésta escuela determinó que la contabilidad no es tan solo una disciplina, sino más bien, una práctica contable, es decir, una fuente de datos para otros estudios que requieran siempre que la información establezca ciertas características obligatorias, como: a) pertinencia; b) verificabilidad; c) cuantificabilidad; d) comparabilidad; e) comprensibilidad; f) validez; g) neutralidad y; h) veracidad, presentando la correspondiente utilidad que permita predecir y analizar la correcta toma de decisiones (Castro, 2016).

La escuela ética, refiere a quienes emiten los estados financieros y a la presentación adecuada de los mismos. Se enfoca en la moral aplicada al ejercicio profesional, la verdad y claridad que demuestra imparcialidad al momento de suministrar información (Castro, 2016).

La escuela sociológica se deriva en la información contable, menciona a la contabilidad a nivel macro, esto es el impacto que existe económica y socialmente a nivel internacional (Castro, 2016).

La escuela inductiva y deductiva se enfoca en la construcción de teorías mediante los procesos investigativos de manera: a) deductiva, relacionada a la definición de estados financieros, postulados contables, metodología, marco de referencia, términos predefinidos y principios que permitan su aplicación operativa; e b) inductivo, que establece rasgos comunes de los sistemas contables y la codificación de reglas (Castro, 2016).

### **Teoría de la partida doble.**

La teoría de la partida doble tiene su origen en la conjunción de la matemática simbólica, dando como resultado un método de registro que refleja que en cada operación el total de los débitos es igual al de los créditos; siendo así, todo lo que ingresa bajo un concepto debe egresar del patrimonio por el mismo. En consecuencia, la partida doble menciona que no existe el debe sin el haber.

El gran exponente de esta teoría es Fray Luca Paccioli que en el año de 1494 desarrolló su obra titulada *La Summa de Arithmética, Geometría Proportioni et Proportionalitá*, pues es quien se encarga de mencionar su conceptualización por primera vez. La racionalidad científico-contable sobre este tema resalta un algoritmo matemático que presenta la realidad transaccional de las sociedades mercantiles. Efrén Danilo Ariza con su análisis afirma el criterio de Paccioli. Argumenta que ésta

metodología, recoge las prácticas contables relacionadas a las actividades y al racionamiento mercantil (Castro, 2016). El autor IJIRI (1967) citado por Sunder (2005), desarrolló los principios que se encuentran implícitos en la partida doble, manifestando que no es posible que se hayan explotado todos los fundamentos matemáticos, filosóficos y prácticos de este sistema (p. 23).

### **Marco conceptual**

#### **La contabilidad.**

Se conoce como *contabilidad* a la disciplina encargada de clasificar y resumir en términos monetarios todas las operaciones que realizan los comerciantes de bienes o servicios para interpretar sus resultados (Trujillo, 2007). Es una herramienta usada por los administradores para evaluar el grado de nivel económico que posee la compañía, y de esa manera emprender planes de acción en momentos de incertidumbre provocados por factores externos en el mercado. La contabilidad debe ser aplicada en todo tipo de empresas ya sean estas: a) pequeñas; b) medianas; o c) grandes, todas ellas independientes de la actividad que ejerzan requieren que tengan un control financiero de los recursos.

#### **El negocio fiduciario.**

De acuerdo con Rodríguez (2017), la fiducia es el mandato irrevocable en el que se cede a una entidad un bien con la finalidad de que se disponga del mismo, es decir, un acto basado en la confianza entre personas naturales o jurídicas que involucra uno o más bienes que serán explotados para generar un beneficio para el propietario o un tercero. En general, la teoría de los fideicomisos los describe como un negocio jurídico en virtud del cual una parte denominada fiduciante transfiere uno o diversos bienes al patrimonio fideicomitado a título de confianza a otra persona nombrado fiduciario, el cual velará por el cumplimiento de las condiciones establecidas por el primero a favor de éste o del tercero llamado beneficiario o fideicomisario (Pertierra, 2015).

Asimismo, Rodríguez (2017) teorizó al fideicomiso como el contrato a través del cual el fideicomitente transfiere ciertos bienes y derechos a un fiduciario para cumplir con el fin de su constitución. Por otra parte, el fideicomisario es la persona que le corresponde beneficiarse del fideicomiso. De modo similar, Mendoza (2010) señaló que la teoría describe al fideicomiso público como un contrato mediante el cual

la administración pública por intermedio de alguna de sus dependencias y en carácter de fideicomitente transfiere propiedades o fondos de dominio público a un fiduciario que comúnmente son instituciones nacionales para ejecutar un fin lícito y de interés público. Cabe destacar que este tipo de fideicomiso difiere de los privados al apoyarse en una estructura de relación bilateral entre fiduciario y fiduciante, para tal efecto el contrato es una fase dentro de un proceso mediante un procedimiento jurídico que otorga viabilidad al fideicomiso (ley o decreto).

Mediante la Ley de Mercado de Valores se define al fideicomiso mercantil como el contrato establecido entre una o más personas denominadas constituyentes o fideicomitentes que en virtud de esta transfieren de forma temporal e irrevocable la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales para la conformación de un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica. Por lo que, la sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos figura como su fiduciaria y representante legal, vela por el cumplimiento de las condiciones específicas instituidas en el contrato de constitución a favor del constituyente o de terceros llamados beneficiarios (Comisión de Legislación y Codificación & H. Congreso Nacional, 2016).

La creación de un patrimonio autónomo es el principal efecto jurídico que se presenta en el contrato de fideicomiso mercantil, integra los derechos y obligaciones de la finalidad de su constitución. De modo que, su naturaleza es individual y separada de los patrimonios de los constituyentes y beneficiarios (terceros) conforme a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores. Además, esta figura jurídica deberá contar con una denominación propia, la cual especificará el alcance establecido en el contrato constitutivo, y con un Registro Único del Contribuyente ( Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado de valores, 2016).

#### ***Los contratos de fiducia o fideicomiso mercantil.***

Según Rodríguez (2017), el fideicomiso, también llamado fiducia mercantil corresponde a un acto jurídico en el que una persona natural o jurídica hace una cesión de bienes a un tercero para que sean administrados de acuerdo a la finalidad establecida por el fiduciante, en su propio beneficio o para un tercero. Esta tercera persona, deberá constar como beneficiario dentro del contrato. Esta transacción tiene el carácter de *principal, oneroso y conmutativo, de ejecución instantánea o de tracto sucesivo,*

*bilateral y solemne*. No es de tipo plurilateral, porque el fideicomisario o beneficiario no hace parte de la constitución del contrato, ya que únicamente deben estar el fiduciante y el fiduciario.

***Partes de un fideicomiso.***

Como se ha mencionado anteriormente, un fideicomiso se compone de tres partes, sin embargo, no es necesaria la presencia de estos tres elementos para su constitución:

- Fideicomitente, fiduciante o constituyente
- Fiduciario
- Fideicomisario o beneficiario

***El fiduciante o fideicomitente.***

Se conoce como fiduciante, fideicomitente o constituyente, a la persona natural o jurídica que se encuentra apta según la normativa legal vigente para disponer que sus bienes sean administrados a través de la constitución de un fideicomiso que tiene un fin predeterminado. Cuando este componente no tiene la autorización legal para suscribir este tipo de transacciones, lo puede realizar con la intervención de un representante legal (Rodríguez, 2017). En otras palabras, se puede indicar que el fideicomitente es quien tiene la propiedad de los bienes que serán consignados al fideicomiso.

***El fiduciario.***

Se conoce como fiduciario a la entidad que se encarga de la administración de los bienes, de acuerdo a los objetivos establecidos en el contrato de fiducia. Ante terceros, figura como el dueño de las propiedades, siendo quien ejecuta las voluntades del fiduciante (Rodríguez, 2017). Esto implica que en el contrato de constitución del fideicomiso se aclaren todos los aspectos para el cual ha sido creado con el propósito de que el fiduciario pueda ejercer las actividades que la ley le permite para explotarlos y generar un beneficio en favor del fideicomisario.

***Fideicomisario o beneficiario.***

El fideicomisario o beneficiario, es la persona a la que se destina los beneficios obtenidos por medio de la explotación de los bienes administrados por el fiduciario

(Rodríguez, 2017). Se puede decir que es la persona a quien se le asigna el provecho del fideicomiso.

A continuación, se muestra una figura relacionada al proceso del fideicomiso y su relación:

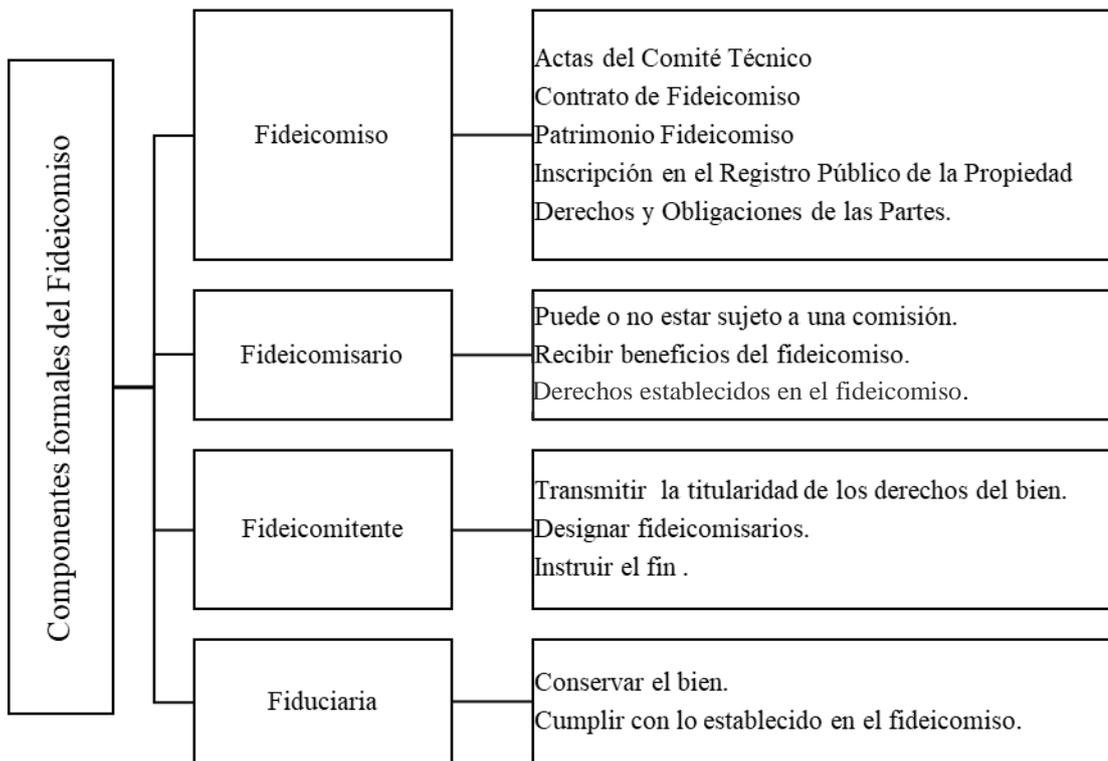


Figura 5. Componentes formales del fideicomiso. Adaptado de “Negocios Fiduciarios”, por Rodríguez, 2017.

**Objetivo del fideicomiso.**

La figura del fideicomiso tiene por objetivo, servir como marco jurídico para asignar beneficios económicos derivados de la propiedad de ciertos bienes de acuerdo a la voluntad de sus constituyentes y con efectos futuros. De manera que, los bienes son destinados a un determinado fin. La transferencia de la propiedad puede ser a título fiduciario, onerosa y gratuita (Cabanellas & De Reina, 2013). Esto se refiere a que gracias a la constitución del fideicomiso como un contrato es posible que se garantice el cumplimiento de los fines que el propietario original del bien desea obtener en su favor o para beneficio de una tercera persona.

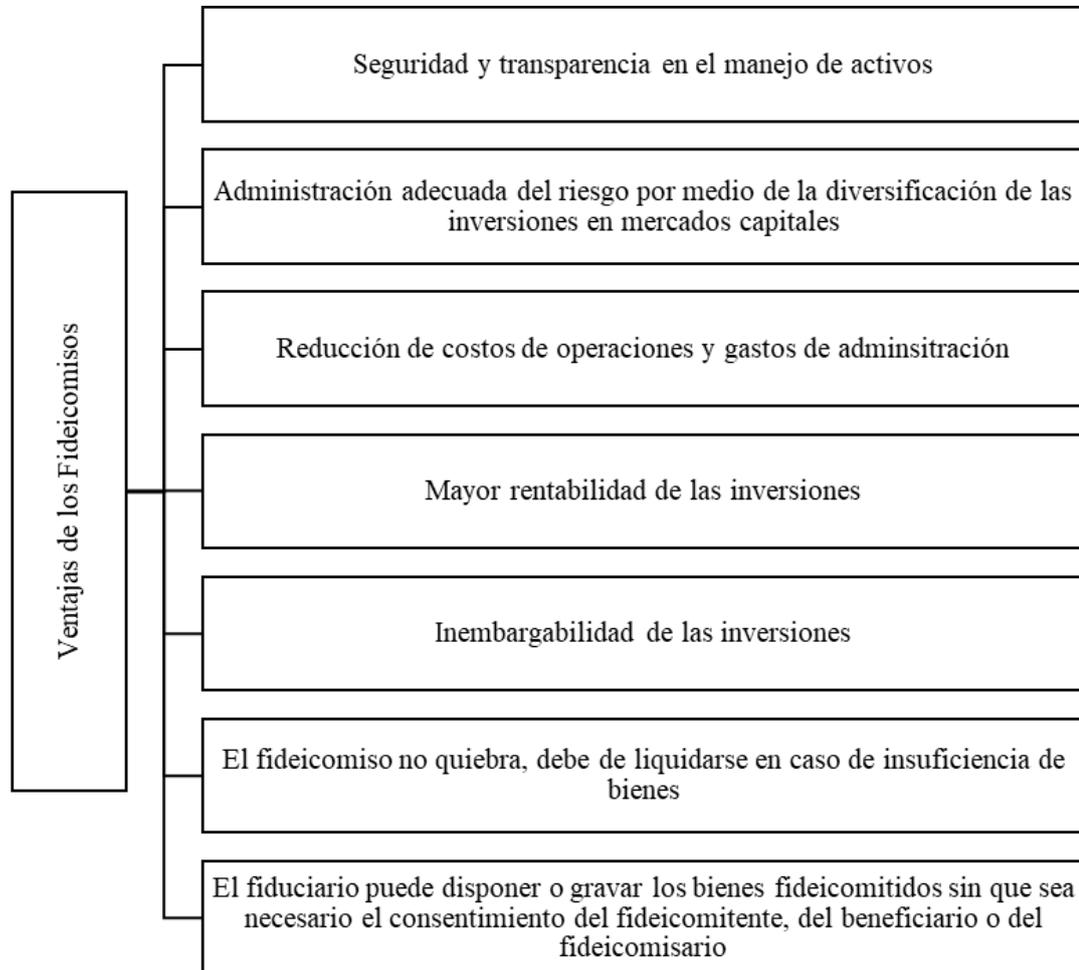
### *Características de los fideicomisos.*

Las principales características que deben tener los fideicomisos son:

- La confianza, es una de las características principales de la constitución de los fideicomisos porque su fisiología se basa en ella para ceder las propiedades a la fiduciaria con la finalidad de que se administren sus bienes.
- La transparencia, debido a que en este tipo de transacciones la fiducia tiene la obligación de realizarlas de manera transparente, de acuerdo a la normativa legal y cumpliendo con la rendición de cuentas establecida.
- La independencia, debido a que se constituye un patrimonio autónomo, que obliga a la fiduciaria a llevar una contabilidad separada de los fideicomisos adicionales que estén a su cargo para la administración.
- La solemnidad, presente en cualquier tipo de contrato, y aún más en los fideicomisos mercantiles, porque se establece mediante escritura pública ante autoridades como los notarios.
- La inembargabilidad, puesto que las propiedades que se han entregado al fideicomiso no pueden ser embargadas por cualquier acreedor con el que las partes presenten deudas (fideicomitente, fiduciario o beneficiario).
- La indelegabilidad, es decir que quien administre el fideicomiso no puede delegar esta responsabilidad a otra fiduciaria, con excepción de los casos específicos que se establezcan en el contrato.
- La onerosidad, se refiere a que la fiducia percibe una retribución económica por sus servicios de administración, los mismos que se estipulan dentro de los contratos.
- La responsabilidad fiscal, esto implica que el fideicomiso al ser considerado como una sociedad de acuerdo a lo que dicta la Ley de Régimen Tributario Interno, se convierte en sujeto pasivo de impuestos.
- Herramienta de medio, porque la fiduciaria se limita a la ejecución de los fines para los cuales se establece, sin embargo, no puede garantizar los resultados de estas operaciones, por lo que solo puede asociarse a esta característica la falta de diligencia de los administradores.

### ***Ventajas de los fideicomisos.***

Dentro de las ventajas que se obtienen al constituir un contrato de fideicomiso se tienen los descritos en la figura a continuación:



*Figura 6.* Ventajas de los negocios fiduciarios. Adaptado de “Régimen Legal y Fiscal del Fideicomiso”, por A. Luna, 2019.

### **Tipos de fideicomisos.**

Los fideicomisos se clasifican de acuerdo al objeto social para el cual se constituyeron, estos son fideicomisos de: a) garantías; b) administración; c) inversión, d) inmobiliarios ;y e) titularización (Bello, 2007; Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado de valores, 2016).

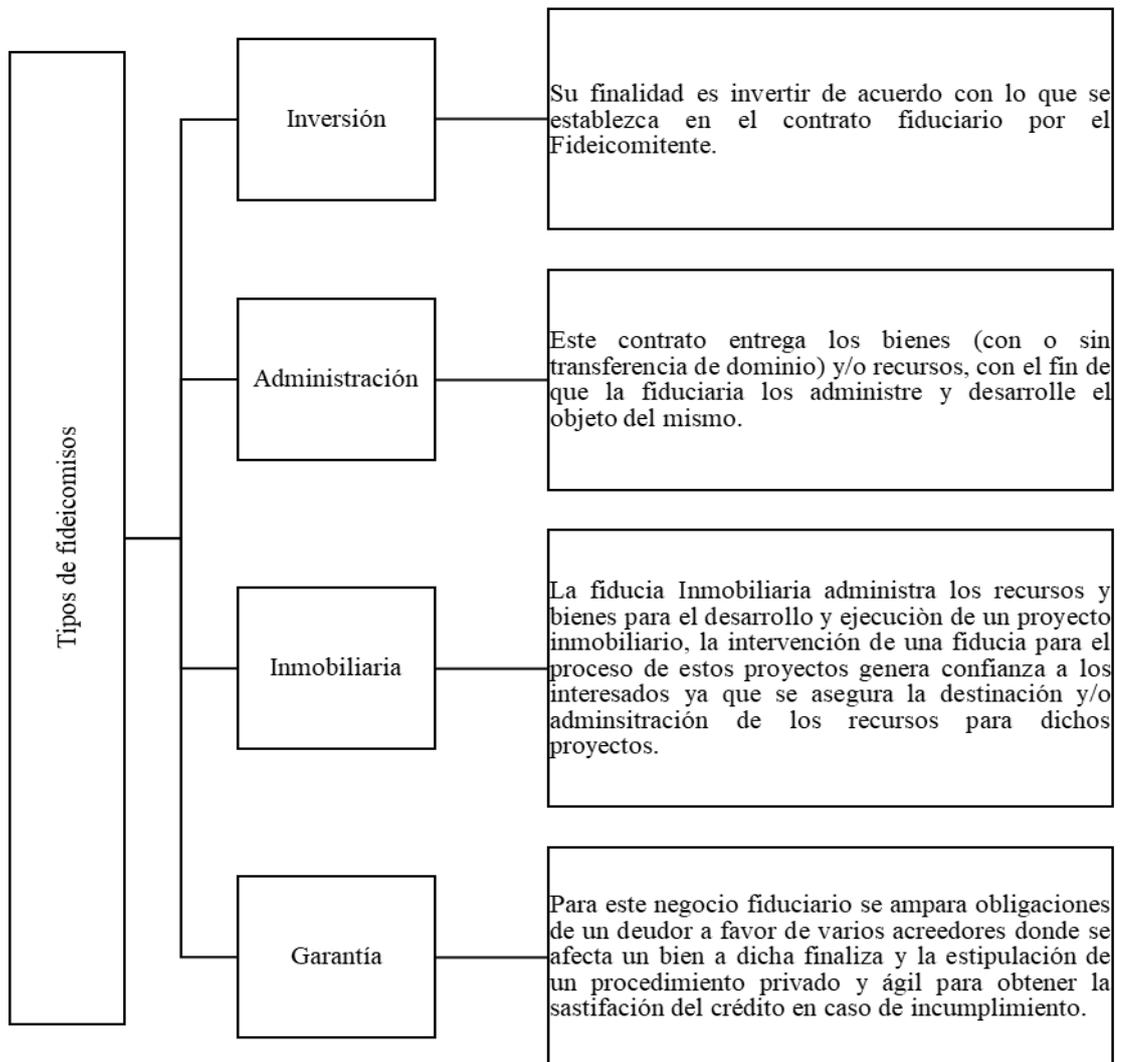


Figura 7. Tipos de fideicomisos. Adaptado de “Régimen Legal y Fiscal del Fideicomiso”, por A. Luna, 2019.

#### ***Fideicomiso de Inversión.***

Es constituido por personas naturales o jurídicas que entregan recursos económicos al fiduciario con un compromiso de inversión de acuerdo a lo que se estipula en el contrato (Bello, 2007). También se puede decir, que es un mecanismo por medio del cual los constituyentes aportan económicamente a la fiducia para que ejecuten las actividades, ya sea de administración o de inversión de acuerdo a lo establecido en los contratos fiduciarios (Trueba, 2013). Como consecuencia de estas conceptualizaciones se entiende que el fideicomiso de inversión se origina de la

necesidad del propietario de los bienes de transferir a un tercero la administración para la ejecución de un fin, y los fondos recaudados se apliquen de manera adecuada.

El Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II sobre la Ley Mercado de Valores (2017) en su artículo 88 define a la inversión como:

Un conjunto de instrumentos que son emitidos, aceptados, avalados o garantizados por entidades que se vinculan a la administradora y que no pueden exceder el 15% del total del patrimonio del fondo, con excepción de las inversiones en fondos colectivos que podrán llegar hasta un treinta por ciento del patrimonio del fondo (pp. 46-47).

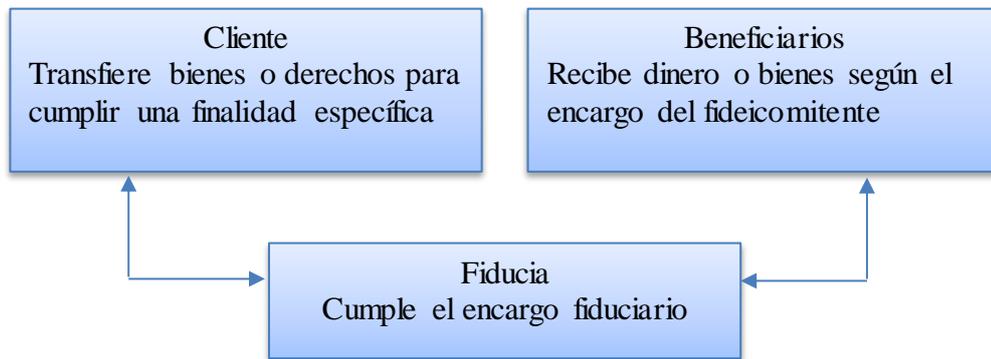
Por este motivo, la modalidad de fideicomisos tiene un alcance en su responsabilidad de funcionar como medio, más no como generador de resultados. Es decir, únicamente se encarga de que se cumplan los aspectos contractuales del fideicomiso. Surge de la necesidad de los inversionistas que se cumplan con los propósitos de: a) destinar los rendimientos de la inversión a un propósito en específico; b) beneficiar a parientes o terceros; y c) ejecutar inversiones conjuntas en distintos sectores estratégicos.

Dentro de las principales ventajas que tienen los fideicomisos de inversión se pueden indicar las siguientes: a) la protección de los recursos que han sido aportados por los constituyentes al no poder ser retenido por terceros; b) los recursos son administrados por profesionales designados de un comité de inversión; y c) la apertura de establecer lineamientos para su apropiado manejo (Trueba, 2013).

#### ***Fideicomiso de Administración.***

A este tipo de fideicomisos pueden acceder las personas naturales y jurídicas, incluye el manejo o la administración de obras y proyectos inmobiliarios, por medio de los que el fiduciante aporta con fondos que sirven para la realización de los proyectos. Así el fiduciario hace los desembolsos correspondientes para cumplir con la finalidad del fideicomiso (Bello, 2007). En este tipo de fideicomiso, quien realiza la constitución del contrato cede los recursos a un patrimonio autónomo que se denomina fideicomiso mercantil para que la Fiduciaria sea quien los administre según los lineamientos establecidos previamente (Trueba, 2013).

En la figura a continuación se exponen los componentes del fideicomiso de administración y sus funciones:



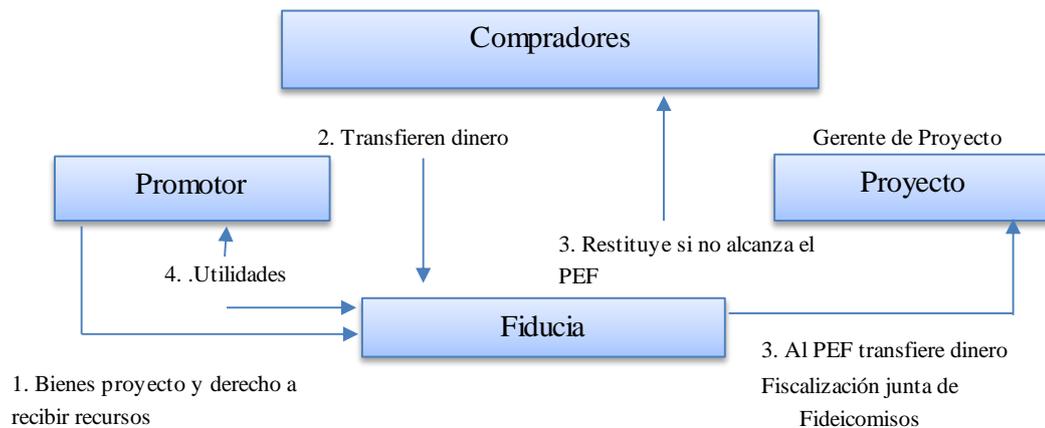
*Figura 8. Fideicomiso de Administración.*

El fideicomiso de administración se subdivide en algunas clasificaciones de acuerdo al objeto social, sin embargo, los más comunes son: a) el manejo de los activos; b) la administración de flujos; c) la administración de inventarios; d) la administración de cartera; e) la administración de bienes; y f) la administración de proyectos.

Las principales ventajas de este tipo de fideicomisos se encuentran en que se puede evidenciar la transparencia profesional de la administración de los bienes, existe una libertad sobre la carga administrativa de su control y busca satisfacer una necesidad del constituyente (Trueba, 2013).

***Fideicomiso Inmobiliario.***

El fideicomiso inmobiliario puede ser realizado por personas naturales o jurídicas en donde el fiduciante se encuentra encargado de realizar la entrega de los bienes inmuebles a un fiduciario para ser explotados a través del arrendamiento o la venta, de acuerdo a las especificaciones del contrato de constitución, para posteriormente transferir los beneficios al fiduciante o un tercero denominado beneficiario (Bello, 2007). A continuación, se muestra su interrelación:



*Figura 9. Fideicomiso Inmobiliario.*

También se puede decir que los fideicomisos inmobiliarios corresponden a los contratos de cesión de terrenos o dinero con la finalidad de construir un bien inmueble (Hayzus, 2013). En otras palabras, se puede mencionar que este tipo de fideicomisos se ejecuta con la idea primordial de desarrollar proyectos de construcción o inmobiliarios, los mismos que se basan en un documento de constitución.

Dentro de las principales ventajas de este tipo de figuras legales, se encuentran la exposición de que los aportes realizados por el promotor, los compradores e inversionistas busquen desarrollar el proyecto inmobiliario. Además, la confiabilidad y garantía que le ofrece al comprador al saber que existe un fideicomiso inmobiliario asegura el cumplimiento del objetivo principal que es la construcción de viviendas.

*Partes del fideicomiso inmobiliario.*

De acuerdo al tipo de negocio inmobiliario, existen algunas partes que deben intervenir para que se lleva a cabo las operaciones de la entidad, como, por ejemplo:

- **Constituyentes Iniciales.** - Realizar los aportes necesarios para cumplir con el objeto de fideicomiso. Declarar que sus inmuebles aportados no mantienen gravámenes, limitación al dominio o proceso judicial o administrativo. Asumir las pérdidas del fideicomiso.
- **Promotor.** - Corresponde a la organización que realiza la factibilidad del proyecto y que contrata a la fiduciaria para su ejecución. También, responden sobre las condiciones técnicas de los inmuebles aportados por los constituyentes iniciales.

- Gerente del Proyecto. - Seleccionado por la Junta de Fideicomiso para dirigir técnicamente los procesos para cumplir con los objetivos del contrato.
- Constructor. - La función que realiza este componente es indispensable, pues forma parte del comité de obras por ser los profesionales encargados del desarrollo físico del proyecto, generalmente es el promotor quien hace las veces de constructor o contrata a un tercero para realizar el proyecto. Para el inicio de la construcción muchas veces se otorga un anticipo y luego se cancela por avance de obra.
- Fiscalizador. - Es quien realiza el seguimiento del proyecto, por lo general lo contrata directamente la fiduciaria.
- Contrataciones. - El contrato del Fideicomiso Inmobiliario es el inicio para una serie de contratos en el futuro. En este caso, la fiducia debe velar por el cumplimiento de cada una de las instrucciones señaladas en el mismo. Se recomienda que esta sociedad no asuma responsabilidades patronales directas (Hayzus, 2013).
- Comité del Fideicomiso. – Conformado por 2 vocales de constituyentes iniciales y constituyentes promotores que tienen derecho a voz y voto, y 1 delegado por parte de la fiduciaria con voz y sin voto.

*Punto de equilibrio del fideicomiso inmobiliario.*

Corresponde a que se dé con seguridad el proyecto inmobiliario estableciendo un nivel mínimo de ingresos para la cobertura de deudas. Cuando el proyecto inmobiliario cumpla con este punto de equilibrio previamente pronosticado, entonces el fideicomiso se estabiliza, es importante puesto que permite contar con un proyecto sólido y exitoso. La fiduciaria junto con el Comité del Fideicomiso son quienes definen el cumplimiento de este punto para alcanzar el equilibrio deseado, dedicando sus esfuerzos a obtener permisos y trámites para el inicio de la construcción, financiamiento, para luego arrancar con la promoción y preventas a los promitentes compradores (Hayzus, 2013).

El punto de equilibrio se divide en: a) técnico; b) legal; y c) financiero y comercial:

- Punto de equilibrio técnico. - Se perfeccionará su cumplimiento cuando: a) constructor o promotor presente el estudio de factibilidad que soporte la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio económica; b) el mismo participante entregue presupuestos, cronograma de obras, planos, diseños, cálculos, entre otras; c) existan aprobaciones, permisos para iniciar el proceso de construcción; y d) los constructores y promotores muestren experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera.
- Punto de equilibrio legal. - Se perfeccionará su cumplimiento cuando: a) se inscriba el contrato en el Catastro Público de Mercado de Valores; y b) se verifique que los inmuebles aportados se encuentren si gravamen o prohibiciones de enajenación.
- Punto de equilibrio financiero y comercial. – Se perfeccionará su cumplimiento cuando se tenga el 100% de los costos directos del proyecto inmobiliario.

El plazo para el cumplimiento del punto de equilibrio de cada fase de las etapas del proyecto inmobiliario será de 24 meses. El plazo de la primera fase se dará a partir de la celebración del contrato, de las siguientes, será de 24 meses a partir de la resolución que disponga el Comité del Fideicomiso para el inicio de cada fase. Si existe un incumplimiento en el plazo de cada fase, sólo se podrá apelar una sola vez; si se desaprovecha dicha prórroga, se liquidará el fideicomiso.

*Proyecto Inmobiliario.*

Corresponde a actividades de conceptualización, planificación, promoción, construcción y comercialización de las viviendas o edificios que se realizarán sobre los aportes que realicen los constituyentes.

*Obligaciones de la fiduciaria en los fideicomisos inmobiliarios.*

- Registrar los inmuebles aportados una vez que se hayan inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad donde se ejecuta el fideicomiso.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorro para la administración de los recursos dinerarios del fideicomiso y del proyecto inmobiliario.
- Invertir los recursos recaudados cumpliendo con las disposiciones del Comité del Fideicomiso.

- Suscribir contratos de promoción, construcción, fiscalización, gerencia de proyecto y de más contratos necesarios y cancelar los honorarios generados con los aportes del patrimonio autónomo.
- Suscribir contratos de compraventa de acuerdo a las instrucciones del promotor.
- Realizar provisiones para créditos que requieran para financiar el fideicomiso.
- Contratar pólizas de seguro para resguardar la construcción y los materiales.
- Pagar tributos generados por la transferencia onerosa.
- Entregar recursos al constructor previo visto bueno de los fiscalizadores y el gerente del proyecto.
- Recibir informes de fiscalizadores y gerente del proyecto, estos deben cumplir con el cronograma de obra y presupuesto.
- En el caso de no cumplirse el punto de equilibrio en primera instancia y ni en la única prórroga otorgada, dar por terminado los contratos, liquidar saldos pendientes, devolver el dinero a los promitentes compradores.
- Entregar Estados Financieros mensuales a los constituyentes, promotores y beneficiarios hasta los 15 primeros días del mes siguiente.
- Entregar la rendición de cuentas de manera trimestral a los constituyentes y beneficiarios.
- Mantener su patrimonio separado del fideicomiso.
- Llevar la contabilidad del proyecto de acuerdo a NIIF y cumplir con obligaciones tributarias formales y materiales.
- Dar su criterio al Comité del Fideicomiso en relación con la toma de decisiones.

*Formas del fideicomiso inmobiliario.*

Existen algunas formas de este tipo de fideicomisos, de acuerdo a sus características y alcance, además de su practicidad y objeto de constitución, por lo que representa una herramienta adecuada para el manejo de diversos modelos de negocio en inmobiliaria y la construcción.

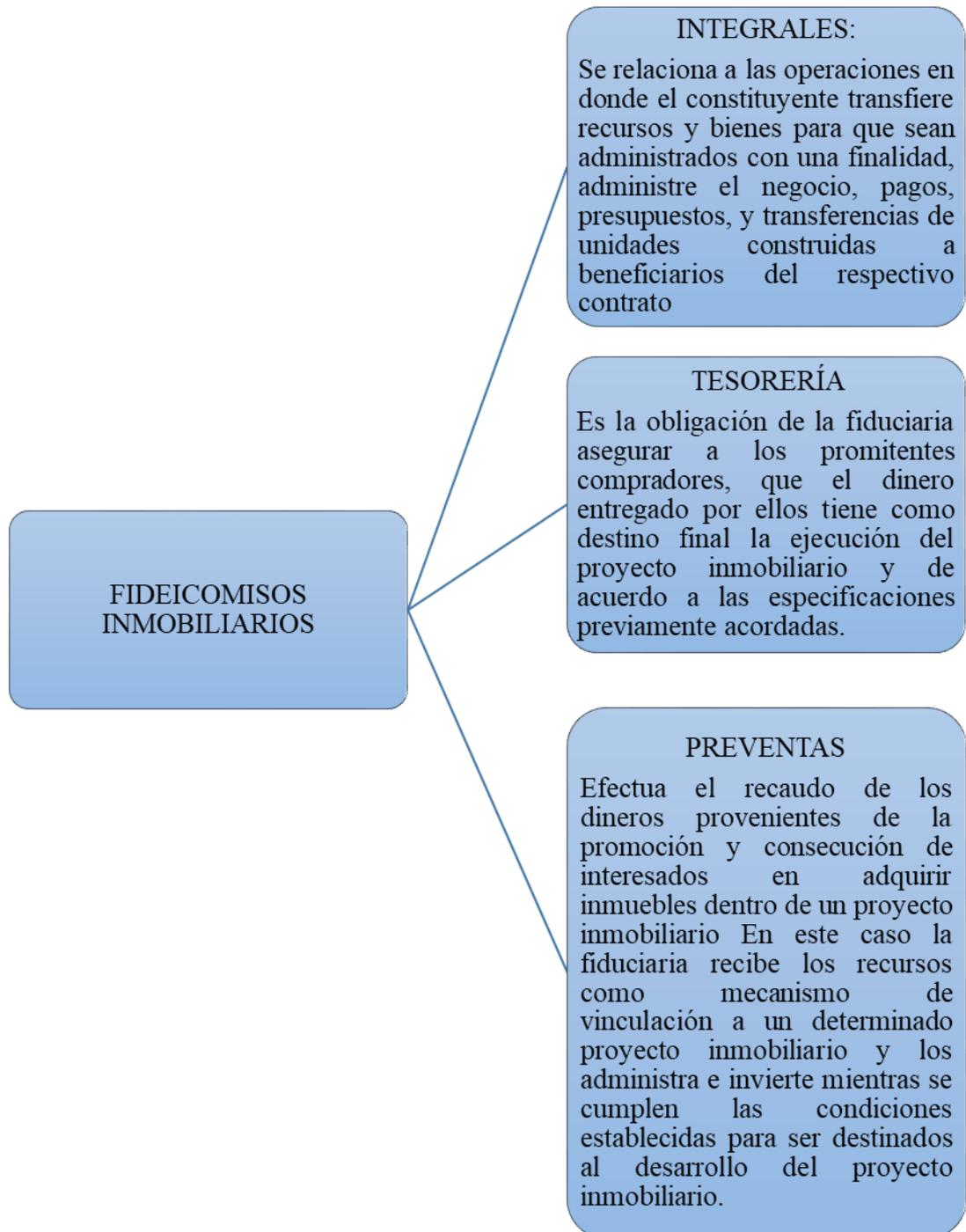


Figura 10. Tipos de fideicomiso inmobiliario.

*Los Constituyentes o Fideicomitentes en el Fideicomiso Inmobiliario Integral.*

Cualquier persona en capacidad de disponer de sus bienes puede considerarse habilitado para constituir un fideicomiso. Sin embargo, la incapacidad se maneja mediante un representante legal, una vez que se completen los requisitos que establece la ley para la realización de la transferencia. Se dividen en:

- El fideicomitente inicial. - Dentro del Fideicomiso Inmobiliario Integral es participe de sus resultados, ya sean positivos o negativos lo que implica pérdidas o ganancias. Presentándose los siguientes casos:
  - i. Propietario - Promotor: que es el constituyente y a su vez beneficiario del fideicomiso.
  - ii. Propietario – Socio: que es el constituyente también beneficiario de acuerdo a su participación de aportes.
  - iii. Propietario – Contrato de Compraventa: se presenta cuando se ha vendido el inmueble al Fideicomiso constituido; mediante un contrato de compraventa.
- El fideicomitente adherente. - Es el inversionista que se adhiere para participar del negocio, brindándole apoyo económico, técnico o tecnológico para desarrollar el mismo.

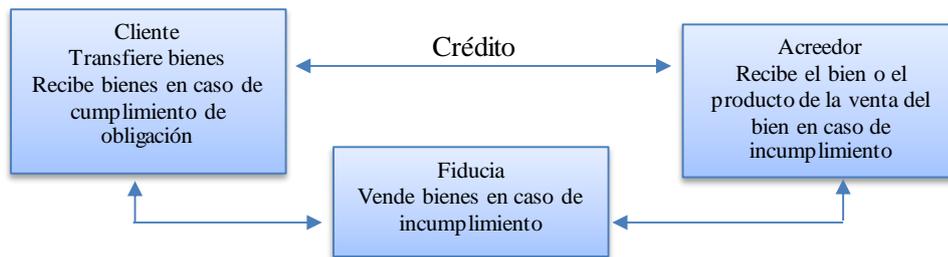
*Causales de terminación del contrato*

Podrá darse por terminado el fideicomiso inmobiliario cuando se presencien cualquiera de las cuales a continuación:

- Cumplimiento del objeto.
- No se verifiquen las condiciones para el cumplimiento del punto de equilibrio de hasta dos etapas del proyecto. Devolver a los promitentes compradores, satisfacer los pasivos y costos, entregar los bienes aportados y transferir el remanente de recursos en prorrata a la participación de los constituyentes.
- Incumplimiento de dotación de recursos en los plazos que establezca la Fiduciaria.
- Sentencia ejecutoriada o laudo judicial.
- Insolvencia de los constituyentes.

### ***Fideicomiso de Garantía.***

El fideicomiso de garantía se encarga de garantizar como su nombre lo indica las obligaciones de una persona natural o jurídica a través de la transferencia de bienes a favor del fiduciario con la finalidad de que al cumplir con los pagos el bien sea restituido (Bello, 2007). En otras palabras, este tipo de fideicomisos buscan ser una garantía para el cumplimiento de las obligaciones con terceros, pudiendo sustituir a las prendas o hipotecas. A continuación, se observa la relación de los participantes:



*Figura 11.* Fideicomiso de garantía.

Gherzi y Weingarten (2015) mencionan que el fideicomiso de garantía funciona con el traspaso de los bienes o derechos al patrimonio autónomo que es el fideicomiso mercantil, para que sirva de garantía o fuente de pago en el cumplimiento de las obligaciones que existen o que se constituirán por el fideicomitente o un tercero. Esto quiere decir, que si se incumple con la cancelación de los valores, la fiduciaria puede disponer del bien para cubrir las obligaciones insolutas. Además, al momento de su constitución se requiere la conformidad escrita de los acreedores incluyendo todos los bienes que se aportan y la valoración de los mismos. Sin embargo, al momento de concluir el pago, es necesario que se liquide el fideicomiso inmediatamente.

Dentro de las ventajas que se pueden observar en este tipo de fideicomisos se encuentran su uso como herramienta comercial, la garantía de la obligación, el hecho de que previene procesos judiciales, la fácil rotación de los acreedores, etc.

### ***Fideicomisos de Titularización.***

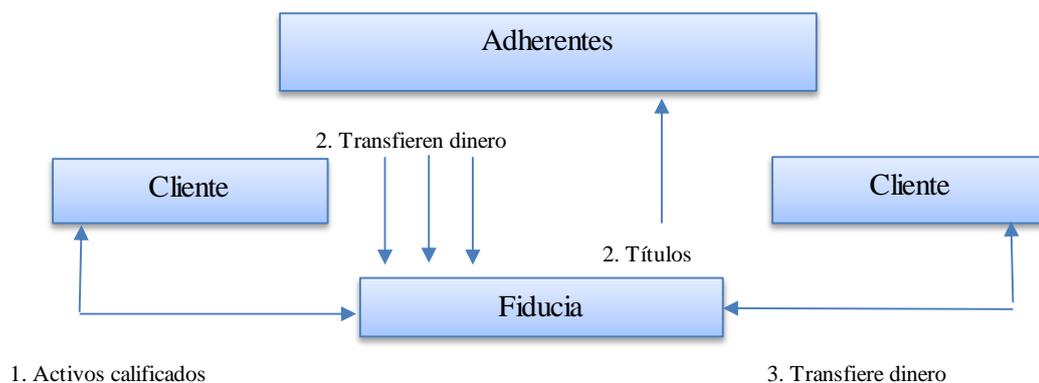
El fideicomiso de titularización corresponde a los procesos relacionados con la cartera de crédito o a los activos financieros que pasan a ser títulos de valores, buscando traer a valor presente los montos con la finalidad de disponer de ellos. Las únicas empresas autorizadas para titularizar son las fiduciarias, porque hacen las veces

de manejo del fideicomiso (Andrade, 2003). De acuerdo con Hernández (2006) la cartera de crédito corresponde a los valores o documentos a cargo de los clientes de una empresa y que se encuentra en sus estados financieros dentro del activo circulante. Es decir, son aquellos rubros que deben cancelar los clientes, por lo que quien haga las veces de tenedor o acreedor puede cobrar según la constitución del crédito.

Según el Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II sobre la Ley Mercado de Valores (2017) en su artículo 147 menciona que se pueden emitir títulos:

- De contenido crediticio. - Se da cuando los inversionistas tienen el derecho del capital total que han invertido añadiendo el rendimiento financiero de sus recursos. Mientras que el pasivo del patrimonio es la fuente de pago para los activos que integran el fideicomiso.
- De participación. - El inversionista tiene derecho a una alícuota de acuerdo a la inversión, participando de esta manera por los resultados financieros derivados de los bienes que componen el fideicomiso mercantil de titularización, esto quiere decir, que no necesariamente es un pasivo del patrimonio.
- De naturaleza mixta. - Cuando se mezclan los casos anteriormente señalados, según las condiciones que se establecieron en el fideicomiso.

A continuación, se muestran los componentes del fideicomiso de titularización de cartera:



*Figura 12.* Fideicomiso de titularización de flujos futuros.

Cabe señalar que el fideicomiso de titularización se puede constituir como una fuente de financiamiento para proyectos nuevos.

Dentro de las ventajas detectadas en estos tipos de fideicomisos se pueden mencionar:

- La uniformidad de las cancelaciones y las fechas de pago.
- Conocimiento del flujo que percibirá el inversionista por los rendimientos financieros.
- Tiene una mejor rentabilidad a diferencia de los certificados bancarios (depósito a plazo).
- Recursos mediante los cuales se puede obtener liquidez.
- Es una inversión con un riesgo bajo.
- Promueve constantemente el desarrollo del mercado.

### **Marco referencial**

Dentro del marco referencial a continuación se citan algunos estudios previos relacionados con el tratamiento contable y tributario de fideicomisos en el Ecuador:

En referencia al trabajo de investigación de los autores Rodríguez y Vera (2017) afirmaron que la contabilidad es una herramienta que facilita el registro de todas las actividades que realiza la compañía, que de manera posterior por medio de indicadores de gestión, se evalúa si la dirección de la empresa ha tomado la decisión correcta en el uso efectivo de los recursos solicitados a los accionistas, resaltando la importancia para aquellas instituciones financieras, donde la contabilidad debe ser aplicada de manera más rigurosa, justificando el riesgo que demanda el manejo de dinero.

En este estudio, la propuesta de analizar procesos y sugerir nuevas formas de contabilizar las transacciones de naturaleza fiduciaria, podrían otorgar informes reales de los movimientos de fondos y resaltar que la administración de la compañía está empleando su encargo de manera eficiente, sin el riesgo de incurrir en fraudes. La fundamentación de la problemática concluye afirmando la hipótesis de mejorar la eficiencia en la presentación de información relevante por parte de instituciones financieras localizadas en el territorio ecuatoriano, a través de un oportuno análisis de procesos de contabilización y tratamiento de la figura del fideicomiso, siendo este criterio aplicable para todas las empresas de naturaleza comercial que cuentan dentro

de sus activos una forma de recibir ingresos en función a los estatutos establecidos en estos contratos.

Las variables de la investigación que se tratan en este estudio describen que el resultado eficiente en la presentación de resultados conlleva a permitir dentro de la organización la mitigación de pérdidas, es por ello que el diseño del tratamiento de los datos se clasificó en enfoque mixto, con entrevista al contador de la compañía. Por consiguiente, la investigación concluyó que el registro tardío de las operaciones financieras, pueden generar confusiones en otras áreas al momento de efectivizar el compromiso estipulado en el documento; además, no se evidencia el correcto cumplimiento, lo que puede darse a nivel del cliente como un riesgo, ya que espera que este tipo de compañías ejecuten las operaciones bajo ciertos criterios.

Si bien es cierto las fiduciarias actúan como controladores y agentes que evidencian el cumplimiento de condiciones establecidas en el contrato, una falencia en sus procesos internos puede generar conflicto entre las partes que suscriben un contrato, generando la desconfianza en el retraso de los recursos. Por ende, los procesos contables deben llevarse a cabo inmediatamente que ocurre el contrato comercial, esto ayuda por consiguiente a mantener una entidad transparente y con prestigio, que contribuye a mitigar riesgos ante operaciones altas, más aún si se manejan montos sumamente considerables de terceros.

Otro trabajo de investigación que sirvió como referencia fue el propuesto por los autoras Monroy y Zevallos (2014) los cuales plantearon la siguiente problemática: En el Ecuador la implementación de los fideicomisos es un tratamiento confuso para la población en general, esto debido a la poca información sobre las compañías que lo aplican, además que muchos profesionales desconocen su tratamiento contable y criterio al momento de plasmarlo en estados financieros; los fideicomisos más vistos dentro de las operaciones en el Ecuador son: temas administrativos, inmobiliarios, documentos de titularización, garantía e inversión, siendo su finalidad un documento guía que muestre el tratamiento correcto de esta modalidad de transacción a fin de que toda la población se instruya sobre los beneficios de emplear un fideicomiso.

A nivel de la legislación internacional, el fideicomiso en países de Latinoamérica, tiene el mismo tratamiento, ejemplo de ello es Argentina, donde su ley refiere a que la figura del fideicomiso la puede manejar cualquier entidad, sea esta con

personería natural o jurídica, describiendo al bien de encargo como un patrimonio separado de las personas contratantes, donde el bien limita su uso a la persona que cause el daño o incumplimiento de una obligación, dejando el control de la misma cuando las condiciones se hayan roto. De acuerdo a la jurisdicción boliviana, las empresas descritas bajo la actividad de fideicomiso solo recibirán recursos respaldados por la operación de un contrato, quedando de manera ilícita cualquier valor adicional que no se considere con un fideicomiso, siendo objeto de sanción o criterios de fraude frente a la administración tributaria. Dentro de la figura del contrato de fideicomiso en Bolivia, los Bancos pueden adquirir esta figura, en donde la entidad fiduciaria se hace cargo de los bienes descritos en el contrato y velará por su seguridad y además otorgará el beneficio de uso para un tercero o persona que se describa en las condiciones del fideicomiso.

Para el territorio de El Salvador, solo las instituciones que tienen como registro una actividad económica es aquellas que pueden ejercer actos de fiducia, donde el acto fiduciario consiste en el contrato de dos partes, donde una se obliga a la otra a recibir un cierto beneficio, siendo el fiduciario la entidad que administra un bien y en caso de incumplimiento de acuerdo a las bases del contrato, este a su vez tiene la potestad de implementar o ejecutar el bien a favor del fideicomitente. Una vez que se lleva a cabo el contrato, la Superintendencia de aquel país debe aprobar o rechazar los contratos elaborados bajo el contrato de fideicomiso y puede hacerlo bajo un límite de tiempo de treinta días, obligando a la entidad a disponer de una contabilidad separada por cada transacción que se ejecute bajo un contrato de fideicomiso.

El trabajo de investigación concluye que, la figura de fideicomiso constituye una figura de seguridad en aquellas personas que desean llevar a cabo dicho contrato, donde existe de por medio un tercer participante que vigila las condiciones de transacción y hace valer los derechos de una de las partes, en caso de que la otra se resista a no cumplir con la parte establecida. Por lo tanto, ayuda a llevar a cabo transacciones más seguras y sin establecer una investigación previa a profundidad sobre la honestidad de las partes.

En referencia al tratamiento contable, indican que un contrato de fideicomiso se lo realiza en diferentes condiciones, por lo tanto, la cantidad de transacciones obedece a que se lleven distintas contabilidades, cada una de ellas con su propio pasivo

y patrimonio, esto con la finalidad de mostrar valores reales y no acumulados que muchas veces pueden interpretarse como pérdidas o salidas no justificadas de un ingreso o uso de un activo. Se recomienda que las transacciones que se ejecutan bajo contratos de fideicomiso sean analizadas por expertos tributarios, porque de acuerdo a la LRTI, no existe un tratamiento especial en el Ecuador sobre el registro de estas figuras comerciales, cabe resaltar que la propia normativa determina que los contratos de fideicomisos no son objeto de impuestos, siempre y cuando sus actividades no estén relacionadas al lucro o a su vez no retengan pagos relacionados a otra transacción comercial.

Finalmente, los autores recomiendan que, el contador que trabaje bajo una institución que administre fideicomisos debe analizar la figura del contrato, además de revelar notas explicativas en los balances con la finalidad que los involucrados en el contrato, tomen decisiones acertadas y los valores muestren la realidad económica del contrato, además de establecer una guía que fije el tratamiento contable de estas figuras de compromiso, a fin que entre todos los contadores exista un criterio válido y que sea entendible por los demás profesionales del área.

Bermúdez (2012), en su trabajo de titulación propuso un manejo adecuado del tratamiento contable de un fideicomiso en particular, con la finalidad de evidencia a los profesionales un criterio de registro que vaya acorde a las disposiciones del ente regulador que es el Servicio de Rentas Internas para evitar en el corto y mediano plazo una sanción, multa o cierre de la actividad económica, el cual perjudique el nombre de la firma y cree una desconfianza con los clientes mantiene en su cartera.

De acuerdo al procedimiento por Bermúdez (2012), afirma que se deben seguir los procesos a continuación:

El caso presentado es un contrato donde una empresa recibe la factura de otra por la totalidad de la obra, siendo el requisito del cumplimiento los avances de obra, al momento que una parte cumple con la colocación de la infraestructura, el fideicomiso procede con el pago de la transacción en forma parcial, estatuto que se lo ha establecido previamente en el contrato:

- El administrador del fideicomiso recibe la factura por el servicio, procede a revisión y verifica la cantidad acordada en el contrato.

- Contabilidad registra la transacción, recibiendo el bien descrito en la factura, posteriormente registra el pago a través de cuentas de provisión, quedando los valores colgados en el pasivo.
- El asistente contable realiza la provisión de las facturas.
- Se procede a imprimir los comprobantes de retención de las actividades ejecutadas o por ejecutarse.
- En caso de efectuarse un pago, la compañía lo procesa.
- Si la orden es realizar pagos a futuro, los cheques se proceden a archivar.

El trabajo concluye con la importancia de analizar un contrato de fideicomiso antes que el tratamiento contable se procese, porque se identifica el registro o la naturaleza de la transacción y aplicar de manera correcta las diferentes cuentas de provisión en el listado de cuentas contables. Además, contar con un manual que permita a colaboradores que laboren en fideicomisos presentar información real y que permita ser entendible para cualquier persona que observe o quiera analizar la figura comercial que se respalda a través del contrato de fideicomiso.

El autor Aguayo (2013) en su proyecto buscó desarrollar procesos que permitan la constitución de un negocio fiduciario en donde se consideraron ciertos factores, entre los cuales se pueden mencionar a la crisis bancaria y la adopción de la dolarización, que fue beneficioso para el sector inmobiliario porque favoreció las condiciones crediticias. De la misma forma, señaló que el Sector Financiero está en constante innovación ofreciendo otro tipo de modelos de negocio para administrar sus fondos, en donde se garantice que el capital destinado se utilice únicamente para el fin establecido, para controlar de mejor manera el uso del dinero, promoviendo la inversión local en condiciones transparentes y seguras.

Es por este motivo, que el autor determinó la necesidad de analizar el fideicomiso inmobiliario para que sea un mecanismo eficaz en el desarrollo de proyectos de construcción. Posterior al análisis que realizó estableció las ventajas de la ejecución de este tipo de fideicomisos, entre las que se pueden mencionar la transparencia en la ejecución presupuestaria, los flujos de caja y los excedentes.

El proyecto se elaboró con la finalidad de ofrecer a los constructores, inversionistas, instituciones financieras, y otros grupos de interés los argumentos para

la constitución de la figura anteriormente señalada. En general, los estudios previos sirven de base para la elaboración de la propuesta, debido a que se espera elaborar una propuesta metodológica que sirva de guía para la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y en apego a lo indicado en la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **Marco normativo**

#### **Normas Internacionales de Información Financiera en los negocios Fiduciarios.**

En el marco de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) carecen de pronunciamientos específicos para los negocios fiduciarios, por tanto, deben direccionarse de acuerdo a los principios contables que enmarcan a cada tipo de transacción, con la finalidad de presentar los estados contables de acuerdo al tipo negocio fiduciario, como se observa en la tabla a continuación:

Tabla 4.

#### *Estados financieros aplicables por tipo de fideicomiso*

<b>Fideicomiso</b>	<b>Estado de Situación Financiera</b>	<b>Estado de Resultado Integral</b>	<b>Estado de Cambios en el Patrimonio</b>	<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>
<b>Administración</b>				
Actividad económica	✓	✓	✓	✓
Administración de pagos a terceros	✓	×	×	✓
<b>Inmobiliarios</b>				
Construye y transfiere al Constituyente para la venta	✓	×	×	✓
Construye y vende	✓	✓	✓	✓
Construye y transfiere para su uso	✓	×	✓	✓
<b>Inversión</b>				
Beneficiario es el Constituyente	✓	×	×	✓
Beneficiario son tercero	✓	×	✓	✓
<b>Garantía</b>				
Garantía	×	×	×	×
<b>Titularización</b>				
Flujos futuros	✓	×	×	✓
Flujos de cartera	✓	×	×	✓
Sin transferencia de riesgos, beneficios y control	✓	×	×	✓
Con transferencia de riesgos, beneficios y control	✓	✓	×	✓

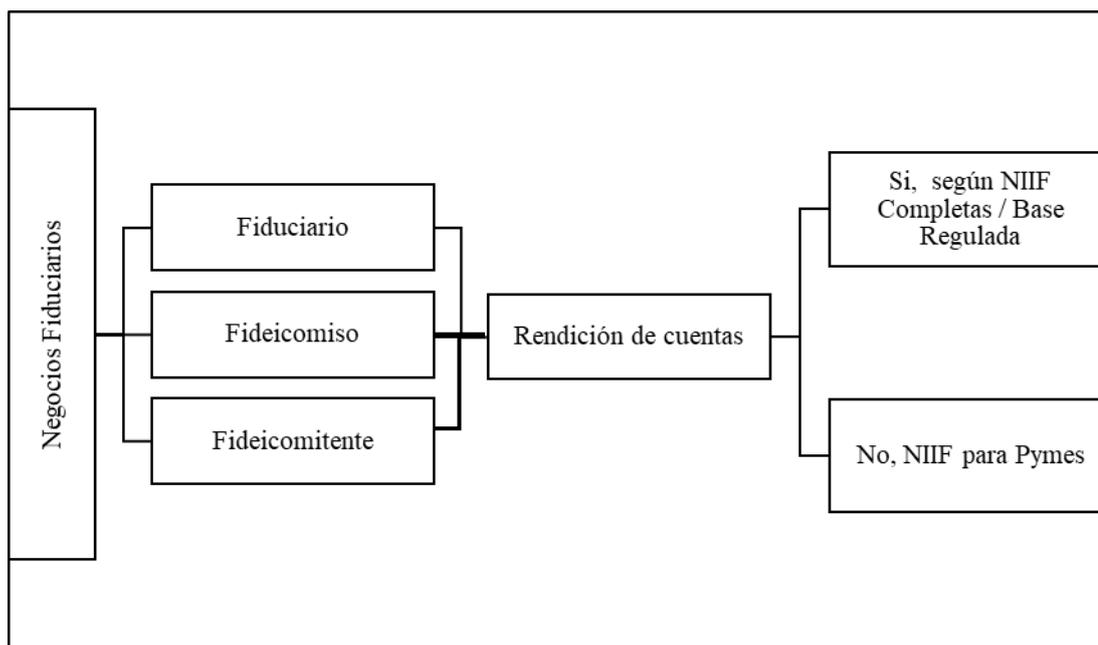
Sobre las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, dependerán del tipo de fideicomiso como se señala a continuación:

Tabla 5.

*Marco conceptual por tipo de fideicomiso*

<b>Fideicomiso</b>	<b>NIIF principales a aplicar</b>
Administración:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 7, NIC 12, NIC 19, NIC 27, NIC 16, NIC 2, NIC 23, NIC 24, NIC 36, NIC 38, NIIF 9, NIIF 15, NIIF 16
Inmobiliarios:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 2, NIC 7, NIC 8, NIC 23, NIC 24, NIC 38, NIIF 9, NIIF 15
Inversión:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 7
Garantía:	-
Titularización:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 7, NIIF 9

Sin embargo, las normas se aplicarán dependiendo de las partes que realicen la contabilidad como son los que se muestran en la figura siguiente:



*Figura 13.* Marco contable de los negocios fiduciarios. Adaptado de “Normas de Información Financiera 2018”, por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera A.C.

Los representantes de la Comisión de Legislación y Codificación del H. Congreso Nacional (2016) señalaron que, de acuerdo al marco contable que abarca al agente en relación con los principales depende del alcance establecido en el contrato para la administración de los bienes en calidad de fiduciario, de los tipos de alcance se debe acordar lo siguiente:

- Delegación de autoridad para la toma de decisiones;
- Retención de riesgos y beneficios sobre los bienes;
- Autoridad para actuar en nombre de fideicomitente;
- Transferencia de control sobre bienes del fideicomitente;
- Transferencia de control sobre bienes del fideicomiso, pero no beneficios y riesgos sobre los mismos;
- Pago de comisión variable y/o fija por administración.

Por tanto, al considerar la relación de *agente*, los activos administrados aplican los siguientes párrafos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como se presenta a continuación:

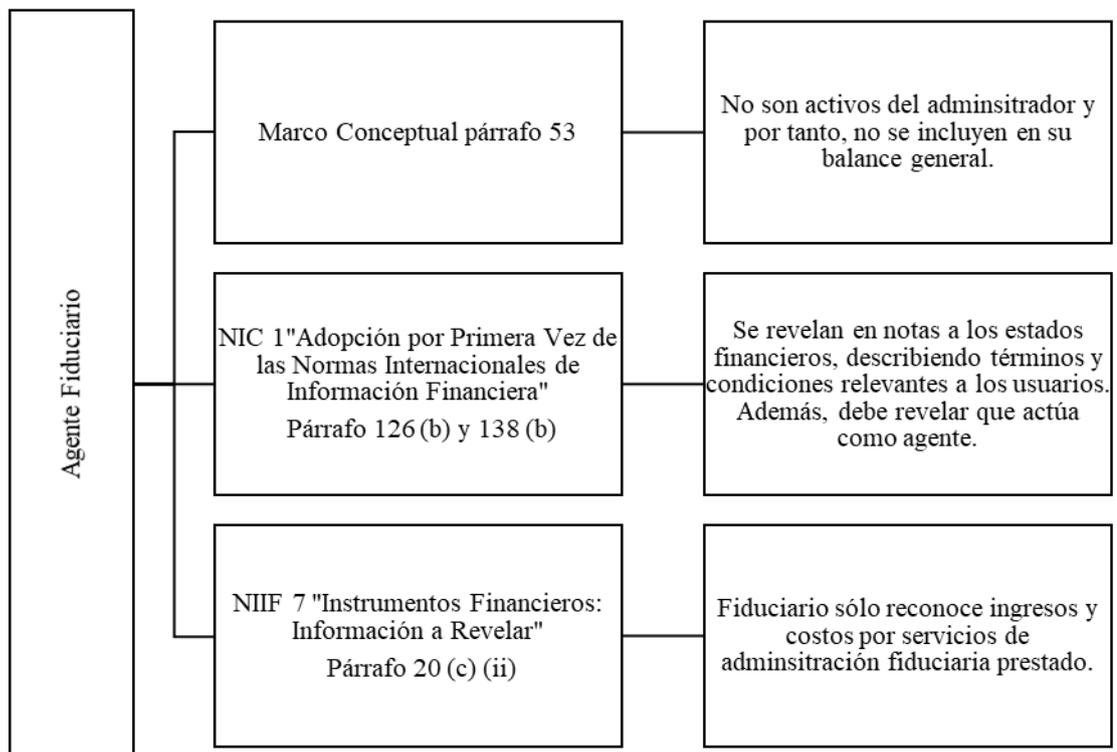
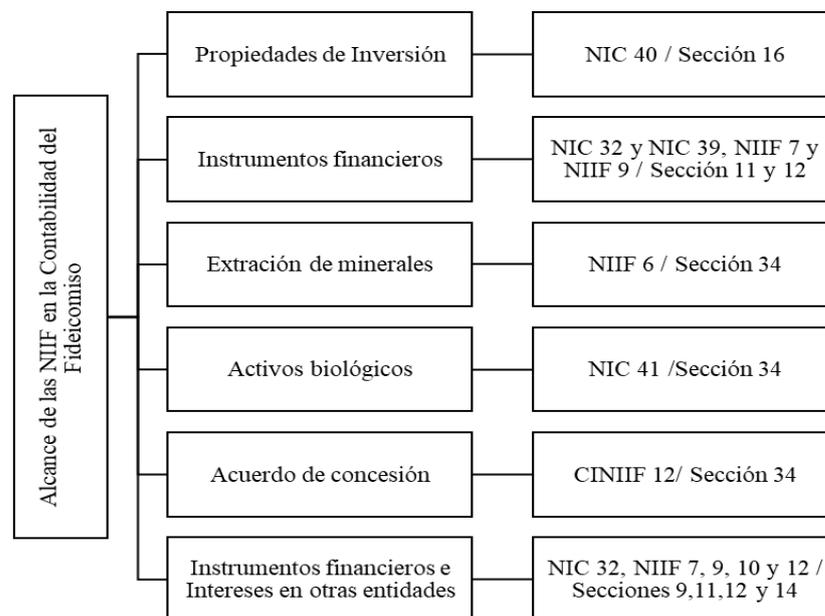


Figura 14. NIIF aplicable a los Agentes Fiduciarios. Adaptado de “Estados Financieros Bajo NIC/NIIF,” por R. Estupiñán, 2017.

En relación al marco conceptual para el reconocimiento de bienes aportados por los fideicomitentes, el fideicomiso realiza un análisis detallado de las condiciones contractuales del acuerdo, con el propósito de determinar si cumplen con los requisitos de control y los beneficios sobre los bienes, las cuales incluyen, pero no se limitan a

prueba de riesgos y beneficios, alcance y derecho de uso, grado de control de beneficios generados, riesgo crediticio, entre otros (Gutiérrez, 2014).

Por tanto, los fideicomisos deben de contabilizar los bienes recibidos y sus operaciones fiduciarias de acuerdo a los lineamientos establecidos por el marco contable seleccionado de acuerdo a las NIIF, base legal, etc. De modo que, de acuerdo al objeto social del fideicomiso los pronunciamientos contables de acuerdo a las NIIF son las siguientes:



*Figura 15.* Alcance de las NIIF en la contabilidad de los Fideicomisos. Adaptado de “Estados Financieros Bajo NIC/NIIF,” por R. Estupiñán, 2017.

De manera que, los fideicomisos bajo el estándar de las NIIF deben aplicar los pronunciamientos contables acorde a su objeto social (naturaleza) y evaluar si los bienes recibidos como aporte cumplen con lo especificado para el negocio fiduciario. En relación a las entidades de inversión, estará exenta de consolidar intereses en otras entidades bajo ciertas condiciones; sin embargo, la exención no está disponible para la entidad matriz que no sea entidad de inversión. Además, debe determinar el valor razonable de instrumentos financieros considerando los tres niveles establecido en las NIIF 13 párrafo nueve.

En relación a la contabilidad para los fideicomitentes al aportar bienes al o los fideicomisos, debe realizar un análisis detallado de las condiciones contractuales del acuerdo, determinando el cumplimiento de los requisitos para dar de baja los bienes

aportados. De modo que, se deberá tomar en consideración los aspectos señalados en las NIIF, como se presenta a continuación:

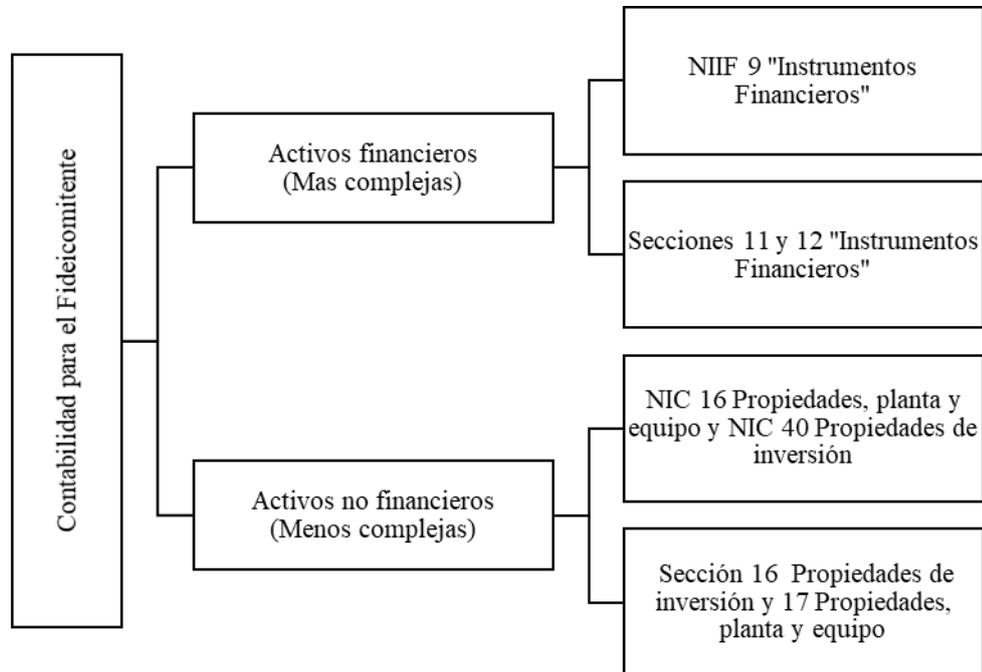


Figura 16. Alcance de las NIIF en la contabilidad de los Fideicomitente. Adaptado de “Estados Financieros Bajo NIC/NIIF,” por R. Estupiñán, 2017.

### **Normas aplicables al Fideicomiso Inmobiliario.**

A continuación, se detallan las normas en base a las cuales se debe manejar la información contable de los fideicomisos:

#### ***NIC 1 Presentación de Estados Financieros.***

Determina el marco sobre el que se emiten los estados financieros, el lineamiento que deben tener, la estructura y el contenido mínimo, con la finalidad que sean uniformes los datos presentados, tanto en las cuentas contables, como en los principios de devengamiento e importancia relativa (IFRS, 2019).

#### ***NIC 2 Inventarios.***

Establece el tratamiento de los inventarios, según el costo o valor neto de realización, el menor y el reconocimiento de su respectivo gasto. Se incluye compras, proceso de transformación (incluye mano de obra y otros gastos) e inversiones incurridas para la comercialización de los productos o servicios. Debiendo aplicar el método de valoración costo promedio ponderado, en donde se reconoce el costo en el periodo en que se registra el ingreso por la venta de los productos. Las provisiones por

ajuste al valor neto de realización se reconocen como gasto en el periodo. Las reversiones derivadas de un incremento en el valor neto de realización se reconocen como una reducción del gasto de inventarios (costo de ventas) en el período en que se producen (IFRS, 2019).

***NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.***

Brinda información relacionada a los movimientos de las partidas correspondientes a efectivo y equivalentes durante un período de tiempo. Se puede realizar de manera directa o indirecta, clasificando a los ingresos de acuerdo a su origen operación, inversión, financiamiento (IFRS, 2019).

***NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.***

Define los criterios de selección de las políticas contables de la entidad, su tratamiento y la exposición de los cambios. Las premisas para su aplicación se basan en las Normas e Interpretaciones del IASB, en donde si no existe una NIIF que se aplique de manera directa, entonces se deben consultar los requisitos y las guías de las NIIF. Los errores significativos, se deberán enmendar retroactivamente, reformulando los importes del ejercicio comparativo anterior o mediante el estado de situación financiera de apertura (IFRS, 2019).

***NIC 12 Impuesto a las Ganancias.***

Se refiere al reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos corrientes, mediante el cálculo de tasas que apliquen en el período. Se deben presentar como partidas no corrientes en el estado de situación financiera (IFRS, 2019). Por lo general los fideicomisos inmobiliarios desde su constitución generarán pérdidas, las cuales se podrán amortizar hasta 5 años desde su origen generando así el impuesto diferido.

***NIC 23 Costos por Préstamos.***

Esta norma menciona que si se presentan costos por transacciones (préstamos) que puedan ser atribuibles a la construcción del activo cualificado (apto) se deberán capitalizar como mayor costo del activo, siempre que estos costos provoquen beneficios económicos futuros y que puedan ser medidos con fiabilidad. Los costos adicionales por otras transacciones se deberán reconocer como gastos del ejercicio en el que ocurran (IFRS, 2019).

### ***NIC 38 Activos Intangibles.***

Determina el tratamiento de los activos intangibles, que posea la entidad ya sea que los adquiera o desarrolle cuando este activo pueda generar beneficios económicos futuros se podrá establecer el costo fiable. Se pueden clasificar en aquellos que tienen vida indefinida y vida definida. Se deben contabilizar de acuerdo al criterio del método de costo o el método de revaluación (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

### ***NIF 9 Instrumentos Financieros.***

Busca definir los principios para la información sobre activos financieros para presentar datos útiles y relevantes para los usuarios de los estados financieros. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

### ***NIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.***

Se trata del reconocimiento de los ingresos por contratos con clientes a través del cumplimiento de cinco pasos específicos:

- Paso 1: Identificar los contratos con clientes.
- Paso 2: Identificar de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción.
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción entre obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5: Reconocimiento del ingreso cuando o a medida que la entidad satisface una obligación de desempeño (Deloitte, 2019).

### **Marco legal**

A continuación, se presenta el marco legal vigente con el cual se basan las operaciones fiduciarias en el Ecuador:

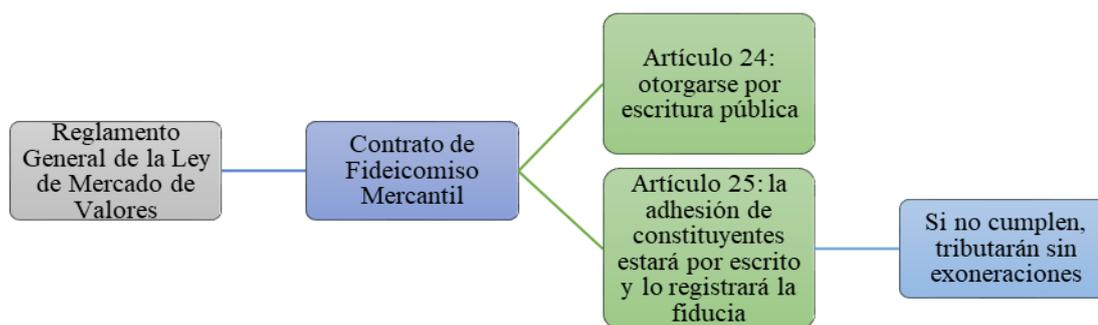
#### **Código Orgánico Monetario y Financiero.**

El Código Orgánico Monetario y Financiero (2015) es una normativa que se encarga de regular los sistemas monetarios y los regímenes de valores y seguros en el país. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera sobre el tratamiento de

los fideicomisos establece en el artículo 27, que se deben cumplir con las funciones específicas de la Ley de Mercado de Valores sobre la constitución, operación y liquidación de fondos y negocios fiduciarios en el país; y en el artículo 34, la regulación de la gestión fiduciaria en el sector público. El Capítulo 3, disposiciones comunes para el sistema financiero nacional, en el artículo 238 define sobre las obligaciones y prohibiciones del accionista, que responden a la liquidez de la entidad de acuerdo a la participación de sus acciones. Dentro del artículo 256 establece las prohibiciones para que una persona ejerza la condición de accionista de sociedades mercantiles, de acuerdo a su propiedad patrimonial. Mientras que el artículo 340 sobre los fideicomisos de garantía, se menciona que es posible la constitución de un fideicomiso mercantil, con un portafolio de inversiones y cartera, cuando el aporte inicial mínimo sea de USD \$50.000 y la garantía sea menos que el 140% del crédito.

#### **Ley de Mercado de Valores.**

Es una normativa que regula las actividades de oferta pública de valores, su intermediación en el mercado, y las demás actividades que intervienen en la operación (Ley de Mercado de Valores, 2017). El Consejo Nacional de Valores es una de las instituciones regulada por esta ley que se apoya en el Reglamento General de la Ley de Mercado de Valores en su artículo 24 y 25 en lo relacionado a fideicomisos menciona:



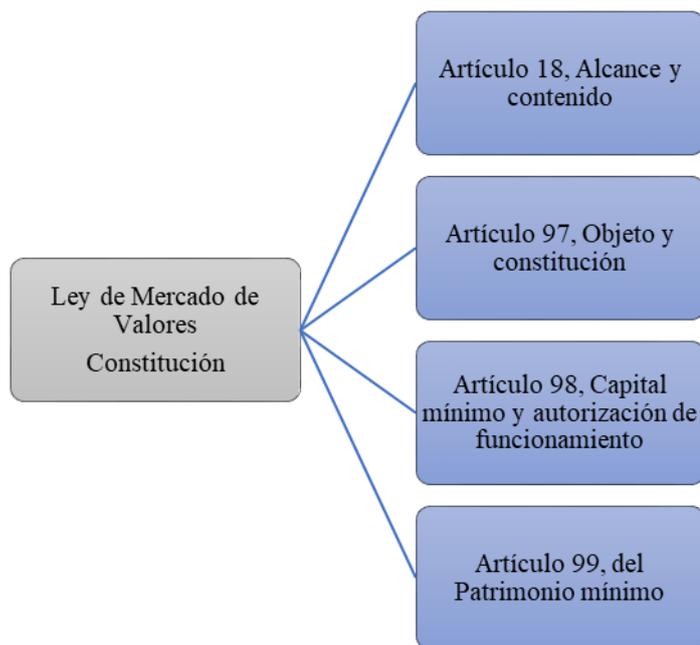
*Figura 17.* Del contrato de Fideicomiso Mercantil. Adaptado de “Reglamento General de la Ley de Mercado de Valores,” por Presidente Constitucional de la Republica, 1998.

Por otro lado, el artículo 29 establece las funciones, expedidas para la regulación de las actividades fiduciarias. Más adelante en el artículo 97, se presenta el tratamiento de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, en donde se observa

que es necesario que se constituyan como compañía o sociedad anónima, teniendo únicamente las actividades que siguen:

- Administración de fondos de inversión.
- Administración de negocios fiduciarios.
- Emisores de procesos de titularización.
- Representantes de fondos internacionales de inversión.

Además, señala que para que las empresas sean administradores de negocios fiduciarios y emisoras en procesos de titularización deben cumplir con las disposiciones descritas en la normativa legal. Sobre el capital mínimo de inversión destaca que lo fija la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; con los límites para la administración de los fondos de inversión, en donde pueden administrarlos si su patrimonio no excede de cincuenta veces el patrimonio contable.



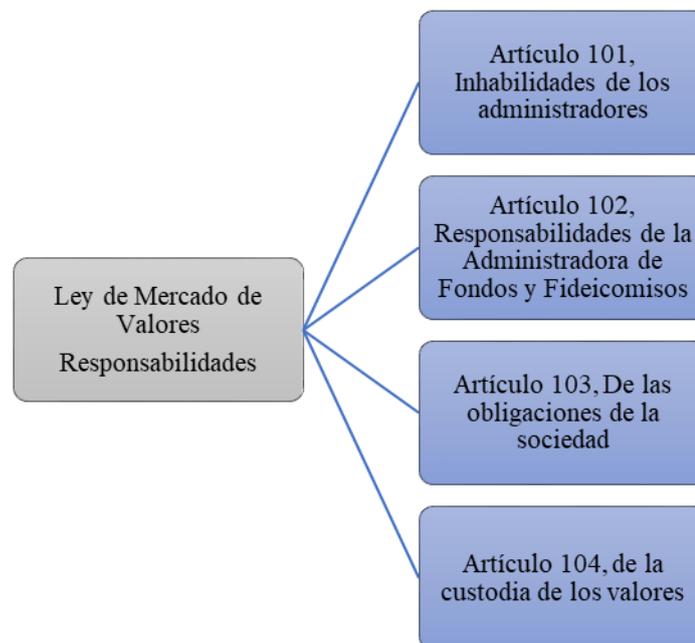
*Figura 18.* De la Constitución de los Fideicomisos. Adaptado de “Ley de Mercado de Valores,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2016.

Dentro del artículo 103, se manifiesta que las obligaciones de las administradoras de fondos y fideicomisos se determinan en los contratos de constitución:

- La administración de los bienes transferidos al fideicomiso mercantil y encargo fiduciario.

- La separación de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios del patrimonio propio.
- Manejar una contabilidad independiente para cada fideicomiso.
- Rendir cuentas acerca de la gestión diligente de los bienes a los constituyentes o beneficiarios del contrato fiduciario.
- Devolver los bienes de acuerdo a lo establecido en el contrato fiduciario una vez que se cumplan con los fines del mismo.

En relación a los aspectos que enmarcan la responsabilidad de los fideicomisos, se señalan los artículos del 101 al 104 de la Ley Mercado Valores con el propósito puntualizar los aspectos más importantes de estas.



*Figura 19.* De las Responsabilidades de los Fideicomisos. Adaptado de “Ley de Mercado de Valores,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2016, artículo 101 – 104.

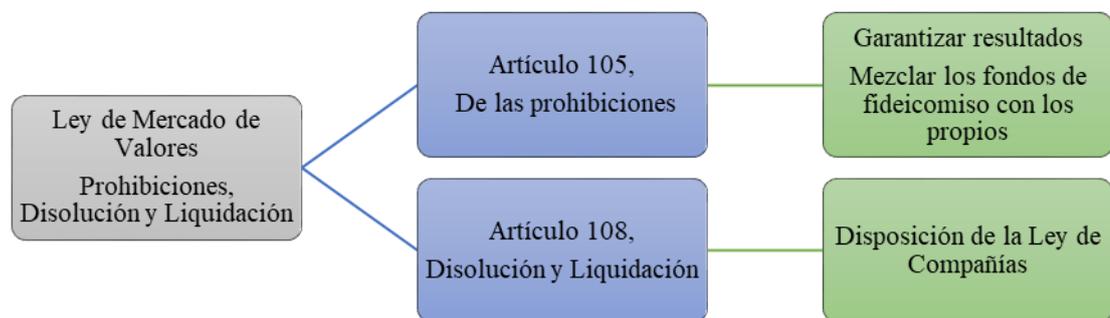
El artículo 105 define a las prohibiciones como:

- Avalar, afianzar o garantizar los pagos como beneficios o rendimientos fijos de los bienes que administran, únicamente pueden establecer estimaciones fijas o variables.

Se debe aclarar que la fiduciaria tiene obligaciones y características de medio, más no de resultados, entre las cuales se menciona:

- Permitir al beneficiario tome posesión de los bienes que la fiducia administra mientras se encuentre vigente el contrato.
- Invertir los recursos de los fideicomisos en fondos de inversión a su cargo.

En relación a las prohibiciones, disoluciones y liquidación de los fideicomisos, se puntualiza los aspectos tratados en el artículo 105 sobre las prohibiciones y 108 de la disolución y liquidación de la Ley de Mercado de Valores, tal como se muestra en la figura:

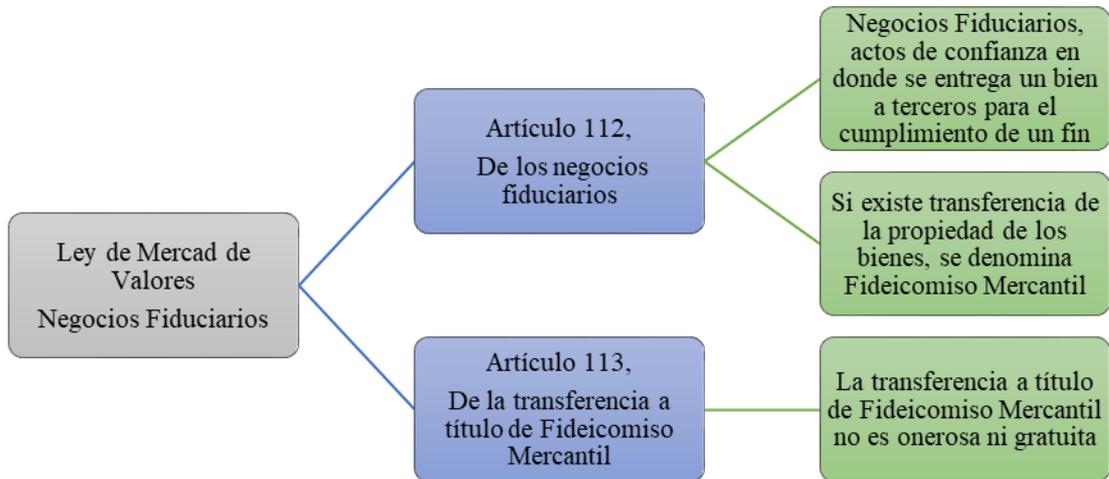


*Figura 20.* De las Prohibiciones, Disoluciones y Liquidaciones. Adaptado de “Ley de Mercado de Valores,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2016.

Dentro del Título XV “Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario” de la Ley de Mercado de Valores, señala:

En el artículo 110, que los contratos de fideicomiso mercantil se deben otorgar mediante una escritura pública; siendo el límite de vigencia menor a los 80 años. Además, estos contratos deberán terminarse cuando el fin para el cual se crearon sea cumplido. La excepción sobre el plazo de vigencia de los fideicomisos serán los de investigación, culturales, filantrópicos o altruistas para la creación de bibliotecas, museos, institutos de difusión de cultura o investigación científica, incluyendo aquellos que persigan aliviar el malestar social de personas menesterosas, huérfanos, ancianos y minusválidos con factibilidad de cumplimiento.

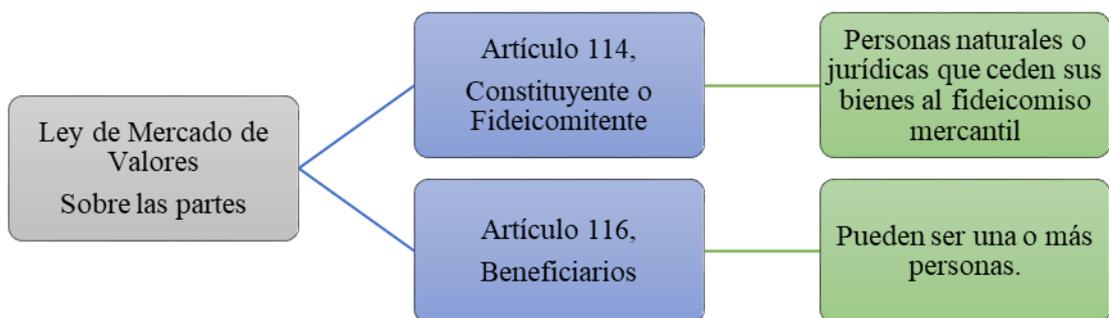
Los artículos 112 sobre los negocios fiduciarios y el 113 sobre la transferencia a título de fideicomiso mercantil, señala:



*Figura 21.* De los Negocios Fiduciario. Adaptado de “Ley de Mercado de Valores,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2016.

Dentro de la ley se contempla a los participantes de este tipo de negocios:

En el artículo 115 se establece la función del constituyente o fideicomitente, que es la persona natural o jurídica que genera del fideicomiso mercantil con la transferencia de sus bienes contrato. De la misma manera en el artículo 116 se menciona a los beneficiarios, personas naturales o jurídicas, que han sido escogidos por el constituyente con la finalidad de recibir beneficios por la administración de los bienes fideicomitidos.



*Figura 22.* Sobre las partes. Adaptado de “Ley de Mercado de Valores,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2016.

En el artículo 119 se establece que una vez que se colocan los bienes en negocios fiduciarios, es la fiduciaria quien legalmente ejerce su representación frente a terceros, ejecutando los procedimientos, trámites y demás acciones que protejan estos bienes. También en el artículo 120, se define los requisitos para la constitución

de estos contratos. El artículo 121, determina las ventajas que tienen los bienes fideicomitidos, resaltando la inembargabilidad de los bienes por parte de los acreedores de las partes, salvo que este aspecto se haya considerado dentro del contrato. El artículo 126, trata acerca de los derechos del constituyente indicando que deben constar en el contrato de fideicomiso.

Sobre la responsabilidad tributaria y de contabilización, la Ley de Mercado de Valores, indica en sus artículos 135 y 136:

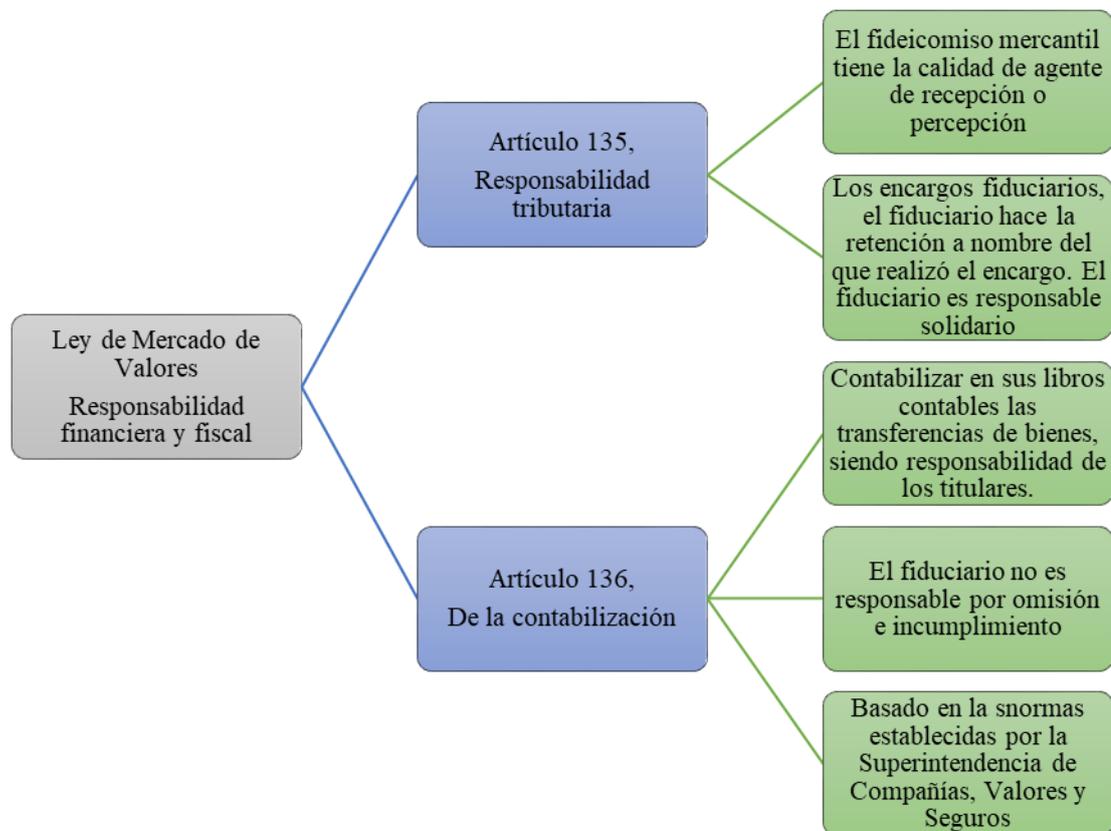


Figura 23. De la responsabilidad financiera y fiscal. Adaptado de “Ley de Mercado de Valores,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2016.

### **Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.**

El código que expidió el Consejo Nacional de Valores (2014), establece en el Capítulo I, Título I, artículo 2 sobre las Administradoras de fondos y fideicomisos, así como los fondos de inversión deben estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores obligatoriamente. Para el efecto, se requiere la presentación de una Declaración juramentada ante un Notario Público en donde se especifique que no existe sentencia de condena, pago de obligaciones a entidades financieras,

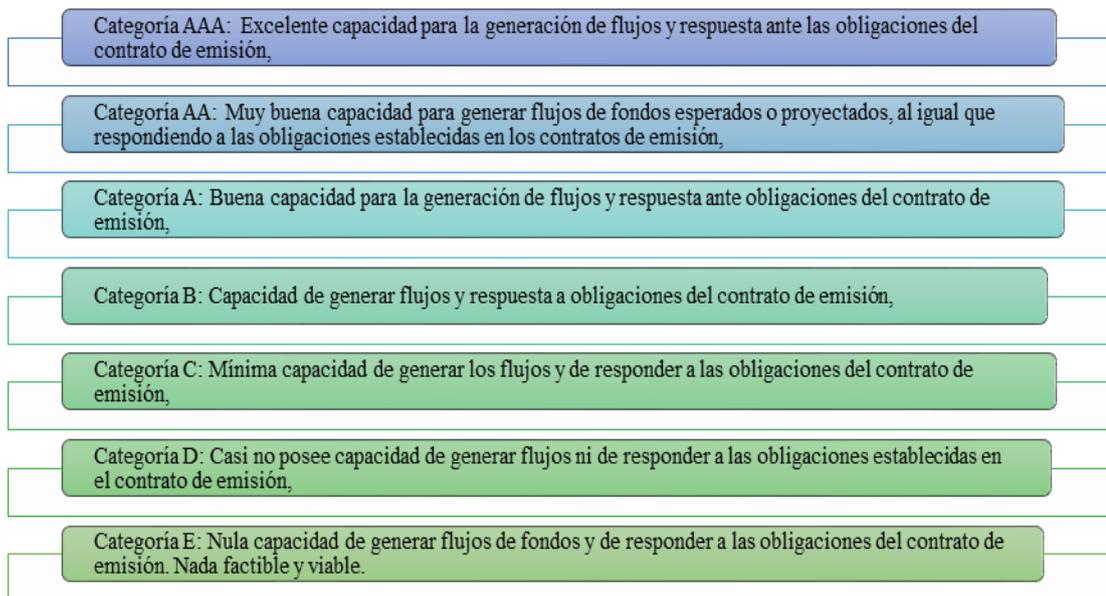
obligaciones tributarias, insolvencia, o sanciones por remoción de cargo en instituciones públicas. También señala que se debe adjuntar una hoja de vida enfatizando los estudios y experiencia adquiridos durante la administración, dirección o representación, soportado con los documentos correspondientes.

Dentro del artículo 14, se menciona que las administradoras no deben emplear bienes para actividades no contempladas en los contratos fiduciarios. El artículo 6, establece que la Administradora de fondos y fideicomisos que participen como agentes de manejo en titularización se obligan a actualizar sus manuales operativos internos, soportando su infraestructura técnica y recursos para su actividad.

Además, el artículo 30, trata acerca de las administradoras de fondos y fideicomisos, mencionando que es necesario que las fiduciarias adopten sistemas de control interno por medio de los que se administren riesgos favorablemente, por lo que se recomienda la realización de un análisis de riesgo y para revelarlo a sus clientes, de la misma manera diseñar los mecanismos correspondientes para el monitoreo y mitigación de dichos riesgos.

A lo largo del Capítulo III, menciona a las calificadoras de riesgos, principalmente en el artículo 14 de la Sección cuatro, en donde se define que los fideicomisos de titularización necesitan los servicios de calificación de riesgos, en donde el emisor explica la posición competitiva en el mercado de la empresa, tanto en aspectos cuantitativos y cualitativos.

En el artículo 20, se trata sobre la titularización de carteras de crédito, estableciendo que se requiere de un análisis del riesgo, basándose en los flujos futuros de la cartera que se titularizará. Mientras que el artículo 26, define los tipos de calificación existentes, que evalúan el patrimonio autónomo:



*Figura 24. Clasificación del riesgo. Adaptado del sitio web Consejo Nacional de Valores ,2014.*

Estas calificaciones de acuerdo al artículo 27, pueden representarse con signos (+) y (-) según si puede subir o no en un lapso de administración.

**Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.**

***Inscripción y mantenimiento de la inscripción en el catastro público del Mercado de Valores.***

En el Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección II y III desde los artículos 6 al 9 manifiesta que los fideicomisos mercantiles que realicen procesos de titularización, inversión con adherentes, inmobiliarios, proyectos inmobiliarios con financiamiento de terceros, negocios fiduciarios donde participe el sector público como constituyente o beneficiario, así como también aquellos fideicomisos donde su patrimonio contenga recursos públicos o que se pronostique la posibilidad serán inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores. Su solicitud será presentada en un plazo no mayor de 15 días por parte de la Fiduciaria a partir de la constitución del negocio fiduciario, a la misma se adjuntará copia de la escritura pública del contrato y una ficha registral.

Para mantener la inscripción la Fiduciaria presenta a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la siguiente información:

Tabla 6.

*Requisitos para mantener inscripción de negocios fiduciarios*

<b>Periodicidad</b>	<b>Requisitos</b>
Anual	Presentación máxima: 30 de abril del año siguiente Estados Financieros auditados Copia de información de rendición de cuentas con sustento de constituyentes o beneficiarios
Mensual	Presentación máxima: día 15 de mes Posterior Estados Financieros de cada uno de los negocios fiduciarios certificados por representante legal y contador de la Fiduciaria Nómina de constituyentes y beneficiarios con número de CI., pasaporte o RUC y domicilio Comisiones, honorarios y gastos incurridos en negocios fiduciarios Portafolio de inversiones para fideicomisos de inversión
Diaria	Hecho relevante o información que pueda afectar el desarrollo de los negocios fiduciarios

*Nota:* Adaptado de “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros”, por Junta de Política y Regulación Monetaria, 2019.

***Elementos fundamentales de los contratos de negocios fiduciarios.***

En el Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, el artículo 4 manifiesta que además de los requisitos señalados en la Ley de Mercado de Valores, los contratos deben cumplir con lo siguiente:

- Objeto del negocio fiduciario. - Señala el tipo de fideicomiso junto con la finalidad.
- Instrucciones. – Comprende las gestiones por parte de la fiduciaria y manera de realizarlas.

- Información de los intervinientes. – El contrato contiene la identificación, nacionalidad, domicilio, estado civil y condiciones de comparecencia de las partes.
- Bienes. – Detalla características y condiciones de los bienes a transferir para los fideicomisos, o a entregar siendo un encargo fiduciario.
- Obligaciones y derechos de las partes contratantes. – Corresponde a obligaciones, derechos, limitaciones y restricciones de la fiduciaria, fideicomitente y fiduciario.
- Remuneración. – Detalla valores, forma, fuente de pago de los gastos de administración del fideicomiso.
- Transferencia de activos a la terminación del contrato. – Determina las formas de transferencia de los activos y las circunstancias pertinentes de la liquidación del contrato. Cuando no se haya entregado los bienes a los beneficiarios, estos serán consignados de forma judicial en conjunto con la rendición final de cuentas.
- Órganos del negocio fiduciario. - Las atribuciones que le competan a los comités creados deberán reflejarse en el contrato.
- Gastos. - Pueden ser preoperativos, de obras preliminares, de obras de construcción, de administración de la fiduciaria, entre otros.
- Rendición de cuentas. - En el contrato deben establecerse los parámetros, forma y periodicidad a los cuales debe sujetarse la rendición, siendo entendido que esta obligación comporta el deber de informar, de manera detallada y pormenorizada, al constituyente, al constituyente adherente y al beneficiario.

***Auditoría externa de los fideicomisos.***

En el Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, los artículos 21 y 22 exponen que los fideicomisos mercantiles que tienen obligación de inscribirse en el castrato deberán contratar auditoría externa a excepción donde los constituyentes o beneficiarios son el sector público, salvo que en el contrato resalte la contratación de auditoría externa. Los fideicomisos que reciban recursos de los promitentes compradores, de constituyentes adherente y en donde exista una ordenanza contractual por parte del constituyente serán sometidos a auditoría externa. El periodo a auditar

los estados financieros de los fideicomisos mercantiles que por disposición legal, reglamentaria o contractual se encuentren obligados a contratar auditoría externa, en atención a la modalidad del negocio fiduciario, será el siguiente:

Tabla 7.

*Periodo de auditoría externa según el tipo de fideicomiso.*

<b>Tipo de fideicomiso</b>	<b>Periodo de auditoría</b>
Fideicomiso Mercantil de Titularización	A partir de la autorización de la oferta pública de valores hasta los estados financieros del año de la redención de los valores emitidos.
Fideicomiso de Inversión con Adherentes	Desde la suscripción del primer contrato de adhesión hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato.
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario y Fideicomiso Mercantil relacionados con proyectos Inmobiliarios cuyo financiamiento provenga de terceros	Desde el año de la constitución del fideicomiso mercantil hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato.
Fideicomisos mercantiles en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos	Desde el año de la constitución del fideicomiso mercantil hasta los estados financieros del año de terminación del respectivo contrato.

*Nota:* Adaptado de “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros”, por Junta de Política y Regulación Monetaria, 2019.

***Registro oficial 249.***

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil (Registro Oficial N°249, 2014) que regula las actividades del sistema financiero, contempla a las Administradoras de Fondos y Fideicomisos. Dentro del artículo 53, establece que las entidades financieras pueden aceptar que se constituya fideicomisos mercantiles de garantía para el respaldo de las operaciones de crédito sobre viviendas, proyectos inmobiliarios, financiamientos para infraestructura, inversión pública, créditos sindicados y productivos, de acuerdo a lo que determine la

Junta Bancaria. Con la prohibición de los fideicomisos para la adquisición de bienes de consumo, sobre todo los que se constituyan sobre vehículos.

### **Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno, LRTI.**

La Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno o LRTI, es una norma que se ha instaurado con el único fin de regular, inspeccionar y establecer los impuestos gravados sobre los ingresos o rentas derivados de las actividades económicas de las personas naturales o jurídicas. En el aspecto tributario, los impuestos que gravan las transacciones de los fideicomisos son los siguientes:

Tabla 8.

#### *Impuestos gravados por tipo de fideicomiso*

Tipo de Fideicomiso	Impuestos						No aplica	Hecho generador
	IR	IVA	RTE FTE	ANT IR	ANT DIV	ISD		
Fideicomiso de Garantía							X	No genera porque su objetivo es garantizar
Fideicomiso de Administración	X	X	X	X			X	Arrendamientos / derecho de cobro / pago de honorarios / transferencias al exterior
Fideicomiso de Inmobiliario	X	X	X	X	X	X		Compra de materiales, pago de honorarios, avance de obra pago de dividendos, transferencias al exterior
Fideicomiso de Titularización			X					Pago de honorarios fiduciarios
Fideicomiso de Inversión			X					Retención por inversiones

#### ***El Impuesto al Valor Agregado (IVA).***

Grava las transacciones locales e importaciones de bienes muebles o servicios, en todas las etapas de comercialización. Son sujetos pasivos de este impuesto las personas naturales y sociedades que realicen cualquier actividad económica. De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno, los contribuyentes que se definan

como agentes de retención se encuentran obligados a emitir la retención del IVA de acuerdo a lo que defina el reglamento, (Servicio de Rentas Internas, 2019).

La declaración y pago de este impuesto se realizará de acuerdo a lo estipulado en la normativa: mensual si la entidad realiza transacciones con tarifa 12% y 0%; o semestral si gravan tarifa 0%. Como base de este impuesto se tendrá al valor de venta incluidos otros impuestos, tasas y gastos, menos los descuentos y las devoluciones, (SIR, 2019). Actualmente las tarifas del impuesto son 0% y del 12%, con excepción de las transferencias que no son objeto del impuesto.

#### ***El Impuesto a la Renta (IR).***

Según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en su artículo 2 y el artículo 1 del Reglamento, este impuesto se aplica sobre la renta percibida por personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades en general, cuya base es los ingresos que se obtengan en el ejercicio impositivo anterior comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Su declaración se realiza de acuerdo al noveno dígito del RUC y para las sociedades se aplica la tarifa del 25% sobre la base imponible (SIR, 2018).

#### ***Salida de Divisas (ISD).***

Grava las transacciones que se realizan en el exterior, se utilicen o no instituciones del sistema financiero. Como base imponible se tiene el valor las divisas que se han cancelado, transferido, depositado o enviado para extinguir una obligación en el extranjero. Cuando se realizan presunciones, se debe calcular la base imponible de acuerdo al pago realizado o la divisa no retornada producto de exportaciones (SRI, 2019).

#### ***Otros aspectos tributarios a considerar en los fideicomisos.***

Sobre los fideicomisos, esta ley menciona algunos aspectos como las responsabilidades y exenciones tributarias, de acuerdo a los artículos 9, 15 y 18, tal como se muestra a continuación:

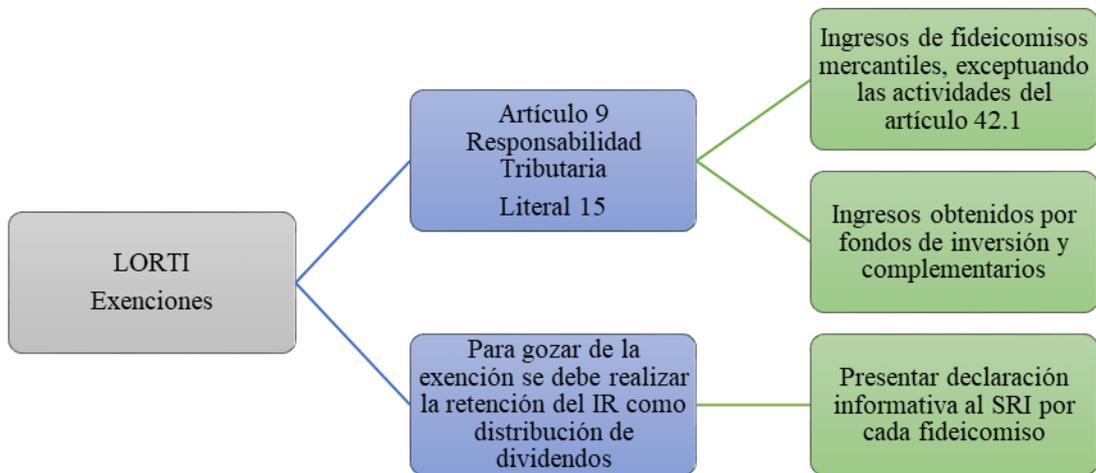


Figura 25. Exenciones. Adaptado de “Ley de Régimen Tributario Interno,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2018.

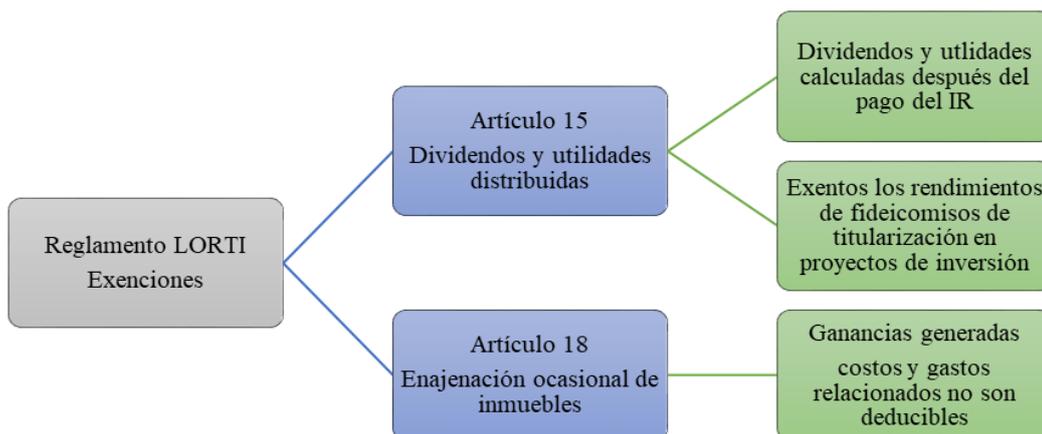
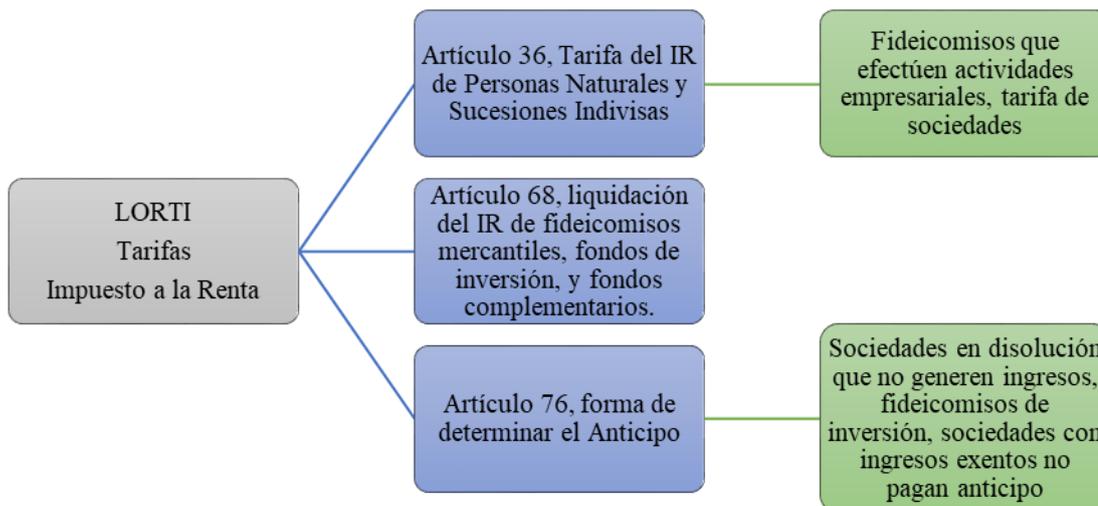


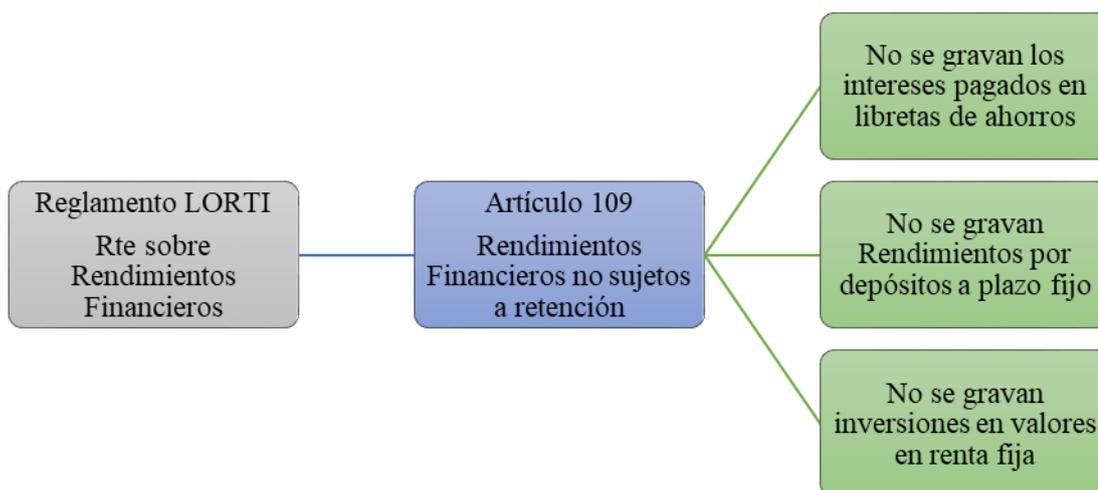
Figura 26. Exenciones. Adaptado de “Ley de Régimen Tributario Interno,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2018.

Por otro lado, en relación al Impuesto a la renta se describe los aspectos tratados en el artículo 36, 68 y 76 de la Ley de Régimen Tributario Interno, sobre las tarifas, liquidación y forma de calcular el anticipo de impuesto a la renta, tal como se muestra a continuación:



*Figura 27.* Tarifas de Impuesto a la Renta. Adaptado de “Ley de Régimen Tributario Interno,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2018.

Sobre los rendimientos financieros no sujeto a retención por parte de los fideicomisos se expone los aspectos señalados en el artículo 109 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Como se muestra en la figura veinte.



*Figura 28.* Retención en la Fuente sobre los Rendimientos Financieros. Adaptado de “Ley de Régimen Tributario Interno,” por La Comisión de Legislación y Codificación, 2018.

## **Capítulo 2. Metodología de la Investigación**

La metodología de la investigación se aplica con la finalidad de recolectar la información necesaria para analizar el fenómeno de estudio y proponer una alternativa de solución o respuesta. En el caso del presente proyecto, se busca elaborar una propuesta metodológica para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y aspectos tributarios en los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil, para lo cual se procede a definir un diseño de investigación de acuerdo con las necesidades detectadas.

### **Diseño de la Investigación**

De acuerdo Hernández, Fernández y Baptista (2014) el diseño de investigación es el conjunto de estrategias por medio del cual es posible recolectar la información necesaria sobre el fenómeno. Es decir, su definición responde a un objetivo para solventar las interrogantes procedentes de la problemática, como en el caso de los fideicomisos por los desafíos que enfrentan para la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información (NIIF) y el cumplimiento de los aspectos tributarios relacionado a su objeto social. De acuerdo a Muñoz (2016):

El diseño de la investigación corresponde a la reflexión o lógica partiendo de la claridad que tiene el investigador para analizar la problemática. El diseño es entonces un modelo de operaciones para estudiar los objetos y alcances, a través de métodos específicos que permitan obtener conocimientos para comprobar o verificar ideas según los hechos que se investigan.

Por otro lado, Solvey (2012) mencionó que el diseño de la investigación es la definición de las estrategias con las cuales se recolectará la información para el análisis de la problemática. Por lo tanto, el diseño dependerá del tipo de datos manejado durante el proceso investigativo.

El diseño de investigación según el propósito se divide en: a) experimental; y b) no experimental. El diseño experimental consiste en la manipulación de una o varias variables independientes para analizar las consecuencias sobre variables dependientes dentro de una situación de control para el investigador. En cambio, en el diseño no experimental las variables independientes ya han ocurrido, por ende, no pueden ser modificadas. Se observa al objeto del estudio tal y como se da en su contexto natural, para después analizarlo (Toro & Parra, 2006).

A su vez, los diseños no experimentales se clasifican como: a) transversal o transaccionales; y b) longitudinal. Los diseños transversales recolectan información en un solo tiempo, describen las variables y analizan su incidencia en ese momento dado. Se utiliza cuando el tipo de investigación es exploratoria, descriptiva, correlacional o explicativa. Los diseños longitudinales recolectan datos en diferentes puntos del tiempo con el fin de inferir acerca de la evolución del problema de investigación, sus causas y efectos (Hernández, Fernández & Baptista, 2014).

El diseño seleccionado para este tipo de investigación será el no experimental, transversal y prospectivo, dado que se observará las transacciones de un fideicomiso de la ciudad de Guayaquil en un determinado año, el cual servirá para proponer un modelo de tratamiento contable y tributario para el mismo tipo de fideicomiso.

El proceso para determinar la metodología seleccionada se muestra en la figura a continuación:

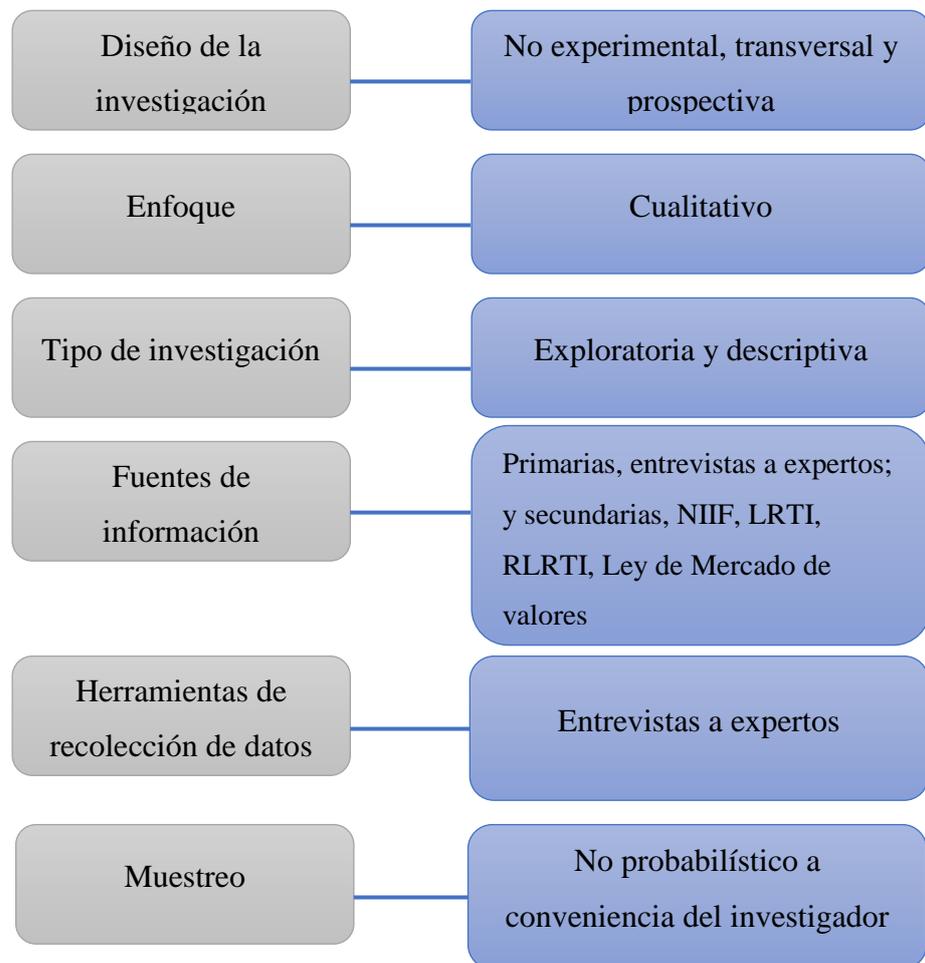


Figura 29. Integración del diseño y tipos de investigación según enfoque.

### **Alcance.**

La formulación del problema se basa en los fideicomisos de la ciudad de Guayaquil, los cuales han afrontado desafíos en la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y del cumplimiento de sus obligaciones tributarias conforme a su objeto social. De modo que, su alcance se centra en proponer un método que permita mejorar el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos.

### **Enfoque de la investigación.**

De acuerdo con Hernández et. al. (2014), el enfoque de la investigación es la perspectiva aplicada como metodología para destacar planteamientos sobre la problemática existente con la finalidad de realizar análisis y posibles soluciones que integren el diseño de investigación aplicado que permita solucionar una problemática existente. Dependiendo del alcance y la información manejada, existen dos tipos de enfoques: a) cualitativo; y b) cuantitativo.

El enfoque cualitativo es el que se encarga de analizar información cualificable, estableciendo una inferencia con el estudio de los resultados obtenidos de fuentes primarias y secundarias. También se puede decir que se aplica para el estudio de casos debido a que determina condiciones particulares del fenómeno, en este caso el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos de la ciudad de Guayaquil.

### **Tipo de investigación.**

Se aplicará la investigación descriptiva, mediante la cual se destacarán las características de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil, con la finalidad de analizar el tratamiento contable y tributario para proponer la metodología para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (Niño , 2011). También se puede decir, que la investigación descriptiva identifica a la problemática y las variables que la componen, mediante la observación.

### **Fuentes de información.**

Se conocen como fuentes de información a los elementos que proporcionan información detallada sobre el fenómeno o problemática que se investiga (Arias, 2015). En este caso se consideran como fuentes de información a todos los elementos que se relacionen con la constitución de los fideicomisos en la ciudad de Guayaquil.

Se puede mencionar que las fuentes primarias corresponden a las personas que se encuentran dentro del fenómeno, por lo que sus respuestas constituyen datos

directos. En este proyecto, se consideran fuentes primarias a los resultados de las entrevistas realizadas a expertos en NIIF, tributos y negocios fiduciarios. Mientras que las fuentes secundarias se componen de documentos (digitales, impresos, videos, etc.) que proporcionan una idea sobre el problema de investigación, en este caso constituyen fuentes secundarias las normas legales aplicables a los fideicomisos, libros, tesis, memorias.

### **Herramientas de recolección de datos.**

Las herramientas de recolección de datos son las diversas técnicas mediante las cuales se obtiene la información necesaria para analizar el fenómeno presente. También se puede indicar que es el procedimiento o la forma en la que se consiguen los datos. Por otro lado, los instrumentos son los recursos de apoyo con los cuales se puede tomar nota de los resultados obtenidos.

Por tanto, para el propósito de la presente investigación se toma en consideración a la técnica entrevista experto apoyado por el instrumento de guías de entrevista para recabar datos primarios directamente en el entorno donde se desenvuelve la problemática de estudio.

### **Muestra.**

Se considera necesaria la obtención de una muestra, cuando no se tiene el acceso total a la población. También se puede indicar que corresponde al subconjunto de la población desde donde se espera obtener información relacionada al fenómeno en estudio. De acuerdo con Hernández et al (2014) “todos los elementos tienen una probabilidad igual y conocida de pertenecer a la muestra mediante uno de los mecanismos de selección aleatoria siempre y cuando sean homogéneos” (p.178). La muestra se clasifica en probabilística y no probabilística (Grande & Abascal, 2005).

### ***Muestreo no probabilístico.***

Este muestreo se realiza de acuerdo a la percepción del investigador cuando no se tiene una población grande, por lo que no es necesaria la aplicación de una fórmula estadística (Grande & Abascal, 2005). Este tipo de muestreo se subclasifica en: a) Muestreo de conveniencia; b) Muestreo según al criterio; y c) Muestreo secuencial. En la presente investigación se aplicará el muestreo de acuerdo al criterio del investigador.

*Muestreo de acuerdo a la conveniencia.*

En donde el investigador es quien escoge al elemento de la población que se estudiará con la finalidad de obtener la información que se desea, se aplica siempre que la población sea reducida o se conozca a personas que dan datos exactos del problema. Por lo tanto, se selecciona a 6 expertos en el manejo de fideicomisos, NIIF y tributos.

## Análisis de los resultados

### Resultados obtenidos a través de las entrevistas.

Descripción de los resultados proveniente de la entrevista a expertos a través de una matriz de criterios:

Tabla 9.

*Matriz de respuestas expertos en manejo de negocios fiduciarios*

Preguntas	Experto 1	Experto 2	Experto 3	Experto 4	Experto 5	Experto 6
Motivos de constitución de fideicomisos	Garantizan las operaciones de las personas naturales o jurídicas	Aseguran los beneficios económicos obtenidos se dirijan al fin establecido en el contrato	Preservan un bien, controlan o administran de mejor manera los activos de una persona o compañía	Son actos de confianza que brindan seguridad a las transacciones de los clientes	Se adapta a las necesidades del Constituyente y beneficiario	Son mecanismos de garantía que aseguran a los inversionistas asegurar el retorno de sus valores
Ventajas de constituir fideicomisos	La garantía que le otorga al contribuyente devolviendo la confianza en las instituciones	Garantía de uso de los recursos	La preservación y el control sobre los bienes y sus beneficios La inembargabilidad de los bienes	Cumplimiento de actividades específicas en el contrato	Permite alcanzar los objetivos del contrato	Mantiene un patrimonio autónomo que es inembargable
Fideicomisos utilizados	Fideicomisos inmobiliarios	Fideicomisos inmobiliarios	Los de garantía e inmobiliarios	Inmobiliarios, Administración, Inversión, Garantía, Titularización	Inmobiliario	Inmobiliario
Tratamiento contable	Depende del fideicomiso y del objeto social	Según el objeto de la constitución	Depende del objeto social	N/A	NIC 12, NIC 2	NIC 2, NIIF 9, NIC 23, NIIF 15
Tratamiento tributario	Las que determine la Administración Tributaria para las sociedades dependiendo de su actividad y objeto social	Todos los que indique la ley vigente	Los establecidos en la LRTI para la actividad	N/A	Los que determine la ley por su actividad	De acuerdo a las transacciones y lo que determine la ley

### **Conclusión de las entrevistas a los expertos.**

Como conclusión de las entrevistas realizadas a los expertos con experiencia en NIIF, manejo de fiducias y tributos, se puede concluir lo siguiente:

- El uso de fideicomisos influye porque le da apoyo al crecimiento en la economía del país, ya que no limita a las compañías a quedarse estáticas para llevar a cabo un negocio o actividad que deben generar para su crecimiento.
- Las principales ventajas de los fideicomisos son mantener un patrimonio autónomo; establecer relaciones contractuales que no se vean afectadas como una relación societaria, las transferencias de dominio de bienes muebles e inmuebles a título no oneroso de fideicomiso mercantil están exentas de pago de impuestos.
- La reducción de los fideicomisos se debe principalmente por la desaceleración económica que sufre el Ecuador.
- Se determinaron las principales normas aplicables a este modelo de negocios.
- Los Fideicomisos con tratamiento más complejo tanto contable como tributario son aquellos que desarrollan actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- Actualmente, las desventajas de los fideicomisos no son palpables a simple vista.
- Los fideicomisos de mayor complejidad son aquellos que desarrollan una actividad empresario u operen negocio en marcha dependiendo de su objeto. Estos pueden ser los Fideicomisos de Administración e Inmobiliarios, puesto que, algunos de ellos mantienen inversiones en subsidiarias y asociadas, mantiene trabajadores, y hasta un complejo reconocimiento de ingresos o deterioro de cartera.
- Para armar la metodología se sugiere:
  - i. Identificación y análisis del fideicomiso por su objeto y tipo
  - ii. Principales regulaciones en el sector público y privado (contables, tributarias, auditorías, inscripción en el mercado de valores, entre otros)
  - iii. Normas contables que podrían aplicar y ejemplos didácticos

### Capítulo 3. Propuesta Metodológica

A continuación, se desarrolla una propuesta metodológica que busca explicar el tratamiento contable y tributario del fideicomiso más complejo de acuerdo con los expertos que consiste en el Inmobiliario.

#### Justificación de la propuesta

El fideicomiso inmobiliario es uno de los más importantes, debido a que garantiza los aportes de los accionistas de empresas constructoras, así como los pagos realizados por los compradores futuros para que éstos se destinen únicamente a la construcción de las viviendas, garantizando las operaciones comerciales y operativas de dicha institución.

#### Objetivos de la propuesta

##### Objetivo general de la propuesta.

- Brindar una herramienta metodológica para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y aspectos tributarios en los fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil.

##### Objetivos específicos de la propuesta.

- Establecer el objeto y tipo de fideicomiso que se analiza.
- Determinar las regulaciones contables y tributarias.
- Desarrollar un ejemplo práctico de aplicación.

#### Desarrollo de la propuesta

##### Metodología para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

Con la finalidad de explicar de manera más ilustrativa el tratamiento tributario y contable de las operaciones realizadas por este tipo de sociedades se procede a realizar la siguiente metodología:

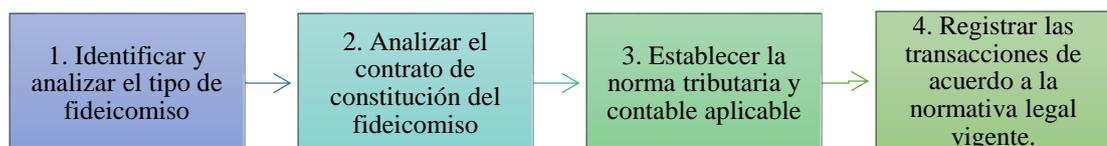


Figura 30. Metodología aplicada al fideicomiso inmobiliario

***Identificación y análisis del fideicomiso por su objeto y tipo.***

Los fideicomisos inmobiliarios se constituyen teniendo por objeto la ejecución de proyectos de construcción de bienes inmuebles (viviendas, edificios, oficinas, parques, centros comerciales, industrias, etc.), tomando el dinero o aportes que realiza el constituyente, préstamos de acreedores y terceros, los valores que se reciban de promitentes compradores y otros que se detallan en las instrucciones del contrato. A continuación, se desarrollará un ejercicio que busca establecer una metodología para el tratamiento contable y tributario de este tipo de fideicomisos.

***Analizar el contrato de constitución del fideicomiso “Villa Dorada” (Instrucciones).***

El Fideicomiso Inmobiliario Integral “MAE” se constituye con la finalidad de administrar el proyecto inmobiliario mientras dure la construcción y comercialización de las viviendas de la urbanización “Villa Dorada” en la ciudad de Guayaquil, para ello el Constituyente aporta el valor de USD \$ 10'000.000 millones de dólares para que la Fiduciaria se encargue de la administración integral del proyecto para lo cual se realizan las siguientes instrucciones:

1. Constituir el fideicomiso inmobiliario Villa Dorada con una aportación de los constituyentes en efectivo.
2. Arrendar por seis meses una oficina que será de uso exclusivo del fideicomiso para las actividades de promoción del proyecto inmobiliario, hasta que se concluya la villa modelo, debiendo trasladarse hacia ese punto las instalaciones.
3. Adquirir un terreno para la construcción del proyecto inmobiliario.
4. Cancelar los impuestos necesarios para iniciar con la construcción del proyecto inmobiliario.
5. Adquirir activos fijos para el funcionamiento de la oficina en obra, tales como equipos de computación y muebles de oficina.
6. Contratar a una constructora para la ejecución del proyecto.
7. Realizar el pago de impuestos al Servicio de Rentas Internas de manera mensual y anual según corresponda.
8. Contratar servicios de publicidad para promocionar el proyecto inmobiliario.
9. Adquirir materiales de construcción para la ejecución del proyecto inmobiliario, o contratar a una compañía constructora para que realice la compra de materiales.

10. Cancelar los valores correspondientes al servicio de la administración del fideicomiso inmobiliario de la Fiduciaria XQ.
11. Registrar los anticipos entregados por los prominentes compradores de acuerdo al listado ubicado en Anexos de este trabajo.
12. Reconocer el porcentaje de avance de obra como inventario de casas (150 casas) previa a la entrega del informe técnico correspondiente del Gerente del Proyecto y cancelar el valor facturado por la Constructora.
13. Reconocer a la villa modelo como parte de los activos del fideicomiso.
14. Incurrir en gastos legales en caso de ser necesarios.
15. Adquirir una suite en un estadio de la ciudad de Guayaquil, a la que tendrán acceso los propietarios de las viviendas como beneficio adicional por adquirir su propiedad en la Urbanización.
16. Registrar la depreciación de los activos adquiridos de manera anual.
17. Emitir la factura por la venta de la vivienda, una vez que se traspasen los derechos totales del bien al prominente comprador.
18. Registrar el costo por la salida del inventario de casas.
19. Registra el impuesto a las ganancias de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.
20. Liquidar el fideicomiso una vez que se cumpla con la entrega del 100% del proyecto.

***Establecer la norma tributaria y contable aplicable.***

Las políticas contables adoptadas por los fideicomisos son siempre puestas a consideración de la Junta de Fideicomiso para su aprobación. Sin embargo, estas deben adaptarse a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes a la fecha de corte de los estados financieros y aplicados en los ejercicios subsiguientes para que exista una uniformidad de la información contable.

De acuerdo a la norma los estados financieros de los fideicomisos inmobiliarios se preparan sobre el principio del costo histórico, considerando el uso de estimados contables críticos y el juicio de la administración en la aplicación de las normas vigentes en las operaciones del fideicomiso, (NIC 1). Según las Normas Internacionales de Información Financiera, la institución del fideicomiso genera una

sociedad que tiene un propósito claro, que busca la administración de ciertos recursos para que éstos se inviertan en el desarrollo y construcción de proyectos, para lo cual los estados financieros preparados para su presentación ante las entidades de control como la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se deben incluir en los estados financieros consolidados de quien constituye el fideicomiso. En el país, la moneda de expresión de los estados financieros es el dólar estadounidense. Dentro de las partidas de efectivo se incluye el dinero disponible en caja y depósitos bancarios.

Para determinar las normas aplicables, será necesario analizar las transacciones comerciales del giro del negocio, las mismas que se detallan a continuación:

1. El 01/01/2018 se constituye el fideicomiso inmobiliario Villa Dorada con un aporte de los constituyentes de 10000000 (Instrucción 1).
2. El 02/01/2018 Se arrienda una oficina con un contrato de seis meses, cancelando un depósito en garantía de \$ 4000,00 y el mes en curso \$ 2240,00 incluido IVA (Instrucción 2).
3. El 02/01/2018 Se adquiere un terreno para la construcción del proyecto inmobiliario por un valor de USD \$ 2'500,000 (Instrucción 3).
4. El 09/01/2018 Se cancelan los impuestos necesarios para iniciar con la construcción del proyecto inmobiliario (Instrucción 4).
5. El 10/01/2018 se adquieren equipos de computación por 4,800 más IVA y muebles de oficina por 5,000 más IVA, se cancela con cheque (Instrucción 5).
6. El 20/01/2018 contrata a la constructora XYZ para que se encargue de la ejecución del proyecto inmobiliario (Instrucción 6).
7. El 30/01/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de enero y el pago respectivo (Instrucción 7).
8. El 02/02/2018 se cancela el arriendo de oficina de segundo mes por \$2240 incluido IVA
9. El 05/02/2018 se contrata servicios de publicidad para la promoción del proyecto inmobiliario por 95.971,00 más IVA (Instrucción 8).
10. El 05/02/2018 se adquieren materiales para la construcción del proyecto por un valor de 893.459,68 más IVA (Instrucción 9).

11. El 05/02/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de febrero 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
12. El 20/02/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
13. El 28/02/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de febrero y el pago respectivo (Instrucción 7).
14. El 05/03/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de marzo 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
15. El 05/03/2018 se cancela el arriendo del tercer mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2).
16. El 31/03/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
17. El 31/03/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de marzo y el pago respectivo (Instrucción 7).
18. El 05/04/2018 se cancela el arriendo del cuarto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2).
19. El 05/04/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de abril 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
20. el 30/04/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
21. El 30/04/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de abril y el pago respectivo (Instrucción 7).
22. El 05/05/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de mayo 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
23. El 05/05/2018 se cancela el arriendo del quinto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2).
24. El 31/05/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).

25. El 31/05/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de mayo y el pago respectivo (Instrucción 7).
26. El 1/06/2018 el constructor realiza la entrega del informe técnico en donde se indica que se ha cumplido con el avance de obra del 50% del proyecto, para lo cual emite una factura de 1'700.560,00 más IVA, se descuenta el valor entregado como anticipo (Instrucción 12).
27. El 01/06/2018 se registra la villa modelo como parte de los activos del fideicomiso, para el funcionamiento de las oficinas en obra por un valor de \$ 28.005,36 (Instrucción 13).
28. el 01/06/2018 se reclasifica el valor correspondiente a las 150 casas disponibles para la venta a la cuenta inventario de casas por un valor de 4'200.804,00 (Instrucción 12).
29. El 01/06/2018 se cancela una factura por \$ 56.000,00 incluido IVA por concepto de gastos legales (Instrucción 14).
30. El 05/06/2018 se cancela el arriendo del sexto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2).
31. El 05/06/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de junio 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
32. El 30/06/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
33. El 30/06/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de junio y el pago respectivo (Instrucción 7).
34. El 01/07/2018 se recibe la devolución del depósito en garantía entregado para el alquiler de la oficina
35. El 05/07/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de julio 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
36. El 31/07/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
37. El 31/07/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de julio y el pago respectivo (Instrucción 7).

38. El 05/08/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de agosto 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
39. El 31/08/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
40. El 31/08/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de agosto y el pago respectivo (Instrucción 7).
41. El 05/09/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de septiembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
42. El 30/09/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
43. El 30/09/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de septiembre y el pago respectivo (Instrucción 7).
44. El 05/10/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de octubre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
45. El 31/10/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
46. El 31/10/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de octubre y el pago respectivo (Instrucción 7).
47. El 05/11/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de noviembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).
48. El 30/11/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
49. El 30/11/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de noviembre y el pago respectivo (Instrucción 7).
50. El 05/12/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de diciembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10).

51. El 15/12/2018 se adquiere una suite en el Estadio de Barcelona por un valor de \$ 35.000,00 (Instrucción 15).
52. El 31/12/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11).
53. El 31/12/2018 se registran las depreciaciones del año de acuerdo al total de activos fijos (Instrucción 16).
54. El 31/12/2018 se registran gastos de publicidad por un valor de \$ 107.488 incluido IVA (Instrucción 8).
55. El 31/12/2018 se registra la factura por gastos legales del proyecto inmobiliario por un valor de \$ 119.539 incluido IVA (Instrucción 14).
56. El 31/12/2018 se emite la factura 001-001-1 del Fideicomiso Villa Dorada, por la venta de una casa en \$ 55.883, se recibe pago en cuenta y se descuenta el anticipo entregado por el prominente comprador (Instrucción 17).
57. El 31/12/2018 se registra la salida de la primera casa del inventario al valor del costo. (Instrucción 18).
58. El 31/12/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de diciembre y el pago respectivo (Instrucción 7).
59. El 31/12/2018 registrar el impuesto diferido acuerdo a lo que manda la norma NIC 12, considerando la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta (Instrucción 19).

*Inventarios (NIC 2).*

El Fideicomiso Inmobiliario Integral posee dentro de los inventarios en construcción, el terreno y las edificaciones en curso. El primero se contabiliza de acuerdo al valor aportado, mientras que en las construcciones en proceso se incorporan los costos directos por materiales e indirectos, etc., (NIC2).

Esta es una de las cuentas más sensibles del balance, la NIC 2 menciona que se revisen tres rubros: costo, el precio de venta y el valor neto realizable (precio estimado de venta de un activo en el curso normal de operación, menos los costos estimados para terminar con su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta). El análisis consiste en determinar si el valor neto realizable es superior al costo registrado o no, ya que de ellos se escoge el menor. En caso de ser necesario se debe realizar un

ajuste. En el caso del fideicomiso inmobiliario el costo registrado de las viviendas es inferior al Valor Neto Realizable.

Tabla 10.

*Costos del informe técnico*

<b>Detalle de costos</b>	<b>Costos</b>
Materiales	2.450.245
Mano de obra	1.700.560
Otros costos indirectos	50.000
Total 150 casas	4.200.805
Costo por casa (\$ 4.200.805/150 casas)	28.005

Tabla 11.

*Cálculo del Valor Neto Realizable*

<b>Detalle</b>	<b>Pvp</b>	<b>Costo Unitario</b>	<b>Gastos de ventas (legales)</b>	<b>VNR</b>
Villa 1	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 2	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 3	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 4	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 5	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 6	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 7	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 8	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 9	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 10	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 11	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 12	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 13	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 14	55.883	28.005	1.170	54.713
Villa 15	55.883	28.005	1.170	54.713

*Propiedades, planta y equipos (NIC 16).*

De acuerdo con la NIC 16, sobre el tratamiento de la propiedad, planta y equipo menciona que deben reconocerse siempre que se puedan obtener beneficios económicos futuros y que su costo pueda ser medido con fiabilidad. Inicialmente se registran al precio de costo. Los métodos de depreciación aplicados son el de línea recta, que también se encuentra autorizada por la Administración Tributaria.

A continuación se muestra el registro de la compra de los activos fijos por USD \$ 5,376 y USD \$ 5,600 respectivamente.

Tabla 12.

*Registro de la adquisición de propiedad, planta y equipos*

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
10.1.2018	<b>-5-</b>		
10.1.2018	Equipos de computación	\$ 5.376	
10.1.2018	Muebles de oficina	\$ 5.600	
10.1.2018	Retención en la Fte IR		\$ 98
10.1.2018	Bancos		\$ 10.878
10.1.2018	P/reg. Compra de activos		

A mitad de año con la obra construida en su 50%, se reconoce como parte del activo del fideicomiso a villa modelo para convertirse en la base administrativa del mismo.

Tabla 13.

*Reclasificación de la villa modelo que será base administrativa para el fideicomiso*

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
1.6.2018	<b>-27-</b>		
1.6.2018	Oficina	\$ 28.005	
1.6.2018	Construcciones en proceso		\$ 28.005
1.6.2018	P/reg. Reconocimiento del activo(villa modelo)		

Posteriormente se obtienen de acuerdo a lo que indica la norma y en concordancia con lo determinado por la Administración Tributaria el valor de las depreciaciones por el método de la línea recta y de acuerdo a su vida útil con la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Costo del activo} - \text{Valor Residual}}{\text{Vida útil}}$$

Vida útil

Tabla 14.

*Reconocimiento de la depreciación de la propiedad, planta y equipo*

<b>Activos fijos</b>	<b>Monto</b>	<b>Vida útil</b>	<b>Valor residual</b>	<b>Valor mensual</b>	<b>Valor anual</b>
Equipos de computación	\$ 5.376	3	\$ 538	\$ 134	\$ 1.613
Muebles de oficina	\$ 5.600	10	\$ 560	\$ 42	\$ 504
Oficina	\$ 28.005	20	\$ 2.801	\$ 105	\$ 1.260

*Reconocimiento de Ingresos (NIIF 15).*

Tabla 15.

*Premisas para el cobro de anticipos para promesas de compra venta*

<b>DATOS PARA VENTA</b>			
<b>MODELO</b>		<b>VIOLETA</b>	
<b>ÁREA DE TERRENO</b>		<b>78 m2</b>	
<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>91,17 m2</b>	
<b>VILLA DE 2 PLANTAS incluye:</b>			
<b>Garaje y patio de hormigón 3 dormitorios con baños individuales</b>		<b>Villa de 1 a 300</b>	<b>300 casas</b>
<b>P. Venta</b>		<b>\$ 55.883,00</b>	<b>\$ 16.764.900,00</b>
<b>Entrada</b>	20%	\$ 11.176,60	\$ 3.352.980,00
<b>RESERVA</b>	5%	\$ 2.794,15	\$ 838.245,00
<b>SALDO</b>	15%	\$ 8.382,45	\$ 2.514.735,00
<b>12 PAGOS</b>		\$ 698,54	\$ 209.561,25
<b>80 % CREDITO</b>			
<b>ENTIDAD FINANCIERA</b>		<b>\$ 44.706,40</b>	<b>\$ 13.411.920,00</b>

Tabla 16.

*Listado de prominentes compradores*

Detalle	CONTROL DE ANTICIPOS (ENTRADA) PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA											
	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
RAMIREZ NARANJO FERNANDO GIOVANNY	\$ 2.794,15	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54
BAQUERIZO MATUTE PEDRO NARCISO	\$ 2.794,15	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54
VARELA DELGADO DIEGO FERNANDO	\$ -	\$ 11.176,60	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
VALVERDE RUBIRA PEDRO	\$ -	\$ -	\$ 2.794,15	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54
RICAURTE SANCHEZ PATRICIA	\$ -	\$ -	\$ 2.794,15	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54	\$ 698,54
PICO CHIRIBOGA MARILYN EUGENIA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.176,60	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Totales</b>	<b>\$ 5.588,30</b>	<b>\$ 12.573,68</b>	<b>\$ 6.985,38</b>	<b>\$ 13.970,75</b>	<b>\$ 2.794,15</b>							

Estos valores registrados inicialmente en Bancos vs Anticipos de clientes serán descontados de manera posterior en al momento de la emisión de la factura de la vivienda registrándose el diario de la promesa de venta.

Para el reconocimiento de los ingresos se debe tener en consideración los siguientes pasos que propone la NIIF 15:

Paso 1: Identificar los contratos con clientes:

- Cliente: Prominentes compradores
- Ciclo de facturación: pagos mensuales
- Tipo de contrato: compra venta escrito y aceptado por las partes

Paso 2: Identificar de las obligaciones de desempeño en el contrato

- Derechos y obligaciones de desempeño: Se reconoce como única obligación de desempeño para la inmobiliaria la construcción y entrega de la vivienda al prominente comprador.

Paso 3: Determinación del precio de la transacción

- Precio de la transacción: \$ 55.883,00 (Precio de venta de la vivienda)

Paso 4: Asignar el precio de la transacción entre obligaciones de desempeño del contrato

- La única obligación de desempeño que posee la inmobiliaria es por concepto de construcción de la vivienda, ya que se firma un contrato de compra venta en donde se establece la entrega del bien por el pago del monto.

Paso 5: Reconocimiento del ingreso cuando o a medida que la entidad satisface una obligación de desempeño

Esta operación se realiza una vez que se ha realizado el traspaso de dominio, es decir el riesgo del producto al cliente. Cabe señalar que en el aspecto tributario, el fideicomiso deberá emitir el comprobante de venta respectivo debido a que como sociedad debe cumplir con las obligaciones tributarias, con la tarifa del IVA 0%. A continuación se muestra el diario de reconocimiento del ingreso:

Tabla 17.

*Registro de reconocimiento del ingreso*

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31.12.2018	<b>-56-</b>		
31.12.2018	Bancos	\$ 44.706	
31.12.2018	Anticipo de clientes	\$ 11.177	
31.12.2018	Venta de casas		\$ 55.883
31.12.2018	P/reg. Reconocimiento del ingreso por venta de casas F/. 001-001-1		

*Arrendamiento (NIIF 16).*

Esta norma sobre el tratamiento de los arrendamientos es aplicable a partir del 1 de enero del 2019 y establece el registro de un derecho de uso a largo plazo, en donde el tratamiento es a través del registro como activo que se amortiza a lo largo del tiempo. En el caso del fideicomiso aunque posee un contrato de arrendamiento por la oficina este es a corto plazo, por lo que no aplicará la disposición de esta norma. El arriendo hasta que se construya la villa modelo.

Tabla 18.

*Registro por el pago de la garantía de arriendo y el mes corriente.*

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
2.1.2018	<b>-2-</b>		
2.1.2018	Depósito en Garantía	\$ 4.000	
2.1.2018	Arriendo de oficina	\$ 2.240	
2.1.2018	Retención en la Fte IR		\$ 160
2.1.2018	Bancos		\$ 6.080
2.1.2018	P/reg. Pago de garantía y arriendo del primer mes de oficina		

*Propiedades de inversión (NIC 40)*

La NIC 40 sobre el tratamiento de las propiedades de inversión, señala que se deben llevar al valor del mercado y realizar un cálculo por deterioro que será reconocido como gasto. El Fideicomiso Inmobiliario, adquiere el 15-12-2018 una suite en el estadio de Barcelona, por un valor de USD \$ 35.000. Sin embargo, al cierre del ejercicio contable se recibe una oferta de USD \$ 36.000, en donde se establece que el costo reconocido por el concepto de propiedad de inversión se encuentra acorde al mercado, por lo tanto no requiere de un reconocimiento. A continuación se observa el asiento correspondiente.

Tabla 19.

*Registro de la Propiedad de inversión*

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
15.12.2018	<b>-51-</b>		
15.12.2018	Propiedad de inversión	\$ 35.000	
15.12.2018	Retención en la Fte del IR		\$ 350
15.12.2018	Bancos		\$ 34.650
15.12.2018	P/reg. La propiedad de inversión Suite en el Estadio Barcelona		

*Impuesto a las ganancias (NIC 12).*

Para calcular el impuesto diferido se requiere tener en cuenta los siguientes pasos:

- Verificar que se haya obtenido una pérdida fiscal.

- Reconocer el impuesto diferido, multiplicando el valor de la pérdida fiscal por la tarifa de impuesto que le aplicará en el momento en el cual la pérdida sea compensada.

Es decir, si en el año se obtuvo una pérdida de \$ 261.399; y se prevé que se compensará en períodos futuros en donde se espera que la tarifa del Impuesto a la Renta sea del 25%, se debe realizar la siguiente operación.

- **Impuesto diferido** = Pérdida tributaria (pérdida contable – gastos no deducibles) \* tarifa del Impuesto a la Renta
- **Gastos no deducibles = 0**
- **Impuesto diferido** = 261.399 \* 25%
- **Impuesto diferido = \$ 65.350**

Registrándolo de la siguiente manera:

Tabla 20.

*Registro contable del impuesto a las ganancias*

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31.12.2018	<b>-59-</b>		
	Activo por impuesto diferido	\$ 65.350	
	Gastos por impuesto a la renta diferido		\$ 65.350
	P/reg. El impuesto a las ganancias		

*Aspectos tributarios.*

En cuanto a el ámbito tributario, el actual Código de la Producción en concordancia con la Ley del Régimen Tributario Interno, en el artículo 42 literal 1, se aclara que los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales o sean negocios en marcha, están en la obligación de declarar y cancelar y valor calculado como impuesto a la renta. Por otro lado, también menciona que los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. En relación a este punto se determina que es un fideicomiso mercantil el que ejecuta actividades empresariales de tipo industrial, comercial, agrícola, de servicio; u otro fin de lucro, es

decir opera un negocio en marcha, regularmente realizado por medio de otro tipo de sociedades.

En el caso del anticipo de impuesto a la renta los fideicomisos mercantiles inmobiliarios deben determinar el inicio de la operación de modo efectivo, considerando el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto en cualquiera de sus etapas.

El Código Tributario, en su artículo 17 esclarece que si un fideicomiso entrega beneficios de manera directa o indirecta tanto a personas naturales (residentes o en Ecuador), a sociedades (que se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, que se han originado en la percepción de dividendos o utilidades de sociedades residentes en el Ecuador) se considerará como un dividendo percibido y se deberá someter al tratamiento tributario que manda la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Un fideicomiso integral inmobiliario que se encuentra en marcha aplica la normativa relacionada a: Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a la Renta, Anticipo de Impuesto a la Renta, Anticipo de dividendos e Impuesto a la Salida de Divisas al momento del pago de los productos o servicios adquiridos para su desarrollo y construcción.

***Registrar las transacciones de acuerdo a la normativa legal vigente.***

A continuación, se muestra el proceso contable completo, desde el registro de las transacciones hasta la emisión de los estados financieros:

*Diarios contables.*

Tabla 21.

*Diarios contables*

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
1.1.2018	<b>-1-</b>		
1.1.2018	Bancos	\$ 10.000.000	
1.1.2018	Aporte del constituyente		\$ 10.000.000
1.1.2018	P/reg. Aporte del constituyente fideicomiso inmobiliario Villa Dorada		
2.1.2018	<b>-2-</b>		
2.1.2018	Depósito en Garantía	\$ 4.000	
2.1.2018	Arriendo de oficina	\$ 2.240	

2.1.2018	Retención en la Fte IR		\$	160
2.1.2018	Bancos		\$	6.080
2.1.2018	P/reg. Pago de garantía y arriendo del primer mes de oficina			
2.1.2018	<b>-3-</b>			
2.1.2018	Construcciones en proceso	\$	2.500.000	
2.1.2018	Bancos		\$	2.500.000
2.1.2018	P/reg. Compra del terreno para la construcción del proceso			
9.1.2018	<b>-4-</b>			
9.1.2018	Impuestos y tasas	\$	23.631	
9.1.2018	Bancos		\$	23.631
9.1.2018	P/reg. Pago de tasas de habilitación y control			
10.1.2018	<b>-5-</b>			
10.1.2018	Equipos de computación	\$	5.376	
10.1.2018	Muebles de oficina	\$	5.600	
10.1.2018	Retención en la Fte IR		\$	98
10.1.2018	Bancos		\$	10.878
10.1.2018	P/reg. Compra de activos			
20.1.2018	<b>-6-</b>			
20.1.2018	Anticipo a proveedores	\$	1.500.000	
20.1.2018	Bancos		\$	1.500.000
20.1.2018	P/reg. Anticipo otorgado a la Constructora XYZ			
30.1.2018	<b>-7-</b>			
30.1.2018	Retención en la Fte IR	\$	258	
30.1.2018	Bancos		\$	258
30.1.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de enero 2018			
2.2.2018	<b>-8-</b>			
2.2.2018	Arriendo de oficina	\$	2.240	
2.2.2018	Retención en la Fte IR		\$	160
2.2.2018	Bancos		\$	2.080
2.2.2018	P/reg. Pago de arriendo de oficina del segundo mes 2018			
5.2.2018	<b>-9-</b>			
5.2.2018	Construcciones en proceso	\$	107.488	
5.2.2018	Retención en la Fte IR		\$	960
5.2.2018	Bancos		\$	106.528

5.2.2018	P/reg. Gastos de publicidad del proyecto inmobiliario		
5.2.2018	<b>-10-</b>		
5.2.2018	Construcciones en proceso	\$ 1.000.675	
5.2.2018	Retención en la Fte IR		\$ 8.935
5.2.2018	Bancos		\$ 991.740
5.2.2018	P/reg. Compra de materiales para el avance de la obra		
5.2.2018	<b>-11-</b>		
5.2.2018	Honorarios profesionales	\$ 6.720	
5.2.2018	Retención en la Fte IR		\$ 120
5.2.2018	Bancos		\$ 6.600
5.2.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria febre: 2018		
20.2.2018	<b>-12-</b>		
20.2.2018	Bancos	\$ 5.588	
20.2.2018	Anticipo de clientes		\$ 5.588
20.2.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de febrero		
28.2.2018	<b>-13-</b>		
28.2.2018	Retención en la Fte IR	\$ 10.174	
28.2.2018	Bancos		\$ 10.174
28.2.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de febrero 2018		
5.3.2018	<b>-14-</b>		
5.3.2018	Honorarios profesionales	\$ 6.720	
5.3.2018	Retención en la Fte IR		\$ 120
5.3.2018	Bancos		\$ 6.600
5.3.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria marzo 2018		
5.3.2018	<b>-15-</b>		
5.3.2018	Arriendo de oficina	\$ 2.240	
5.3.2018	Retención en la Fte IR		\$ 160
5.3.2018	Bancos		\$ 2.080
5.3.2018	P/reg. Pago de arriendo de oficina del tercer mes 2018		
31.3.2018	<b>-16-</b>		
31.3.2018	Bancos	\$ 12.574	
31.3.2018	Anticipo de clientes		\$ 12.574
31.3.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de marzo		

31.3.2018	<b>-17-</b>			
31.3.2018	Retención en la Fte IR	\$	280	
31.3.2018	Bancos			\$ 280
31.3.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de marzo 2018			
	<b>-18-</b>			
5.4.2018	Arriendo de oficina	\$	2.240	
5.4.2018	Retención en la Fte IR			\$ 160
5.4.2018	Bancos			\$ 2.080
5.4.2018	P/reg. Pago de arriendo de oficina del cuarto mes 2018			
5.4.2018	<b>-19-</b>			
5.4.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720	
5.4.2018	Retención en la Fte IR			\$ 120
5.4.2018	Bancos			\$ 6.600
5.4.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria abril 2018			
	<b>-20-</b>			
30.4.2018	Bancos	\$	6.985	
30.4.2018	Anticipo de clientes			\$ 6.985
30.4.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de abril			
30.4.2018	<b>-21-</b>			
30.4.2018	Retención en la Fte IR	\$	280	
30.4.2018	Bancos			\$ 280
30.4.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de abril 2018			
5.5.2018	<b>-22-</b>			
5.5.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720	
5.5.2018	Retención en la Fte IR			\$ 120
5.5.2018	Bancos			\$ 6.600
5.5.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria mayo 2018			
5.5.2018	<b>-23-</b>			
5.5.2018	Arriendo de oficina	\$	2.240	
5.5.2018	Retención en la Fte IR			\$ 160
5.5.2018	Bancos			\$ 2.080
5.5.2018	P/reg. Pago de arriendo de oficina del quinto mes 2018			
31.5.2018	<b>-24-</b>			
31.5.2018	Bancos	\$	13.971	
31.5.2018	Anticipo de clientes			\$ 13.971

31.5.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de mayo		
	<b>-25-</b>		
31.5.2018	Retención en la Fte IR	\$	280
31.5.2018	Bancos		\$ 280
31.5.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de mayo 2018		
1.6.2018	<b>-26-</b>		
1.6.2018	Construcciones en proceso	\$	1.904.627
1.6.2018	Retención en la Fte IR		\$ 34.011
1.6.2018	Anticipo a proveedores		\$ 1.500.000
1.6.2018	Bancos		\$ 370.616
1.6.2018	P/reg. La entrega del 50% de avance de obra según informe técnico		
	<b>-27-</b>		
1.6.2018	Oficina	\$	28.005
1.6.2018	Construcciones en proceso		\$ 28.005
1.6.2018	P/reg. Reconocimiento del activo(villa modelo)		
1.6.2018	<b>-28-</b>		
1.6.2018	Inventario de Casas	\$	4.200.804
1.6.2018	Construcciones en proceso		\$ 4.200.804
1.6.2018	P/reg. Reconocimiento del inventario de 150 casas		
1.6.2018	<b>-29-</b>		
1.6.2018	Legales y otros	\$	56.000
1.6.2018	Retención en la Fte IR		\$ 1.000
1.6.2018	Bancos		\$ 55.000
1.6.2018	P/reg. Gastos legales del fideicomiso de junio 2018		
5.6.2018	<b>-30-</b>		
5.6.2018	Arriendo de oficina	\$	2.240
5.6.2018	Retención en la Fte IR		\$ 160
5.6.2018	Bancos		\$ 2.080
5.6.2018	P/reg. Pago de arriendo de oficina del sexto mes 2018		
5.6.2018	<b>-31-</b>		
5.6.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720
5.6.2018	Retención en la Fte IR		\$ 120
5.6.2018	Bancos		\$ 6.600
5.6.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria junio 2018		

	<b>-32-</b>			
30.6.2018	Bancos	\$	2.794	
30.6.2018	Anticipo de clientes			\$ 2.794
30.6.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de junio del 2018			
30.6.2018	<b>-33-</b>			
30.6.2018	Retención en la Fte IR	\$	35.291	
30.6.2018	Bancos			\$ 35.291
30.6.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de junio 2018			
	<b>-34-</b>			
01/07/2018	Bancos	\$	4.000	
01/07/2018	Depósito en Garantía			\$ 4.000
01/07/2018	P/reg. La devolución de la garantía entregada por el alquiler de la oficina			
5.7.2018	<b>-35-</b>			
5.7.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720	
5.7.2018	Retención en la Fte IR			\$ 120
5.7.2018	Bancos			\$ 6.600
5.7.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria julio 2018			
31.7.2018	<b>-36-</b>			
31.7.2018	Bancos	\$	2.794	
31.7.2018	Anticipo de clientes			\$ 2.794
31.7.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de julio del 2018			
31.7.2018	<b>-37-</b>			
31.7.2018	Retención en la Fte IR	\$	120	
31.7.2018	Bancos			\$ 120
31.7.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de julio 2018			
5.8.2018	<b>-38-</b>			
5.8.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720	
5.8.2018	Retención en la Fte IR			\$ 120
5.8.2018	Bancos			\$ 6.600
5.8.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria agost 2018			

31.8.2018	<b>-39-</b>			
31.8.2018	Bancos	\$	2.794	
31.8.2018	Anticipo de clientes			\$ 2.794
31.8.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de agosto del 201			
31.8.2018	<b>-40-</b>			
31.8.2018	Retención en la Fte IR	\$	120	
31.8.2018	Bancos			\$ 120
31.8.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de agosto 2018			
	<b>-41-</b>			
5.9.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720	
5.9.2018	Retención en la Fte IR			\$ 120
5.9.2018	Bancos			\$ 6.600
5.9.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria septiembre 2018			
30.9.2018	<b>-42-</b>			
30.9.2018	Bancos	\$	2.794	
30.9.2018	Anticipo de clientes			\$ 2.794
30.9.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de septiembre del 2018			
30.9.2018	<b>-43-</b>			
30.9.2018	Retención en la Fte IR	\$	120	
30.9.2018	Bancos			\$ 120
30.9.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de septiembre 2018			
5.10.2018	<b>-44-</b>			
5.10.2018	Honorarios profesionales	\$	6.720	
5.10.2018	Retención en la Fte IR			\$ 120
5.10.2018	Bancos			\$ 6.600
5.10.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria octubre 2018			
31.10.2018	<b>-45-</b>			
31.10.2018	Bancos	\$	2.794	
31.10.2018	Anticipo de clientes			\$ 2.794
31.10.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de octubre del 2018			
31.10.2018	<b>-46-</b>			
31.10.2018	Retención en la Fte IR	\$	120	
31.10.2018	Bancos			\$ 120

31.10.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de octubre 2018		
5.11.2018	<b>-47-</b>		
5.11.2018	Honorarios profesionales	\$ 6.720	
5.11.2018	Retención en la Fte IR		\$ 120
5.11.2018	Bancos		\$ 6.600
5.11.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria noviembre 2018		
	<b>-48-</b>		
30.11.2018	Bancos	\$ 2.794	
30.11.2018	Anticipo de clientes		\$ 2.794
30.11.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de noviembre del 2018		
30.11.2018	<b>-49-</b>		
30.11.2018	Retención en la Fte IR	\$ 120	
30.11.2018	Bancos		\$ 120
30.11.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de noviembre		
5.12.2018	<b>-50-</b>		
5.12.2018	Honorarios profesionales	\$ 6.720	
5.12.2018	Retención en la Fte IR		\$ 120
5.12.2018	Bancos		\$ 6.600
5.12.2018	P/reg. Pago de honorarios por administración fiduciaria diciembre 2018		
15.12.2018	<b>-51-</b>		
15.12.2018	Propiedad de inversion	\$ 35.000	
15.12.2018	Retención en la Fte IR		\$ 350
15.12.2018	Bancos		\$ 34.650
15.12.2018	P/reg. La propiedad de inversión Suite en el Estadio Barcelona		
31.12.2018	<b>-52-</b>		
31.12.2018	Bancos	\$ 2.794	
31.12.2018	Anticipo de clientes		\$ 2.794
31.12.2018	P/reg. Anticipos de prominente compradores de diciembre del 2018		

31.12.2018	<b>-53-</b>		
31.12.2018	Depreciación de AF	\$ 2.747	
31.12.2018	Depreciación acumulada de AF		\$ 2.747
31.12.2018	P/reg. Depreciación acumulada de Activos fijos del 2018		
	<b>-54-</b>		
31.12.2018	Construcciones en proceso	\$ 107.488	
31.12.2018	Retención en la Fte IR		\$ 960
31.12.2018	Bancos		\$ 106.528
31.12.2018	P/reg. Gastos de publicidad del proyecto inmobiliario		
	<b>-55-</b>		
31.12.2018	Legales y otros	\$ 119.539	
31.12.2018	Retención en la Fte IR		\$ 2.135
31.12.2018	Bancos		\$ 117.404
31.12.2018	P/reg. Gastos legales del proyecto inmobiliario		
	<b>-56-</b>		
31.12.2018	Bancos	\$ 44.706	
31.12.2018	Anticipo de clientes	\$ 11.177	
31.12.2018	Venta de casas		\$ 55.883
31.12.2018	P/reg. Reconocimiento del ingreso por venta de casas F/001-001-1		
	<b>-57-</b>		
31.12.2018	Costos de venta	\$ 28.005	
31.12.2018	Inventario de Casas		\$ 28.005
31.12.2018	P/reg. Reconocimiento de la salida del inventario		
	<b>-58-</b>		
31.12.2018	Retención en la Fte IR	\$ 3.564	
31.12.2018	SRI por pagar		\$ 3.564
31.12.2018	P/reg. Pago de impuestos del mes de diciembre		
	<b>-59-</b>		
31.12.2018	Activo por impuesto diferido	\$ 65.350	
	Gasto de Impuesto a la renta diferido		\$ 65.350
	P/reg. El impuesto a las ganancias		
<b>Totales</b>		<b>\$ 21.950.983</b>	<b>\$ 21.950.983</b>

Tabla 22.

*Mayores contables*

<b>Bancos</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
1.1.2018	El 01/01/2018 se constituye el fideicomiso inmobiliario Villa Dorada con un aporte de los constituyentes de 10000000 (Instrucción 1)	100.000.00		100.000.00
2.1.2018	El 02/01/2018 Se arrienda una oficina con un contrato de seis meses, cancelando un depósito en garantía de \$ 4000,00 y el mes en curso \$2240,00 incluido IVA (Instrucción 2)		6.080	9.993.920
2.1.2018	El 02/01/2018 Se adquiere un terreno para la construcción del proyecto inmobiliario por un valor de USD \$ 2'500,000 (Instrucción 3)		2.500.000	7.493.920
9.1.2018	El 09/01/2018 Se cancelan los impuestos necesarios para iniciar con la construcción del proyecto inmobiliario (Instrucción 4)		23.631	7.470.289
10.1.2018	El 10/01/2018 se adquieren equipos de computación por 4,800 más IVA y muebles de oficina por 5,000 más IVA, se cancela con cheque (Instrucción 5)		10.878	7.459.411
20.1.2018	El 20/01/2018 contrata a la constructora XYZ para que se encargue de la ejecución del proyecto inmobiliario (Instrucción 6)		1.500.000	5.959.411
30.1.2018	El 30/01/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de		258	5.959.153

	enero y el pago respectivo (Instrucción 7)		
2.2.2018	El 02/02/2018 se cancela el arriendo de oficina de segundo mes por \$2240 incluido IVA	2.080	5.957.073
5.2.2018	El 05/02/2018 se contrata servicios de publicidad para la promoción del proyecto inmobiliario por 95.971,00 más IVA (Instrucción 8)	106.528	5.850.545
5.2.2018	El 05/02/2018 se adquieren materiales para la construcción del proyecto por un valor de 893.457,00 más IVA (Instrucción 9)	991.740	4.858.805
5.2.2018	El 05/02/2018 se adquieren materiales para la construcción del proyecto por un valor de 893.457,00 más IVA (Instrucción 9)	6.600	4.852.205
20.2.2018	El 20/02/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	5.588	4.857.793
28.2.2018	El 28/02/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de febrero y el pago respectivo (Instrucción 7)	10.174	4.847.619
5.3.2018	El 05/03/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de marzo 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	6.600	4.841.019
5.3.2018	El 05/03/2018 se cancela el arriendo del tercer mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)	2.080	4.838.939

31.3.2018	El 31/03/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	12.574		4.851.513
31.3.2018	El 31/03/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de marzo y el pago respectivo (Instrucción 7)		280	4.851.233
5.4.2018	El 05/04/2018 se cancela el arriendo del cuarto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)		2.080	4.849.153
5.4.2018	El 05/04/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de abril 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.842.553
30.4.2018	el 30/04/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11 )	6.985		4.849.538
30.4.2018	El 30/04/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de abril y el pago respectivo (Instrucción 7)		280	4.849.258
5.5.2018	El 05/05/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de mayo 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.842.658
5.5.2018	El 05/05/2018 se cancela el arriendo del quinto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)		2.080	4.840.578

31.5.2018	El 31/05/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	13.971	4.854.549
31.5.2018	El 31/05/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de mayo y el pago respectivo (Instrucción 7)	280	4.854.269
1.6.2018	El 1/06/2018 el constructor realiza la entrega del informe técnico en donde se indica que se ha cumplido con el avance de obra del 50% del proyecto, para lo cual emite una factura de 1'700.560,00 más IVA, se descuenta el valor entregado como anticipo (Instrucción 12)	370.616	4.483.653
1.6.2018	El 01/06/2018 se cancela una factura por \$ 56.000,00 incluido IVA por concepto de gastos legales (Instrucción 15)	55.000	4.428.653
5.6.2018	El 05/06/2018 se cancela el arriendo del sexto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)	2.080	4.426.573
5.6.2018	El 05/06/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de junio 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	6.600	4.419.973
30.6.2018	El 30/06/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	4.422.767
30.6.2018	El 30/06/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de junio	35.291	4.387.476

1.7.2018	y el pago respectivo (Instrucción 7) El 01/07/2018 se recibe la devolución del depósito en garantía entregado para el alquiler de la oficina	4.000		4.391.476
5.7.2018	El 05/07/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de julio 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.384.876
31.7.2018	El 31/07/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794		4.387.670
31.7.2018	El 31/07/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de julio y el pago respectivo (Instrucción 7)		120	4.387.550
5.8.2018	El 05/08/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de agosto 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.380.950
31.8.2018	El 31/08/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794		4.383.744
31.8.2018	El 31/08/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de agosto y el pago respectivo (Instrucción 7)		120	4.383.624
5.9.2018	El 05/09/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del		6.600	4.377.024

30.9.2018	mes de septiembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10) El 30/09/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794		4.379.818
30.9.2018	El 30/09/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de septiembre y el pago respectivo (Instrucción 7)		120	4.379.698
5.10.2018	El 05/10/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de octubre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.373.098
31.10.2018	El 31/10/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794		4.375.892
31.10.2018	El 31/10/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de octubre y el pago respectivo (Instrucción 7)		120	4.375.772
5.11.2018	El 05/11/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de noviembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.369.172
30.11.2018	El 30/11/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794		4.371.966

30.11.2018	El 30/11/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de noviembre y el pago respectivo (Instrucción 7)		120	4.371.846
5.12.2018	El 05/12/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de diciembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		6.600	4.365.246
15.12.2018	El 15/12/2018 se adquiere una suite en el Estadio de Barcelona por un valor de \$ 35.000,00(Instrucción 16)		34.650	4.330.596
31.12.2018	El 31/12/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794		4.333.391
31.12.2018	El 31/12/2018 se registran gastos de publicidad por un valor de \$ 107.488 incluido IVA (Instrucción 8)		106.528	4.226.862
31.12.2018	El 31/12/2018 se registra la factura por gastos legales del proyecto inmobiliario por un valor de \$ 119.539 incluido IVA (Instrucción 15)		117.404	4.109.458
31.12.2018	El 31/12/2018 se emite la factura 001-001-1 del Fideicomiso Villa Dorada, por la venta de una casa en \$ 55.883, se recibe pago en cuenta y se descuenta el anticipo entregado por el prominente comprador (Instrucción 18)	44.706		4.154.164

**Inventario de Casas**

Fecha	Cuenta	Debe	Haber	Saldos
-------	--------	------	-------	--------

1.6.2018	Inventario de Casas	4.200.804		4.200.804
31.12.2018	Inventario de Casas		28.005	4.172.799

**Construcciones en proceso**

Fecha	Cuenta	Debe	Haber	Saldos
2.1.2018	El 02/01/2018 Se adquiere un terreno para la construcción del proyecto inmobiliario por un valor de USD \$ 2'500,000 (Instrucción 3)	2.500.000		2.500.000
5.2.2018	El 05/02/2018 se contrata servicios de publicidad para la promoción del proyecto inmobiliario por 95.971,00 más IVA (Instrucción 8)	107.488		2.607.488
5.2.2018	El 05/02/2018 se adquieren materiales para la construcción del proyecto por un valor de 893.457,00 más IVA (Instrucción 9)	1.000.675		3.608.162
1.6.2018	El 1/06/2018 el constructor realiza la entrega del informe técnico en donde se indica que se ha cumplido con el avance de obra del 50% del proyecto, para lo cual emite una factura de 1'700.560,00 más IVA, se descuenta el valor entregado como anticipo (Instrucción 12)	1.904.627		5.512.790
1.6.2018	El 01/06/2018 se registra la villa modelo como parte de los activos del fideicomiso, para el funcionamiento de las oficinas en obra por un valor de \$ 28.005,36 (Instrucción 14)		28.005	5.484.784
1.6.2018	el 01/06/2018 se reclasifica el valor correspondiente a las 150 casas disponibles para la		4.200.804	1.283.980

31.12.2018	venta a la cuenta inventario de casas por un valor de 4'200.804,00 (Instrucción 13) El 31/12/2018 se registran gastos de publicidad por un valor de \$ 107.488 incluido IVA (Instrucción 8)	107.488		1.391.468
------------	--	---------	--	-----------

**Depósitos en garantía**

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldos
2.1.2018	El 02/01/2018 Se arrienda una oficina con un contrato de seis meses, cancelando un depósito en garantía de \$4000,00 y el mes en curso \$2240,00 incluido IVA (Instrucción 2)	4.000		4.000
01/07/2018	El 01/07/2018 se recibe la devolución del depósito en garantía entregado para el alquiler de la oficina		4.000	-

**Anticipo a proveedores**

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldos
20.1.2018	El 20/01/2018 contrata a la constructora XYZ para que se encargue de la ejecución del proyecto inmobiliario (Instrucción 6)	1.500.000		1.500.000
1.6.2018	El 1/06/2018 el constructor realiza la entrega del informe técnico en donde se indica que se ha cumplido con el avance de obra del 50% del proyecto, para lo cual emite una factura de 1'700.560,00 más IVA, se descuenta el valor entregado como anticipo (Instrucción 12)		1.500.000	-

<b>Oficina</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
1.6.2018	Oficina	28.005		28.005
<b>Muebles de oficina</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
10.1.2018	Muebles de oficina	5.600		5.600
<b>Propiedad de inversión</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
15.12.2018	Propiedad de inversión	35.000		35.000
<b>Equipos de computación</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
10.1.2018	Equipos de computación	5.376		5.376
<b>Depreciación acumulada de AF</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
31.12.2018	Depreciación acumulada de AF		\$ 2.747	\$ (2.747)
<b>Retención en la Fte IR</b>				
<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
2.1.2018	El 02/01/2018 Se arrienda una oficina con un contrato de seis meses, cancelando un depósito en garantía de \$4000,00 y el mes en curso \$2240,00 incluido IVA (Instrucción 2)		160	160
10.1.2018	El 10/01/2018 se adquieren equipos de computación por 4,800 más IVA y muebles de oficina por 5,000 más IVA, se cancela con cheque (Instrucción 5)		98	258
30.1.2018	El 30/01/2018 se realiza el cierre de las cuentas de	258		-

	impuestos del mes de enero y el pago respectivo (Instrucción 7)		
2.2.2018	El 02/02/2018 se cancela el arriendo de oficina de segundo mes por \$2240 incluido IVA	160	160
5.2.2018	El 05/02/2018 se contrata servicios de publicidad para la promoción del proyecto inmobiliario por 95.971,00 más IVA (Instrucción 8)	960	1.120
5.2.2018	El 05/02/2018 se adquieren materiales para la construcción del proyecto por un valor de 893.457,00 más IVA (Instrucción 9)	\$ 8.935	\$ 10.054
5.2.2018	El 05/02/2018 se adquieren materiales para la construcción del proyecto por un valor de 893.457,00 más IVA (Instrucción 9)	\$ 120	\$ 10.174
28.2.2018	El 28/02/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de febrero y el pago respectivo (Instrucción 7)	10.174	-
5.3.2018	El 05/03/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de marzo 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	120	120
5.3.2018	El 05/03/2018 se cancela el arriendo del tercer mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)	160	280
31.3.2018	El 31/03/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de	280	-

	marzo y el pago respectivo (Instrucción 7)		
5.4.2018	El 05/04/2018 se cancela el arriendo del cuarto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)	160	160
5.4.2018	El 05/04/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de abril 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	120	280
30.4.2018	El 30/04/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de abril y el pago respectivo (Instrucción 7)	280	-
5.5.2018	El 05/05/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de mayo 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	120	120
5.5.2018	El 05/05/2018 se cancela el arriendo del quinto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)	160	280
31.5.2018	El 31/05/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de mayo y el pago respectivo (Instrucción 7)	280	-
1.6.2018	El 1/06/2018 el constructor realiza la entrega del informe técnico en donde se indica que se ha cumplido con el avance de obra del 50% del proyecto, para lo cual emite una factura de 1'700.560,00 más IVA, se descuenta el	34.011	34.011

valor entregado como anticipo (Instrucción 12)			
1.6.2018	El 01/06/2018 se cancela una factura por \$ 56.000,00 incluido IVA por concepto de gastos legales (Instrucción 15)	1.000	35.011
5.6.2018	El 05/06/2018 se cancela el arriendo del sexto mes de la oficina por \$ 2.000,00 más IVA (Instrucción 2)	160	35.171
5.6.2018	El 05/06/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de junio 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	120	35.291
30.6.2018	El 30/06/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de junio y el pago respectivo (Instrucción 7)	35.291	-
5.7.2018	El 05/07/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de julio 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	120	120
31.7.2018	El 31/07/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de julio y el pago respectivo (Instrucción 7)	120	-
5.8.2018	El 05/08/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de agosto 2018 por un	120	120

	valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		
31.8.2018	El 31/08/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de agosto y el pago respectivo (Instrucción 7)	120	-
5.9.2018	El 05/09/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de septiembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		120
30.9.2018	El 30/09/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de septiembre y el pago respectivo (Instrucción 7)	120	-
5.10.2018	El 05/10/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de octubre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		120
31.10.2018	El 31/10/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de octubre y el pago respectivo (Instrucción 7)	120	-
5.11.2018	El 05/11/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de noviembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)		120
30.11.2018	El 30/11/2018 se realiza el cierre de las cuentas de	120	-

5.12.2018	impuestos del mes de noviembre y el pago respectivo (Instrucción 7) El 05/12/2018 se cancela honorarios profesionales a la Fiducia XQ por la administración del proyecto inmobiliario del mes de diciembre 2018 por un valor de 6720,00 incluido IVA (Instrucción 10)	120	120
15.12.2018	El 15/12/2018 se adquiere una suite en el Estadio de Barcelona por un valor de \$ 35.000,00(Instrucción 16)	350	470
31.12.2018	El 31/12/2018 se registran gastos de publicidad por un valor de \$ 107.488 incluido IVA (Instrucción 8)	960	1.430
31.12.2018	El 31/12/2018 se registra la factura por gastos legales del proyecto inmobiliario por un valor de \$ 119.539 incluido IVA (Instrucción 15)	2.135	3.564
31.12.2018	El 31/12/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de diciembre y el pago respectivo (Instrucción 7)	3.564	-

#### **SRI por pagar**

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
31.12.2018	El 31/12/2018 se realiza el cierre de las cuentas de impuestos del mes de diciembre y el pago respectivo (Instrucción 7)		3.564	3.564

#### **Anticipo de clientes**

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos</b>
20.2.2018	El 20/02/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores		5.588	5.588

	de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)		
31.3.2018	El 31/03/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	12.574	18.162
30.4.2018	el 30/04/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	6.985	25.147
31.5.2018	El 31/05/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	13.971	39.118
30.6.2018	El 30/06/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	41.912
31.7.2018	El 31/07/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	44.706
31.8.2018	El 31/08/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	47.501
30.9.2018	El 30/09/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	50.295
31.10.2018	El 31/10/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	53.089
30.11.2018	El 30/11/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	55.883

31.12.2018	El 31/12/2018 se registran los anticipos de los prominentes compradores de acuerdo al listado anexo (Instrucción 11)	2.794	58.677
31.12.2018	El 31/12/2018 se emite la factura 001-001-1 del Fideicomiso Villa Dorada, por la venta de una casa en\$ 55.883, se recibe pago en cuenta y se descuenta el anticipo entregado por el prominente comprador (Instrucción 18)	11.177	47.501

---

*Estados financieros.*

A continuación, se presentan los estados financieros:

Tabla 23.

*Estado de situación financiera*

**Fideicomiso Inmobiliario MAE**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2018**

<b>Activos</b>		<b>Pasivos y Patrimonio</b>	
<b>Activo Corriente</b>		<b>Pasivo Corriente</b>	
Otras instituciones financieras	4.154.164	Anticipo de clientes	47.501
Inventarios de casas	4.172.799	Otros pasivos financieros	3.564
<b>Total activos corrientes</b>	<b>8.326.963</b>	<b>Total pasivos corriente</b>	<b>51.065</b>
<b>Activo No Corriente</b>		<b>Pasivo No Corriente</b>	
Propiedad planta y equipos	38.981	Documentos por pagar a largo plazo	
Depreciación acumulada (PPE)	(2.747)		
Construcciones en proceso	1.391.468		
Propiedades de inversión	35.000		
Activo por Impuesto Diferido	65.350		
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1.528.052</b>	<b>Total pasivos no corriente</b>	
		<b>Total pasivos</b>	<b>51.065</b>
		<b>Patrimonio</b>	
		Aporte del constituyente	10.000.000
		Pérdida del período	(196.049)
		<b>Patrimonio neto</b>	<b>9.803.951</b>
<b>Total activos</b>	<b>9.855.015</b>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>9.855.015</b>

Tabla 24.

*Estado de resultados*

**Fideicomiso Inmobiliario MAE  
Estado de Resultados Integral  
Al 31 de diciembre del 2018**

<b>Ingresos</b>	
Venta de casas	55.883
Total ingresos	<u>55.883</u>
<b>Costos</b>	
Costo de venta	(28.005)
<b>Utilidad bruta</b>	<u>27.878</u>
 <b>Gastos de ventas</b>	
Legales y otros	(175.539)
 <b>Gastos de administración</b>	
Arriendo de oficina	(13.440)
Depreciación de AF	(2.747)
Impuestos y tasas	(23.631)
Honorarios profesionales	(73.920)
<b>Total gastos</b>	<u>(289.277)</u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>	<u>(261.399)</u>
 <b>Impuesto a las ganancias</b>	<u>65.350</u>
<b>Pérdida del período</b>	<u>(196.049)</u>

## **Conclusiones**

Una vez que se ha procedido a analizar la normativa contable y tributaria en relación a los fideicomisos se puede establecer las siguientes conclusiones de la investigación:

Se teorizaron los aspectos relacionados al tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil, determinando que ésta es una forma de garantizar las operaciones de una entidad, asegurando que los bienes se administran de acuerdo a la voluntad del constituyente, además su rendimiento tiene un beneficiario que consta en las cláusulas contractuales. Se pudo observar que a lo largo de los años el uso y constitución de fideicomisos se ha reducido debido a la situación económica del país; sin embargo, los que se mantienen vigentes corresponden a operaciones de fideicomisos inmobiliarios, por lo tanto, esta premisa se utilizó para la elaboración de la propuesta presentada en el último capítulo.

A través de la metodología con el método de muestreo a conveniencia del investigador se procedieron a realizar algunas entrevistas a expertos en el área fiduciaria, contable y tributaria, quienes pudieron confirmar tanto las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los modelos de fideicomisos inmobiliarios, como el aspecto tributario al que se encuentran sujetas estas entidades. Además, se consultó en relación a los puntos que debían constar en la metodología de aplicación de las normas para la elaboración de la propuesta, en donde se enfatizó en la selección del tipo de fideicomiso, la revisión de la normativa aplicable y el desarrollo práctico.

Finalmente, por medio de la elaboración de un ejercicio práctico, se desarrolló la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y aspectos tributarios (SRI) de acuerdo a las instrucciones de un fideicomiso inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

## **Recomendaciones**

Utilizar este documento como una guía de aplicación para la presentación de estados financieros de los fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil, ya que aporta con términos más fáciles y de manera comprensible de qué manera se debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera, así como el aspecto tributario de este tipo de negocios.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las universidades del país deberían brindar capacitaciones gratuitas a los estudiantes de Contaduría Pública, Administración de Empresas y carreras afines, sobre las Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas en fideicomisos con la finalidad de especializar a los nuevos profesionales en estos conocimientos tan importantes para la profesión.

A los nuevos profesionales, tomar cursos de certificación en NIIF, con la finalidad de que sean sujetos de aporte a la comunidad empresarial que busca expertos que puedan manejar éste y cualquier tipo de negocios, desarrollando la suficiente experticia para el cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias de las entidades.

## Referencias

- Aguayo, A. V. (2013). *Proceso de estructuración de un fideicomiso inmobiliario. Caso: Conjunto habitacional Camila*. (Tesis en Ingeniería Comercial). Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Quito. Recuperado de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/6303/T-PUCE-6488.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Andrade, R. D. (2003). *Legislación económica del Ecuador*. 7a Ed. Quito: Ediciones Abya-Yala.
- Arias, F. G. (2015). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. 6ta edición. Caracas, Venezuela: Editorial Episteme C. A.
- Bello G. (2007) *Operaciones Bancarias en Venezuela. Teoría y práctica*. 2ª ed. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello. Recuperado de <https://books.google.com.ec/books?id=mOIyeKgtSfkC&pg=PA2&dq=operaciones+bancarias+en+venezuela+gonzalo+bello&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwjdsNvEtqnkAhVLIKwKHTFiCvoQ6AEIMjAC#v=onepage&q=operaciones%20bancarias%20en%20venezuela%20gonzalo%20bello&f=false>.
- Bermúdez, R. A. (2012). *Diseño de procedimientos contables para la titularización de flujos futuros de los fideicomisos administrados por la empresa FIDUECUADOR S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos*. (Tesis en contabilidad y auditoría). Universidad Central del Ecuador, Quito.
- Bolsa de Valores de Quito. (20 de junio de 2014). *Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores*. Obtenido de [http://www.bolsadequito.info/uploads/normativa/normativa-del-mercado-de-valores/codificacion-de-resoluciones-del-consejo-nacional-de-valores/150807174159-0292c001831ea65f70dacb871f46d1a3\\_codificacion3.pdf](http://www.bolsadequito.info/uploads/normativa/normativa-del-mercado-de-valores/codificacion-de-resoluciones-del-consejo-nacional-de-valores/150807174159-0292c001831ea65f70dacb871f46d1a3_codificacion3.pdf)
- Cabanellas, G & De Reina G. (2013) *El Fideicomiso de Garantía*. 2a ed. Buenos Aires: Editorial Helias.

- Castro, R. (2016). *Teoría Contable I*. Medellín: UNIREMINGTON. Recuperado de <http://imagenes.uniremington.edu.co/moodle/M%C3%B3dulos%20de%20aprendizaje/teoria%20contable%20I/Teoria%20contable%20I%202016.pdf>
- Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, Libro II Ley Mercado de valores, Resolución No. 512-2019-V. ( 12 mayo 2019).
- Código Orgánico Monetario y Financiero. (mayo de 2015). <http://www.seps.gob.ec>.  
Obtenido de [http://www.seps.gob.ec/documents/20181/25522/COMYF\\_2018.pdf/c9460421-8f8b-4bcb-a7ac-f4cfe312146c](http://www.seps.gob.ec/documents/20181/25522/COMYF_2018.pdf/c9460421-8f8b-4bcb-a7ac-f4cfe312146c)
- Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado de valores [Código]. (2016). Legis.  
<https://www.bce.ec/images/transparencia2016/juridico/codificaciondelaleyde mercadodevalores1.pdf>
- Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado de valores [Código]. (2017). Legis.
- Deloitte (2019). *Implementación del IFRS (NIIF) 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes*. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/auditnews/audit-Implementacion-NIIF15--Ingresos-ordinarios-provenientes-de-contratos-con-los-clientes.pdf>
- Estupiñán R. (2017). *Estados Financieros básicos bajo NIC/NIIF\**. 3ª Ed. Bogotá: ECOE Ediciones.
- IFRS (2019a). *Fundación IFRS*. Recuperado de <https://www.ifrs.org>
- IFRS (2019b). *Fundación IFRS*. Recuperado de <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/iasb-updates-spanish/march-2019/#1>
- Ghersi, C. A. & Weingarten C. (2015). *Manual de contratos civiles, comerciales y de consumo*. 3a Ed. Buenos Aires: La Ley.
- González, R. (Octubre, 2008). *Aspectos Jurídicos del Fideicomiso en Latinoamérica*. Trabajo presentado en XVII Congreso Latinoamericano de Fideicomiso – COLAFI, Caracas, Venezuela.
- González, R. (2009). *Manual de fideicomiso en Ecuador y América Latina*. Guayaquil: Ediciones Edino.

- Grande, I., & Abascal, E. (2005). *Análisis de encuestas*. Madrid: ESIC Editorial.
- Gutiérrez, P. (2014). *Los Fideicomisos y Las Obligaciones Negociables*. 3ª Ed. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Cuyo.
- Hayzus J. R. (2013) *Fideicomiso*. 3a Ed. Argentina: Astrea.
- Hernández S., R., Fernández C., C., & Baptista L., P. (2014). *Metodología de la investigación*. México D. F., México: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Hernández, G. (2006). *Diccionario de economía*. 1a Ed. Medellín: Universidad Cooperativa de Colombia.
- IFRS (2019). *Fundación IFRS*. Recuperado de <https://www.ifrs.org>
- Kiper, C. M. & Lisoprawski S. V. (2004). *Tratado de fideicomiso*. 4ª ed. Buenos Aires: Ediciones LexisNexis Depalma.
- Ley de Mercado de Valores. (2017).
- Mendoza, Elker. (2018). Fideicomiso mercantil. Concepto y breves antecedentes históricos. *Revista Jurídica*, pp.1-36. Recuperado de <https://www.revistajuridicaonline.com/2011/12/fideicomiso-mercantil-concepto-y-breves-antecedentes-historicos/>.
- Monroy, M. E. & Zevallos G. N. (2014). *Guía de fideicomisos en Ecuador, tratamiento contable según NIIF y tributario según LRTI y su reglamento*. (Tesis en Contabilidad y Auditoría). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil.
- Muñoz R., C. (2016). *Metodología de la investigación*. México D. F: Oxford University Press.
- Niño R., V. M. (2011). *Metodología de la Investigación: Diseño y ejecución*. Ediciones de la U.
- Normas Internacionales de Información Financiera. (2019). *nicniif.org*. Obtenido de <https://www.nicniif.org/home/>
- Palella S, S., & Martins, F. (2016). *Metodología de la investigación cualitativa*. Caracas, Venezuela: FEDUPEL.
- Pertierra, F. M. (2015). *Fideicomiso y negocios: El valor estratégico del fideicomiso para los negocios productivos*. Argentina: Alfaomega.

- Registro Oficial N°249. (2014). Obtenido de <http://www.cip.org.ec/attachments/article/2263/SUPLEMENTO%2020%20DE%20MAYO%20DE%202014.pdf>
- Reglamento a la Ley de Mercado de Valores (1998)
- Rodríguez, S. (2017). *Negocios fiduciarios: su significación en América Latina*. Bogotá: Legis Editores.
- Rodríguez, M. D. & Vera M. A. (2017). *Análisis del proceso operativo- contable de las titularizaciones fiduciarias del sector comercial*. (Tesis en contabilidad) Universidad de Guayaquil, Guayaquil. Recuperado de <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/23041/1/AN%C3%81LISIS%20DEL%20PROCESO%20OPERATIVO%20-%20CONTABLE%20DE%20LAS%20TITULARIZACIONES%20FIDUCIARIAS%20DEL%20SECTOR%20COMERCIA.pdf>.
- Servicio de Rentas Internas, SRI. (julio de 2018). *sri.gob.ec*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/guest/impuesto-renta>
- Servicio de Rentas Internas, SRI. (2019). *sri.gob.ec*. Obtenido de [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)
- Servicio de Rentas Internas, SRI. (julio de 2019). *sri.gob.ec*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/guest/impuesto-a-la-salida-de-divisas-isd>
- Solvey, B. (2012). *Mi Tesis en 100 Dias*. Palibrio.
- Sunder, S. (2005). *Teoría de la contabilidad y el control*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Superintendencia de Compañías (2011). Investigación y Estudios. Guayaquil, Ecuador: *Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros*. Recuperado de <https://investigacionyestudios.supercias.gob.ec>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2019). Portal de Información. Guayaquil, Ecuador: *Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros*. Recuperado de <https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi>
- Trueba, J. (2013). *Tratamiento Fiscal del Fideicomiso*. Nueva York: Thomson Reuters.
- Trujillo, A. (2007). *Soluciones contables y tributarias. "Guía práctica para transformar a NIIF los Estados Financieros"*. Guayaquil, Ecuador.

## Apéndices

### Apéndice A. Entrevistas a expertos

---



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ENTREVISTA**

<b>Experto</b>	Ing. Jimmy Milo Prieto
<b>Cargo / Profesión</b>	Ingeniero en Administración de Empresas, MAE
<b>Experiencia</b>	Cinco años en MMG Trust Ecuador S.A.
<b>Fecha:</b>	20/07/2019

**1. ¿En su opinión, de qué manera influye el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Los fideicomisos son una manera de garantizar las operaciones de una persona natural o jurídica porque le permite asegurar que los recursos derivados de estas transacciones se destinarán para un fin específico, lo que genera una confianza por ejemplo en el sector inmobiliario, tanto para el propietario de la empresa, como para los clientes que cancelan mensualmente una cuota para la construcción de sus viviendas o departamentos.

**2. ¿Qué ventajas otorga el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Pues la principal es la garantía que le otorga al cliente, porque devuelve la confianza en las instituciones, sobre todo cuando se han presentado casos de fraudes corporativos, en donde los propietarios de inmobiliarias han desaparecido con el dinero de las personas que han cancelado por una vivienda.

**3. De acuerdo a su opinión ¿Cómo se ve afectada la figura de los negocios fiduciarios en la legislación actual?**

**Respuesta:** Depende del grado de conocimiento de las personas que manejen este tipo de negocios, porque la ley aplica con sus excepciones a todas las sociedades independientemente de su actividad económica, por lo tanto realizar una revisión sobre los aspectos tributarios y societarios implica analizar el entorno de la entidad que se trata de estudiar. En el caso particular de los fideicomisos considero que existen demasiados objetos de constitución, por lo tanto se tendría que especificar a qué se dedicará cada uno para determinar su afectación.

**4. ¿Cuáles son los tipos de negocios fiduciarios que predominan en el Ecuador y por qué?**

**Respuesta:** Considero que los fideicomisos inmobiliarios, porque son las actividades que representan riesgo tanto para el constructor como para el cliente, y en caso de administrar adecuadamente los recursos pues puede suceder una catástrofe para muchas personas.

**5. ¿Qué oportunidad otorgó los negocios fiduciarios en cuanto a su relación con los aspectos tributarios en el Ecuador?**

**Respuesta:** La oportunidad de generar un control en relación a los ingresos que se obtienen por una actividad de alto riesgo.

**6. ¿Por qué cree que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debería darle más importancia al uso de las NIIF en los diversos negocios fiduciarios?**

**Respuesta:** Porque eso les permitiría obtener información financiera más adecuada y confiable apegada a las normas internacionales y específicos para cada tipo de actividad económica u objeto social para el que fueron constituidos.

**7. ¿De acuerdo al tipo de negocio fiduciario que NIIF involucraría para una presentación razonable de la información financiera?**

**Respuesta:** Depende del tipo de fideicomiso y del objeto social, si maneja inventarios, si maneja otro tipo de bienes. Tendría que seleccionar un tipo de negocio, pero en

general las NIIF relacionadas a la revelación de información, presentación de estados financieros, manejo de inventarios, reconocimiento de ingresos, etc.

**8. ¿De acuerdo al tipo de negocio fiduciario que tipo de tributo debe de cumplir?**

**Respuesta:** Los negocios fiduciarios al ser constituidos como sociedades, deben cumplir con las obligaciones que les determine la Administración Tributaria a través del Servicio de Rentas Internas.

**9. ¿En su opinión, como fomentaría el uso de las NIIF en los negocios fiduciarios y por qué?**

**Respuesta:** Con capacitaciones directas desde la Superintendencia de Compañías hacia el personal que labora en instituciones fiduciarias para garantizar que los negocios se manejan por personal calificado para el efecto.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ENTREVISTA**

<b>Experto</b>	Ing. Natali Unamuno
<b>Cargo / Profesión</b>	Ingeniero en Administración de Empresas, MAE
<b>Experiencia</b>	Siete años
<b>Fecha:</b>	25/07/2019

- 1. ¿En su opinión, de qué manera influye el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Influye al ser modelos de negocio que les permiten asegurar que los beneficios obtenidos de ciertos bienes se dirijan a cumplir un fin que se coloca dentro de los contratos.

- 2. ¿Qué ventajas otorga el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Dentro de las ventajas se puede mencionar que como mencioné antes es como una garantía de que los recursos se destinarán a ciertas actividades específicas y que beneficiarán exclusivamente a las personas que se señalen en el contrato. Además que los bienes que son parte del patrimonio del fideicomiso no son embargables, lo que asegura que sean utilizados para el fin establecido por el propietario.

- 3. De acuerdo a su opinión ¿Cómo se ve afectada la figura de los negocios fiduciarios en la legislación actual?**

**Respuesta:** Los negocios fiduciarios se tratan como una empresa formal, porque deben cumplir con las obligaciones de registrar contablemente sus movimientos aun cuando no se generen ingresos, y en el aspecto tributario, pues tienen ciertas especificaciones

de exención pero eso no implica que no se deba realizar el respectivo formulario como informativo.

**4. ¿Cuáles son los tipos de negocios fiduciarios que predominan en el Ecuador y por qué?**

**Respuesta:** En la empresa para la que laboro se mueven más los fideicomisos inmobiliarios, considero que el sector de la construcción es complejo y la garantía para terminar de construir las urbanizaciones son factores que son primordiales para que se constituyan más de este tipo.

**5. ¿Qué oportunidad otorgó los negocios fiduciarios en cuanto a su relación con los aspectos tributarios en el Ecuador?**

**Respuesta:** Considero que la oportunidad de crear negocios en los que por contrato tienen ciertos beneficios como el hecho de que no puedan ser embargados por los acreedores de cualquiera de las partes que intervienen.

**6. ¿Por qué cree que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debería darle más importancia al uso de las NIIF en los diversos negocios fiduciarios?**

**Respuesta:** Porque es el organismo que controla y supervisa a este sector societario.

**7. ¿De acuerdo al tipo de negocio fiduciario que NIIF involucraría para una presentación razonable de la información financiera?**

**Respuesta:** Dependería del tipo de negocio y el objeto social por el que se constituye el fideicomiso.

**8. ¿De acuerdo al tipo de negocio fiduciario que tipo de tributo debe de cumplir?**

**Respuesta:** Todos los que indiquen en la ley.

**9. ¿En su opinión, como fomentaría el uso de las NIIF en los negocios fiduciarios y por qué?**

**Respuesta:** Con una resolución e información de cómo aplicar las normas de acuerdo a los expertos de la Superintendencia de Compañías.

---



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ENTREVISTA**

<b>Experto</b>	Ing. Luis Fernando Salazar
<b>Cargo / Profesión</b>	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría
<b>Experiencia</b>	Seis años
<b>Fecha:</b>	28/07/2019

- 1. ¿En su opinión, de qué manera influye el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Los fideicomisos se utilizan para preservar algún bien, controlar o administrar de mejor manera un bien de una persona o compañía.

- 2. ¿Qué ventajas otorga el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Precisamente, la preservación y control de los bienes destinados a una función dentro de la organización.

- 3. De acuerdo a su opinión ¿Cómo se ve afectada la figura de los negocios fiduciarios en la legislación actual?**

**Respuesta:** Los fideicomisos no se han afectado con la legislación actual, más bien se han incrementado las políticas que regulan la actividad desde la primera vez que se contempló este tipo de negocios.

- 4. ¿Cuáles son los tipos de negocios fiduciarios que predominan en el Ecuador y por qué?**

**Respuesta:** A nivel de negocios fiduciarios considero que los de garantía y los inmobiliarios.

**5. ¿Qué oportunidad otorgó los negocios fiduciarios en cuanto a su relación con los aspectos tributarios en el Ecuador?**

**Respuesta** La inembargabilidad de los bienes considerados dentro del contrato fiduciario.

**6. ¿Por qué cree que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debería darle más importancia al uso de las NIIF en los diversos negocios fiduciarios?**

**Respuesta:** En sí, la aplicación de las normas internacionales le permite a la alta dirección, tomar decisiones oportunas en relación a la razonabilidad de las cuentas contables, así como la comparación con los estados financieros de empresas similares en el mercado.

**7. ¿De acuerdo al tipo de negocio fiduciario que NIIF involucraría para una presentación razonable de la información financiera?**

**Respuesta:** En todas se debe aplicar NIIF, pero en realidad no sabría decirte que NIIF específicamente aplica para cada fideicomiso, porque habría que analizar el objeto del mismo, si se dedica a administrar títulos o bienes vas a utilizar ciertas cuentas y por ende ciertas normas, o si es un fideicomiso de inversión, garantía aplicarán otras cuentas y por lo tanto otras normas. Si deseas elaborar una metodología lo primero que sugiero es analizar el objeto social para comprender el tipo de transacciones y giro que tendrá el fideicomiso, posteriormente ahí si se realizará una relación a las Normas Internacionales de Información Financiera y se establecerá un valor razonable de las cuentas de acuerdo a lo que se establezca con el análisis.

**8. ¿De acuerdo al tipo de negocio fiduciario que tipo de tributo debe de cumplir?**

**Respuesta:** Los que establezca la LRTI para las sociedades.

**9. ¿En su opinión, como fomentaría el uso de las NIIF en los negocios fiduciarios y por qué?**

**Respuesta:** Considero que es criterio de cada profesional aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera, aplicando el conservadurismo porque no todo se encuentra descrito en la norma. Una alternativa para asegurar que los profesionales aplican adecuadamente el criterio sería educar desde las aulas universitarias con proyectos reales sobre el tema para que tomen decisiones en relación a la aplicación de normas contables y tributarias.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ENTREVISTA**

<b>Experto</b>	Marilú García Guerrero
<b>Cargo / Profesión</b>	Coordinadora Nacional de Negocios
<b>Experiencia</b>	15 Años En Negocios Fiduciarios
<b>Fecha:</b>	12/08/2019

**1. ¿En su opinión, de qué manera influye el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** Los negocios fiduciarios son actos de confianza, que le dan seguridad a los acuerdos y transacciones de los clientes, es por ello que a lo largo del tiempo se ha incrementado la demanda de constitución de negocios fiduciarios que incluyen a los fideicomisos mercantiles

**2. ¿Qué ventajas otorga el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** El hecho de que los acuerdos sean realizados a través de contratos de fideicomisos, ocasiona que un tercero imparcial llamado fiduciaria, realice todas las gestiones pertinentes al cumplimiento del objeto del fideicomiso, cumpliendo a cabalidad sus instrucciones, así mismo, la irrevocabilidad de los contratos de negocios fiduciarios brinda una figura de seguridad sobre las negociaciones y/o acuerdo entre las partes.

**3. De acuerdo con su opinión ¿Cómo se ve afectada la figura de los negocios fiduciarios en la legislación actual?**

**Respuesta:** Las normas actualmente regulan de forma estricta a los negocios fiduciarios, no así al sector societario quienes son constituyentes y/o beneficiarios de los negocios fiduciarios, de ahí que muchos clientes optan por desarrollar o promover negociaciones por sus propios medios, debido a que las regulaciones para ellos podrían ser menos restringidas.

**4. ¿Cuáles son los tipos de negocios fiduciarios que predominan en el Ecuador y por qué?**

**Respuesta:** Existen varios tipos de fideicomisos que se utilizan de acuerdo a cada sector, obedeciendo a las necesidades específicas de cada sector, así tenemos:

- Fideicomisos Inmobiliarios (Contribuye con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, bajo la figura de punto de equilibrio y la dirección de un órgano colegiado que pudiera ser una junta o comité fiduciario)
- Fideicomisos de Administración (Aquel que cumple las instrucciones de administrar bienes y/o recursos económicos, con una finalidad específica)
- Fideicomisos de Garantía (Con la constitución del fideicomiso de garantía, se otorga una garantía real en contraprestación de alguna obligación adquirida)
- Fideicomisos de Inversión (Sirven como mecanismos de inversión obedeciendo las instrucciones impartidas en el contrato, con un respaldo específico que deberá constar en el patrimonio del fideicomiso)
- Titularizaciones (Son mecanismos de financiamiento que dinamizan el mercado bursátil, a través de la emisión de títulos valores que cuentan con un respaldo que deberá constar en el patrimonio del fideicomiso)

**5. ¿Qué oportunidad otorgó los negocios fiduciarios en cuanto a su relación con los aspectos tributarios en el Ecuador?**

**Respuesta:** Las recaudaciones de los impuestos son más efectivas al trasladarle la obligatoriedad a los fideicomisos, puesto que la prelación de pagos de los fideicomisos siempre estará inicialmente el pago de los impuestos.

**6. ¿Por qué cree que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debería darle más importancia al uso de las NIIF en los diversos negocios fiduciarios?**

**Respuesta:** (Esto es información financiera)

**7. ¿De acuerdo con el tipo de negocio fiduciario que NIIF involucraría para una presentación razonable de la información financiera?**

**Respuesta:** (Esto es información financiera)

**8. ¿De acuerdo con el tipo de negocio fiduciario que tipo de tributo debe de cumplir?**

**Respuesta:** (Esto es información financiera)

**9. ¿En su opinión, como fomentaría el uso de las NIIF en los negocios fiduciarios y por qué?**

**Respuesta:** (Esto es información financiera)



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ENTREVISTA**

<b>Experto</b>	
<b>Cargo / Profesión</b>	
<b>Experiencia</b>	
<b>Fecha:</b>	

- 1. ¿En su opinión, de qué manera influye el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** La figura de un fideicomiso influye en los diversos sectores económicos ya que se adapta a la necesidad de los constituyentes y beneficiarios y les permite a estos lograr objetivos trazados a corto-largo plazo, por ejemplo aumentar ventas, pagos de créditos bancarios-obligaciones, crecimiento en activos, etc.

- 2. ¿Cuáles son las principales ventajas generadas al constituirse los fideicomisos?**

**Respuesta:** Permite el alcance de objetivos plasmados en el contrato de una forma más rápida y otorga seguridad tanto para los constituyentes como beneficiarios.

- 3. De acuerdo a los datos de la Superintendencia de Compañías, la constitución de fideicomisos en el país se ha ido reduciendo a lo largo del tiempo, a su criterio ¿Cuál sería la causa para la reducción de los negocios o encargos fiduciarios?**

**Respuesta:** El motivo principal de la reducción de negocios fiduciarios se debe a factores externos (leyes, reformas, resoluciones), que generan impactos económicos en la sociedad, lo que provoca que las personas naturales y jurídicas busquen otras

alternativas que permiten alcanzar algún objetivo planteado que no sea a través de fideicomiso.

**4. En el Ecuador, todas las empresas están obligadas a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera. ¿Qué NIIF se aplica en el tratamiento contable de los fideicomisos? ¿Podría nombrarlas de acuerdo al siguiente listado?**

**Respuesta:** En términos generales para que un fideicomiso pueda adoptar las NIIF, debe tener las 3 características:

- Si tienen la propiedad y responsabilidad de los bienes.
- Si tienen riesgos.
- Si tienen beneficios, obligaciones y deberes.

Bajo este argumento, podemos decir que los fideicomisos de administración, garantía, titularización no entran en la obligatoriedad de aplicación de NIIF. Los fideicomisos inmobiliarios, por su objetivo como tal, se ve en la obligación de aplicar NIIF, porque sus estados financieros son de interés público, tanto para las instituciones financieras como para los inversionistas. Una de las NIIF más aplicadas en este fideicomiso es la NIC 12 – Impuestos diferidos, NIC 2 – Inventario, porque al iniciar su actividad va a generar pérdidas que posteriormente se puede ir devengando con las utilidades futuras.

**5. A su criterio ¿Qué tipo de Fideicomiso requiere un análisis especial para su tratamiento contable?**

**(Por favor en la pregunta 4 y 5 ampliar su explicación nombrando las NIIF aplicables y cuál de todos los tipos de fideicomiso tiene un tratamiento más complejo a nivel contable y tributario)**

**Respuesta:** El fideicomiso que requiere especial análisis es el inmobiliario, ya que se aplica las NIIF y aspectos tributarios que hay que tener bien en consideración. Por ejemplo, anteriormente se expuso las NIC a aplicarse entre las cuales están: La NIC 12 Impuestos diferidos, la cual se aplica específicamente por amortización de pérdidas que nos ayude a deducirnos en el momento que el fideicomiso logre tener utilidad. La

NIC 2 Inventarios, permite tener un mejor criterio del tratamiento a emplearse, y además permite presentar de una manera más razonable los estados financieros.

**6. En cuanto al tratamiento tributario de los fideicomisos, ¿podría indicarnos detalladamente cuál es la ventaja o desventaja de realizar este tipo de negocios o encargos fiduciarios?**

**Respuesta:** La ventaja que existe por constitución de un fideicomiso respecto a los aspectos tributarios.

**7. De los tipos de fideicomisos nombrados anteriormente ¿Podría detallarnos cuál tiene el tratamiento tributario más complejo?**

**Respuesta:** El fideicomiso más complejo a nivel tributario es el inmobiliario porque las leyes tributarias acogen a este fideicomiso como una sociedad que debe presentar todas sus obligaciones tributarias. El tratamiento contable va en función de los avances que vaya teniendo el fideicomiso.

**8. El cuestionario realizado, busca determinar el tipo de fideicomiso que tiene el tratamiento contable y tributario más complejo, con la finalidad de proponer una metodología que le permita al usuario aplicar estas normas. Por lo tanto ¿para qué fideicomiso considera importante la realización de una metodología de aplicación contable y tributaria y por qué?**

**Respuesta:** En mi opinión, la metodología de aplicación busca unificar los tratamientos contables de las diferentes fiduciarias para que sean muchos más fáciles de entender por el usuario. El negocio para enfocarse, es el fideicomiso inmobiliario ya que su estructura, bienes aportados y riesgos inherentes en él, hace que sea más llamativo para los entes de control (Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas).

**9. ¿Qué aspectos considera que se deben incluir en la metodología?**

**Respuesta:** En mi opinión, las metodologías que se deben aplicar van acorde a los factores externos que se van presentando, ya que al haber cambios de normas y leyes,

conlleven a manejar u observar de otro enfoque los fideicomisos, y en particular el fideicomiso inmobiliario.

---



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ENTREVISTA**

<b>Experto</b>	Ing. Bryan Muñoz
<b>Cargo / Profesión</b>	Assurance Senior Associate
<b>Experiencia</b>	PwC (cerca de 10 años) TRIBUTARIO
<b>Fecha:</b>	4/08/2019

**1. ¿En su opinión, de qué manera influye el uso de fideicomiso en los distintos sectores económicos?**

**Respuesta:** A un crecimiento en la economía del país, ya que no limita a las Compañías quedarse estáticas para llevar a cabo un negocio o actividad que deben generar para su crecimiento. Por ejemplo, existen promotores inmobiliarios que al no tener una actividad de construcción dentro de su objeto y/o estatutos, constituyen esta personería jurídica a través de escritura pública para llevar el proceso de la ejecución de un proyecto inmobiliario y una vez culminado el mismo se efectúa la liquidación de este ente, lo cual es un proceso menor al que sería haber constituido una compañía constructora. Además, que mediante este mecanismo de constitución de fideicomiso, se puede realizar la titularización de valores para colocarlos en el mercado, como medio de fuente de financiamiento directo entre la Compañía a titularizar y los inversionistas dentro del mercado de valores para una captación ágil; sin embargo, en el intermedio van a trabajar en conjunto con Casas de Valores y la Administración de una Fiduciaria, lo que trae una mayor confianza del mercado ecuatoriano ante la adquisición de estos títulos ya que al ser constituido este tipo de fideicomiso se crean mecanismos de garantía que les permite a los inversionistas asegurar el retorno de sus valores en conjunto con los rendimientos esperados de los mismos.

**2. ¿Cuáles son las principales ventajas generadas al constituirse los fideicomisos?**

**Respuesta:** Las principales ventajas son:

- i. Mantiene un patrimonio autónomo; es decir, es una persona jurídica independiente de sus Constituyentes (Bienes inembargables).
- ii. Se encuentra activo hasta cumplir su objeto específico.
- iii. Establece relaciones contractuales que no se ve afectada como una relación societaria. Se realiza el contrato y una vez cumplido el objeto culmina la obligación y derecho con el contratado sin quedar ninguna sociedad implícita o explícita.
- iv. La transferencia de dominio de bienes muebles e inmuebles a título de fideicomiso mercantil están exentas de pago de impuestos al considerarse que no es onerosa ni gratuita, puesto que no contiene un provecho económico para ninguna de las partes, y se lo realiza únicamente para el cumplimiento de su objeto.

**3. De acuerdo a los datos de la Superintendencia de Compañías, la constitución de fideicomisos en el país se ha ido reduciendo a lo largo del tiempo, a su criterio ¿Cuál sería la causa para la reducción de los negocios o encargos fiduciarios?**

**Respuesta:** Esto se origina principalmente por la desaceleración económica que sufre el Ecuador actualmente, y a la recesión de la parte inmobiliaria que se originó entre los años 2014 al 2017 y que se está viendo un crecimiento desde el año 2018. Por cambios políticos, ciertas Compañías no se encuentran con seguridad de realizar nuevas inversiones no sólo con instituciones financieras sino en intervenir directamente en el mercado de valores.

**4. En el Ecuador, todas las empresas están obligadas a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera. ¿Qué NIIF se aplica en el tratamiento contable de los fideicomisos? ¿Podría nombrarlas de acuerdo al siguiente listado?**

- Fideicomisos de Administración
- Fideicomisos inmobiliarios
- Fideicomisos de Inversión
- Fideicomisos de Garantía
- Fideicomisos de Titularización

**Respuesta:** Para iniciar con el análisis de las normas contables a aplicar de forma general, debemos identificar qué tipo de Fideicomiso se ha constituido, su objeto y clasificación. Cabe recalcar que independiente sea una sociedad jurídica no significa que se deba presentar todos los estados financieros que le aplicaría a una Compañía. A continuación se detalla los estados financieros que se deben presentar por la clasificación del Fideicomiso; sin embargo, depende del objeto por el que se constituye:

Fideicomiso	Estado de Situación Financiera	Estado de Resultado Integral	Estado de Cambios en el Patrimonio	Estado de Flujo de Efectivo
<b>Administración</b>				
Actividad económica	✓	✓	✓	✓
Administración de pagos a terceros	✓	✗	✗	✓
<b>Inmobiliarios</b>				
Construye y transfiere al Constituyente para la venta	✓	✗	✗	✓
Construye y vende	✓	✓	✓	✓
Construye y transfiere para su uso	✓	✗	✓	✓
<b>Inversión</b>				
Beneficiario es el Constituyente	✓	✗	✗	✓
Beneficiario son tercero	✓	✗	✓	✓
<b>Garantía</b>				
Garantía	✗	✗	✗	✗
<b>Titularización</b>				
Flujos futuros	✓	✗	✗	✓
Flujos de cartera				
Sin transferencia de riesgos, beneficios y control	✓	✗	✗	✓
Con transferencia de riesgos, beneficios y control	✓	✓	✗	✓

Se detalla las principales normas contables que se deben aplicar en cada tipo de Fideicomiso:

<b>Fideicomiso</b>	<b>NIIF principales a aplicar</b>
Administración:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 7, NIC 12, NIC 19, NIC 27, NIC 16, NIC 2, NIC 23, NIC 24, NIC 36, NIC 38, NIIF 9, NIIF 15, NIIF 16
Inmobiliarios:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 2, NIC 7, NIC 8, NIC 23, NIC 24, NIC 38, NIIF 9, NIIF 15
Inversión:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 7
Garantía:	-
Titularización:	Marco conceptual, NIC 1, NIC 7, NIIF 9

**5. A su criterio ¿Qué tipo de Fideicomiso requiere un análisis especial para su tratamiento contable?**

**Respuesta:** Los Fideicomisos con tratamiento más complejo tanto contable como tributario son aquellos que desarrollan actividades empresariales u operen negocios en marcha. Esto se debe a la aplicación de varias normas para presentar de manera razonable los estados financieros tales como NIC 2, NIC 19, NIC 23 como temas más complejos en la aplicación de la NIIF 9 y NIIF 15. Adicionalmente, en la parte tributaria corresponde a la liquidación de impuesto a la renta, pagos de impuestos como el impuesto de salida de divisas así como el efectuar retenciones a proveedores del exterior cuando existe o no convenios de doble tributación.

**(Por favor en la pregunta 4 y 5 ampliar su explicación nombrando las NIIF aplicables y cuál de todos los tipos de fideicomiso tiene un tratamiento más complejo a nivel contable y tributario)**

**6. En cuanto al tratamiento tributario de los fideicomisos, ¿podría indicarnos detalladamente cuál es la ventaja o desventaja de realizar este tipo de negocios o encargos fiduciarios?**

**Respuesta:** Como se indica en el punto 2, la principal ventaja de los Fideicomisos es que la transferencia de dominio de los bienes muebles e inmuebles está exentos de pago de impuesto al considerar que no son onerosos ni se persigue un beneficio económico sino que son para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso constituido.

Adicionalmente en el Fideicomiso Inmobiliario para determinar el anticipo de impuesto a la renta se considerará desde que existe su operación efectiva, entiéndase cuando se haya declarado el punto de equilibrio.

Actualmente, las desventajas no son palpables a simple vista; puesto que, los Fideicomisos mantienen beneficios iguales e independientes que las demás compañías, así como obligaciones frente a la Administración Tributaria sobre todo cuando ya desarrollan actividades empresariales u operan negocios en marcha.

**7. De los tipos de fideicomisos nombrados anteriormente ¿Podría detallarnos cuál tiene el tratamiento tributario más complejo?**

**Respuesta:** Revisar pregunta 5 y 6

**8. El cuestionario realizado, busca determinar el tipo de fideicomiso que tiene el tratamiento contable y tributario más complejo, con la finalidad de proponer una metodología que le permita al usuario aplicar estas normas. Por lo tanto ¿para qué fideicomiso considera importante la realización de una metodología de aplicación contable y tributaria y por qué?**

**Respuesta:** Revisar pregunta 5 y 6. Los fideicomisos de mayor complejidad son aquellos que desarrollan una actividad empresario u operen negocio en marcha dependiendo de su objeto. Estos pueden ser los Fideicomisos de Administración e Inmobiliarios, puesto que, algunos de ellos mantienen inversiones en subsidiarias y asociadas, mantiene trabajadores, y hasta un complejo reconocimiento de ingresos o deterioro de cartera.

**9. ¿Qué aspectos considera que se deben incluir en la metodología?**

**Respuesta:**

- i. Identificación y análisis del fideicomiso por su objeto y tipo
- ii. Principales regulaciones en el sector público y privado (contables, tributarias, auditorías, inscripción en el mercado de valores, entre otros)
- iii. Normas contables que podrían aplicar y ejemplos didácticos

## Apéndice B. Entrevista sobre el manejo de la contabilidad y tributación en proyectos inmobiliarios



### Buenas prácticas contables en el Sector Inmobiliario

CPA, Alfredo Bustos  
QUITO

Por: Cándida Vela  
Diciembre 2013 – Enero 2014

Las empresas en su diaria labor están absolutamente focalizadas en temas Operativos, lo que ha originado en algunos casos que su información tributaria no esté acorde a los últimos cambios. Esto suele generar inconsistencias y diferencias que demandan la asesoría de profesionales en el campo tributario.

En los últimos años se han dado alrededor de 12 reformas tributarias, y un alto porcentaje de empresas no han reaccionado de la manera más adecuada para enfrentar estos cambios con la velocidad que se requiere. Considerando que el Estado sustenta gran parte de sus ingresos en el cobro de impuestos, a menudo se establecen nuevos criterios y lineamientos para el justo y oportuno pago de tributos.

Ocupándonos del sector económico que nos compete, el de la construcción y promoción inmobiliaria, abordamos al CPA, Alfredo Bustos Rodríguez, Socio de Impuestos de la firma FIDESBURÓ Cia. Ltda., para absolver ciertas dudas. Su mensaje es claro y oportuno para esta edición, considerando que en estos días se cerrará un nuevo ejercicio fiscal.

**¿Cuáles son los problemas más frecuentes en empresas constructoras o inmobiliarias al cerrar el año?**

En la práctica profesional de asesoría a empresas del sector de la construcción, hemos identificado dos transacciones importantes que no están recibiendo el tratamiento contable ni tributario adecuado, lo cual origina errores en la presentación de sus Estados Financieros.

**¿Cuáles son estos errores?**

El primero es cuando las compañías inmobiliarias o constructoras reciben terrenos en calidad de aporte de personas naturales o sociedades, para la construcción de un inmueble. El aporte se realiza por un valor determinado, y una vez que el bien está en los registros contables de la constructora, fideicomiso, o compañía que será la encargada de desarrollar el proyecto inmobiliario, se revaloriza el terreno.

**¿Esto es incorrecto?**

Este procedimiento no es adecuado porque el terreno es un activo que la empresa constructora recibe como aporte, y por lo tanto pasa a formar parte del inventario del proyecto. Los inventarios no son sujetos de revalorización. Las revalorizaciones aplicarían siempre y cuando ese terreno sea parte del activo fijo de una empresa, como es el caso de las industrias u otro tipo de sociedades. Este error podría originar observaciones por parte de las autoridades de control.



CPA. ALFREDO BUSTOS Socio de Impuestos de la firma Fidesburó

#### ¿Cuál es el segundo error común?

Otro aspecto que sucede con frecuencia en compañías inmobiliarias o constructoras es que no mantienen un adecuado control de los ingresos y costos asociados a cada uno sus proyectos, sobre todo cuando manejan varios simultáneamente. Esta situación genera que al cierre del ejercicio fiscal se reconozcan en los resultados del ejercicio, costos asociados a proyectos sobre los cuales no se han reconocido ingresos. Para hacerlo correctamente, estos costos deben estar contabilizados como parte del activo hasta que exista el registro del ingreso sobre el método de avance de obra. Es en este momento cuando la Compañía podrá reconocer costos asociados al proyecto en función a ese avance.

#### ¿Estos errores podrían ocasionar el pago de multas a las entidades de control?

Cuando en el futuro se genere una determinación tributaria y la autoridad de control establezca que hay costos que no tienen ingresos asociados, concluirá que esos costos son gastos no deducibles y la Compañía deberá pagar el 22% de impuesto a la renta correspondiente.

#### ¿Qué cambios se incluyen en las últimas reformas que afectan directamente a las empresas constructoras?

Las constructoras y promotoras inmobiliarias tienen que considerar ciertos aspectos que son fundamentales. Uno de ellos se refiere a las normas de contabilidad. Durante los años 2010, 2011 y 2012 se estableció un cronograma para que las compañías adecúen su contabilidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y eso marcó un cambio sustancial. Antes de las NIIF, las compañías constructoras tenían dos opciones para reconocer sus ingresos: o lo hacían por avance de obra, o lo hacían por obra terminada. A partir de la aplicación de NIIF, la norma da una sola vía para hacer ese reconocimiento de ingresos: el avance de obra.

#### ¿Cómo se calcula el avance de obra?

Hay tres métodos para que una empresa constructora haga la valoración del avance de obra. El primero es determinar una proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha de cierre, con relación a los costos totales. Es decir, si estimamos que la construcción de un edificio costará \$5 millones, y al 31 de diciembre los costos totales son de \$2.5 millones, el avance de obra es del 50%. En función a eso se tendría que hacer el reconocimiento de un ingreso. Por otro lado se debe reconocer los costos acumulados en una cuenta de activos que se denomina Inventarios. Así se logra una adecuada asociación de ingresos y gastos en la determinación de los resultados de la compañía.

#### ¿Cuáles son los otros dos métodos?

El segundo método se da por inspección de los trabajos ejecutados, y el tercer método se basa en la proporción física del contrato total ejecutado. Estos tres métodos son los que la norma contable permite en este aspecto.

#### A su criterio, ¿cuál de los tres es el más apropiado?

Dependerá del negocio. El primer método es muy utilizado, pero para que sea contable se debe tener una adecuada estimación presupuestaria en la que los costos se acerquen mucho a la realidad del proyecto, incluyendo si es del caso, un valor para los imprevistos como parte del presupuesto.

#### ¿Cambios en la norma que afectan a las promotoras inmobiliarias?

Normalmente en el negocio inmobiliario existe una promotora que comercializa los bienes inmuebles, y también existe una constructora que es la que construye los bienes inmuebles para la promotora. En este caso, la promotora tiene un tratamiento contable y tributario diferenciado al que tendrá la compañía constructora.

**¿Cuál es ese tratamiento diferenciado?**

Las promotoras o compañías inmobiliarias que comercializan bienes inmuebles se rigen por una norma contable totalmente distinta que son las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 18). Esta NIC establece que la compañía debe reconocer el ingreso en el momento que transfiere todos los beneficios y riesgos inherentes al bien que está comercializando. Es decir que si la compañía ha recibido dinero y todavía no ha transferido la propiedad -los beneficios y los riesgos inherentes al bien que está vendiendo- estos importes se registran como un anticipo del cliente, partida que constituye una cuenta por pagar que no tiene afectación directa a los resultados de la compañía.

**¿Qué sucede si el cliente se retira del negocio cuando ha pagado un 30% del valor del bien?**

El impacto de la devolución de ese dinero tampoco va a tener afectación sobre los resultados de la empresa, pues simplemente se descarga del valor de los anticipos que están registrados en la cuenta por pagar. Si se cobra algún tipo de penalidad por retirarse del negocio, el monto de esta penalidad sí contribuirá al Ingreso de la compañía.

**¿El momento que se hace el traspaso de dominio es cuando la promotora registra todo el Ingreso?**

Así es. En ese momento la promotora debe emitir las facturas respectivas y reconocer los Ingresos por la venta del bien inmueble. Recuerde que la emisión de la factura es por el hecho de ser un sujeto pasivo que transfiere bienes gravados con IVA. La tarifa de IVA puede ser de 0% o 12%, y en este caso es de 0%.



CPA. ALFREDO BUSTOS Socio de Impuestos de la firma Fidesburó

**¿Las mismas reglas aplican si el proyecto es manejado a través de un fideicomiso?**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario, el fideicomiso es considerado como una sociedad. Por esta razón, para efectos tributarios tiene exactamente el mismo tratamiento que una sociedad. Pagará el 22% sobre las utilidades que genere, tendrá que aplicar NIIF, y sobre los beneficios que produzca el fideicomiso tendrá que practicar retenciones en la fuente a los beneficiarios al momento de su distribución.

**En el supuesto de que una persona natural que está obligada a presentar la Declaración Patrimonial tiene pagado el 50% de un inmueble, ¿debe incluirlo en la Declaración?**

Estos valores anticipados deben ser reflejados en la Declaración Patrimonial como derechos o cuentas por cobrar a la empresa inmobiliaria que tiene una obligación con esta persona, hasta el momento en que se haga la entrega del bien. Con esto, el comprador tiene un derecho de cobro mientras ese bien no se haya recibido.

**¿Una persona cuya actividad económica no es la construcción ni la promoción inmobiliaria puede dedicarse a esta actividad?**

Para ejercer una actividad económica la ley no exige que deba constituirse una compañía. Bien puede hacerlo una persona natural, o un profesional de otra rama, como actividad permanente u ocasional. En este aspecto, lo que es importante diferenciar es qué se entiende por actividad ocasional, por cuanto esta utilidad tiene un tratamiento tributario distinto. Si la transferencia de bienes inmuebles se realiza de manera ocasional (máximo dos transacciones al año), la utilidad que esta actividad genere no paga impuesto a la renta.

**¿Un ejemplo para mayor claridad?**

Si un profesional que no tiene como actividad económica la compra-venta de inmuebles hereda un terreno que costó \$100.000, y lo vende en \$500.000, genera una rentabilidad de \$400.000. Esta rentabilidad no paga impuesto a la renta pues la ley da exoneraciones a las ventas ocasionales de bienes inmuebles. Pero si ese mismo profesional decide construir un edificio de 20 departamentos sobre ese terreno y los

## Apéndice C. Fiduciarias constituidas desde el 2000 hasta el 2019

### FIDUCIARIAS AUTORIZADAS DESDE EL AÑO 2000 AL 28 DE JUNIO DE 2019

<b>AÑO 2000</b>				
<b>No.</b>	<b>NOMBRE DE LA FIDUCIARIA</b>	<b>No. Inscripción</b>	<b>Fecha Inscripción (dd/mm/aa)</b>	<b>ESTADO</b>
1	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS IBRAHIM S.A. ADMIBRAHIM	2000.2.10.00024	21/11/2000	CANCELADO
2	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL BP	2000.1.10.00022	12/01/2000	VIGENTE
3	FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2000.1.10.00023	22/03/2000	VIGENTE
4	FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.	2000.2.10.00025	21/12/2000	VIGENTE

<b>AÑO 2002</b>				
5	ANALYTICAFUNDS MANAGEMENT C.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2002.1.10.00026	07/02/2002	VIGENTE
6	TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	2002.2.10.00027	10/05/2002	VIGENTE
7	INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS (INTEGRASA)	2002.2.10.00028	11/12/2002	CANCELADO

<b>AÑO 2003</b>				
8	CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A	2003.1.10.00030	25/06/2003	CANCELADO
9	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	2003.1.10.00031	24/12/2003	VIGENTE
10	GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS G TSA S.A.	2003.2.10.00029	16/06/2003	VIGENTE

<b>AÑO 2005</b>				
11	ADMINISTRADORA DE FONDOS ADMUNIFONDOS S.A. (ADMIN. MUNICIPAL DE FONDOS Y FIDEICOMISOS SOC. ANONIMA)	2005.2.10.00032	11/02/2005	VIGENTE

<b>AÑO 2007</b>				
12	NCF GROUP S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2007.1.10.00033	13/02/2007	CANCELADO

<b>AÑO 2008</b>				
13	BANCO NACIONAL DE FOMENTO	2008.1.10.00034	07/05/2008	CANCELADO
14	HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	2008.1.10.00035	06/10/2008	VIGENTE

<b>AÑO 2009</b>				
15	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	2009.2.10.00036	29/10/2009	VIGENTE

<b>AÑO 2011</b>				
16	AMAZONAS CAPITAL MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS S.A. AMAFON	2011.2.10.00037	10/03/2011	CANCELADO
17	LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	2011.2.10.00039	15/09/2011	VIGENTE

<b>AÑO 2012</b>				
18	GESTIONFIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	2012.2.10.00040	12/11/2012	VIGENTE

<b>AÑO 2013</b>				
19	LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. LEGACYTRUST	2013.2.10.00041	01/03/2013	VIGENTE

<b>AÑO 2014</b>				
20	ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y DE FIDEICOMISOS	2014.2.10.00042	24/09/2014	VIGENTE

<b>AÑO 2017</b>				
21	FIDUCIARIA DE LAS AMERICAS FIDUAMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	2017.Q.10.002087	07/09/2017	VIGENTE

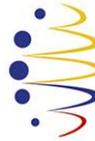
<b>AÑO 2019</b>				
22	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS	2019.Q.10.002514	15/03/2019	VIGENTE



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Intriago Hidalgo, María José, con C.C: # 095586059 – 8 autora del trabajo de titulación: **“Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil”** previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 9 septiembre del 2019

f.  María José Intriago

---

Nombre: Intriago Hidalgo, María José

C.C: 095586059 – 8



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Pineda Cacao, Elena Esthefanía, con C.C: # 070536766 – 2 autora del trabajo de titulación: **“Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil”** previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 9 septiembre del 2019

f. *Elena Pineda C.*

---

Nombre: Pineda Cacao, Elena Esthefanía

C.C: 070536766 – 2



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	“Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil”		
<b>AUTOR(ES)</b>	Intriago Hidalgo, María José Pineda Cacao, Elena Esthefanía		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	CPA. Yong Amaya, Linda Evelyn, Msc		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Contabilidad y Auditoría		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	Octubre del 2019	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	122 págs.
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contabilidad, Información Financiera		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	fiducia, fideicomiso, inmobiliario, normas contables, tributario		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b> La presente investigación se realizó con el objetivo de brindar una guía a los nuevos profesionales acerca del tratamiento de este tipo de negocios. Para ello, se procedió a dar cumplimiento de los objetivos específicos planteados, en donde como primer punto se definió teóricamente que los fideicomisos son una forma de garantizar las operaciones, asegurando que los bienes se administran de acuerdo a la voluntad del constituyente, además su rendimiento tiene un beneficiario que consta en las cláusulas contractuales. Se observó que a lo largo de los años el uso y constitución de fideicomisos se redujo debido a la situación económica del país; sin embargo, los que se mantienen vigentes corresponden a operaciones de fideicomisos inmobiliarios, por lo tanto, esta premisa se utilizó para la elaboración de la propuesta presentada en el último capítulo. Se aplicó una metodología de la investigación de tipo exploratoria y descriptiva, en donde por medio de un muestreo a conveniencia del investigador se procedieron a realizar algunas entrevistas a expertos en el área fiduciaria, contable y tributaria, quienes pudieron confirmar tanto las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los modelos de fideicomisos inmobiliarios, como el aspecto tributario al que se encuentran sujetos los fideicomisos. Además, se consultó en relación con los puntos que debían constar en la metodología de aplicación de las normas para la elaboración de la propuesta, en donde se enfatizó en la selección del tipo de fideicomiso, la revisión de la normativa aplicable y el desarrollo práctico.			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO AUTOR/ES:</b>	<b>CON</b>	<b>Teléfono:</b> 0980960062 0985851695	<b>E-mail:</b> elena.pineda_0205@hotmail.com majo-hidalgo@hotmail.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>CON LA INSTITUCIÓN DEL</b>	<b>Nombre:</b> Bernabé Argandoña, Lorena Carolina	
		<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600 ext.1635	
		<b>E-mail:</b> <a href="mailto:lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec">lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec</a>	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			