

SEDE GUAYAQUIL

UNIDAD DE POSGRADO

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

TESIS

MAGISTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

TEMA:

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN FINANCIERA DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES DE TITULARIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN, INMOBILIARIOS Y DE GARANTÍAS, DE ACUERDO A LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIF'S Y PROPUESTA DE MEJORAMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTABLES EMITIDAS POR EL CNV.

Autores:

CPA. EDDY FABIÁN MOREIRA VALLE

ING. COM. LUIS ERNESTO ALARCÓN CABEZAS

Director de Tesis:

ECON. SUSANA LAM, MBA

NOVIEMBRE del 2012

Guayaquil – Ecuador

AGRADECIMIENTOS

A nuestras familias, por su apoyo incondicional, cariño y comprensión, que siempre fueron un estímulo constante en este largo camino. Este también es vuestro premio.

A nuestros amigos y compañeros de trabajo, por su apoyo incondicional para el desarrollo de esta tesis, quienes aportaron con muchas vivencias y experiencia del tema de tesis.

A nuestra Directora Susana Lam por su respaldo, paciencia, sugerencias e ideas, de las que tanto provecho hemos obtenido.

A la Universidad Politécnica Salesiana, nuestros compañeros y profesores de promoción por haber sido partícipes de este proceso que nos permitió finalmente alcanzar la meta.

A Dios sobre todas las cosas, por ser guía en mi camino y las bendiciones que constantemente deposita sobre nosotros y por estar presente y apoyarme en las metas que me propongo.

DEDICATORIA

A Dios

Por permitirme llegar hasta este punto, por darme la alegría cada mañana, por ser quien soy, por estar siempre conmigo, por darme salud, por acompañarme en mis logros y objetivos, además por tu infinita bondad y amor, te amo.

A mi Familia

Por sus buenos consejos y constante preocupación, y de manera especial a mi Madre y Hermana quienes han estado presente apoyandome en todo mi largo camino personal y profesional, siendo un pilar importante en mi vida de constante incentivo de superación, gracias, las quiero mucho.

A mi Madre

Por haberme brindado su apoyo incondicional, compañía, comprensión, confianza, tolerancia, cariño y aliento permanente en todos estos años, por ser el motivo principal que justifica el sacrificio de la lucha diaria, mil gracias, te amo.

Eddy Moreira

DEDICATORIA

A Dios

Por permitirme culminar con esta etapa de mi vida profesional, siendo la luz que ha guiado las decisiones más importantes en mi vida, y haberme dado salud para el logro de mis objetivos, siempre brindándome su infinito amor y bondad de acuerdo a las enseñanzas de Su Santa Palabra.

A mi Familia

Por haberme apoyado en todo momento a lo largo de mi vida personal y profesional, por sus consejos, sus valores e impartíendome su sabiduría en todo momento, especialmente en las decisiones difíciles, otorgándome ese apoyo incondicional en las decisiones más importantes de mi vida y motivándome constantemente a seguir esforzándome y seguir adelante con las metas que me he propuesto.

A mis Progenitores

Quienes con su esfuerzo y apoyo incondicional me han brindado ese apoyo necesario para tener las bases y conocimientos que me han ayudado a superarme personal y profesionalmente, su comprensión generosa, y ese amor de padre y madre, que le da sentido a mi vida, y que me impulsa cada día a ser mejor y superarme a la luz de sus enseñanzas y ejemplos de vida y lucha constante contra todas las adversidades, siempre con la ayuda de Dios.

Luis Alarcón

DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD

Los conceptos desarrollados, análisis realizados, interpretaciones y conclusiones del presente trabajo, son de exclusiva responsabilidad de los autores.

.....
C.P.A. Eddy Fabián Moreira Valle
C.C. No. 0913376695

.....
Ing. Com.Luis Ernesto Alarcón Cabezas.
C.C. No. 0918231549

ÍNDICE

CONTENIDO	Pág. No.
PORTADA.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	II
DEDICATORIA.....	III
DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD	IV
INDICE GENERAL.....	V
INDICE DE TABLAS.....	X
INDICE DE GRAFICOS.....	X
INDICE DE ANEXOS.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	1
Antecedentes.....	1
Planteamiento del Problema.....	3
Formulación del Problema.....	5
Objetivos – Generales y Específicos.....	6
Hipótesis – Variables e Indicadores.....	7
CAPÍTULO I.....	10
1. MARCO TEÓRICO.....	10
1.1 Disposiciones Contables y Financieras establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.....	10
1.1.1 Identificación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.....	11
1.1.2 Principales definiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.....	13
1.1.3 Relación de las Normas con los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.....	15
1.2 Disposiciones Contables y Financieras emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV.....	24

CONTENIDO

Pág. No.

1.2.1	Principales definiciones del Consejo Nacional de Valores Del Ecuador – CNV.....	24
1.2.2	Disposiciones emitidas por el CNV a los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías...	27
1.2.2.1	Fideicomisos Mercantiles de Titularización.....	29
1.2.2.2	Fideicomisos Mercantiles de Administración.....	33
1.2.2.3	Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios.....	24
1.2.2.4	Fideicomisos Mercantiles de Garantía.....	36
1.3	Establecimientos en los contratos de los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.....	38
1.3.1	Fideicomiso Mercantil	38
1.3.1.1	Fideicomiso de Titularización	39
1.3.1.2	Fideicomiso de Administración.....	40
1.3.1.3	Fideicomiso Inmobiliario.....	42
1.3.1.4	Fideicomiso de Garantía.....	44
CAPÍTULO II.....		45
2. ESTUDIO DE CASOS REALES.....		45
2.1	Población	45
2.2	Trabajo de análisis de la gestión contable-financiera de la población seleccionada bajo la presentación de las Disposiciones del Consejo Nacional de Valores – CNV.....	49
2.2.1	Fideicomiso de Titularización	49
2.2.1.1	Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos De Titularización	49
2.2.1.2	Situación Financiera del Fideicomiso de Titularización	51
2.2.2	Fideicomiso de Administración.....	54
2.2.2.1	Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos De Administración.....	54
2.2.2.2	Situación Financiera del Fideicomiso de Administración.....	56
2.2.3	Fideicomiso Inmobiliario.....	57

CONTENIDO	Pág. No.
2.2.3.1 Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos De Administración	57
2.2.3.2 Situación Financiera del Fideicomiso de Administración	61
2.2.4 Fideicomiso de Garantía.....	65
2.2.4.1 Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos De Garantía.....	65
2.2.4.2 Situación Financiera del Fideicomiso de Garantía	66
CAPÍTULO III.....	68
3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	68
3.1 Estructura Metodológica.....	68
3.1.1 Fase I: Del marco teórico referencial	68
3.1.2 Fase II: Planeación para medir el impacto	69
3.1.3 Fase III: Aplicación de la planificación.....	69
3.1.4 Fase IV: Diseño de casos de estudio.....	69
3.2 Nivel de conocimiento de la investigación.....	70
CAPÍTULO IV.....	71
4. PROPUESTA DE MEJORAMIENTO A LAS DISPOSICIONES EMITIDAS POR EL CNV	71
4.1 Fideicomisos de Titularización	71
4.1.1 Recomendaciones de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos de Titularización.....	71
4.1.2 Situación financiera del Fideicomiso de Titularización alineada a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF	75
4.2 Fideicomisos de Administración.....	78
4.2.1 Recomendaciones de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos de Administración ..	78
4.2.2 Situación financiera del Fideicomiso de Administración alineada a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF	80

CONTENIDO	Pág. No.
4.3 Fideicomisos Inmobiliarios	84
4.3.1 Recomendaciones de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos Inmobiliarios.....	84
4.3.2 Situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario alineada a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF	86
4.4 Fideicomisos de Garantías.....	91
4.4.1 Recomendaciones de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos Inmobiliarios	91
4.4.2 Situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario alineada a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF	92
CONCLUSIONES.....	95
RECOMENDACIONES	97
GLOSARIO DE TÉRMINOS	98
ANEXOS	100

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág. No.
CAPÍTULO I	
Tabla 1.1 NIC Vigente hasta el 2012.....	12
Tabla 1.2 NIIF vigente hasta el 2012.....	12
Tabla 1.3 CINIIF vigente hasta el 2012.....	13
Tabla 1.4 SIC vigente hasta el 2012.....	13
 CAPÍTULO II	
Tabla 2.1 Nombres y tipos de Fideicomisos con su Fiduciaria.....	46
Tabla 2.2 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Titularización.....	50
Tabla 2.3 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Administración.....	55
Tabla 2.4 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Inmobiliarios.....	59
Tabla 2.5 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Garantías.....	65

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág. No.
CAPÍTULO I	
Gráfico 1.1 Flujograma Operativo – Fideicomiso de Titularización.....	39
Gráfico 1.2 Flujograma Operativo – Fideicomiso en Administración.....	41
Gráfico 1.3 Flujograma Operativo –Fideicomiso Inmobiliario Integral.....	43
Gráfico 1.4 Flujograma Operativo – Fideicomiso en Garantía.....	44

ANEXOS

Anexo 1. Normas Internacionales Contables vigentes al 2012.....	101
Anexo 2. Normas Internacionales de información Financiera vigentes al 2012...	133
Anexo 3. Disposiciones contables y financieras emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV- vigentes al 2012.....	144
Anexo 4. Extractos de los términos contractuales de los principales contratos de Fideicomisos analizados.....	181

INTRODUCCIÓN

i. ANTECEDENTES

La figura de Fideicomiso (Fiducia significa “fe, confianza”, etc.) la cual es una figura jurídica y legal que permite asilar principalmente bienes, flujos de fondos, negocios y derechos en un patrimonio independiente y que se distingue por sus distintas finalidades. Es un instrumento y/o modalidad de uso muy extendido a lo largo de los países. Su sinónimo anglosajón es el “Trust” y se enmarca en el antiguo derecho romano.

En esencia, la utilización de la figura y/o modalidad de “Fideicomiso”, permite al inversor invertir su capital en un negocio que será manejado por un experto que actúa con la prudencia y diligencia de un buen ejecutivo de negocios. Se propone como instrumento jurídico, puesto que es consistente con los principios de confianza con los que muchos negocios se llevan a cabo desde hace algunas décadas.

En el Ecuador, las Administradoras de Fondos y Fideicomisos están estrictamente regulados por organismos estatales como: La Ley de Mercado de Valores – LMV, Consejo Nacional de Valores – CNV, Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A nivel global, así como en el territorio ecuatoriano, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son las normas aplicables y vigentes bajo la legislación actual del Ecuador.

En relación al marco contable y financiero descrito precedentemente, realizaremos nuestra tesis con el objetivo de realizar una propuesta de mejoramiento a los principales tratamientos contables emitidos por el Consejo

Nacional de Valores – CNV en su Plan y Dinámica de Cuentas y las actuales normas internacionales de contabilidad, así como su impacto en la gestión financiera, aplicados a los Fideicomisos de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

Al final del análisis realizado a las disposiciones contables emitidas por el CNV para la aplicación a los Fideicomisos estudiados, se contrastan las principales diferencias entre la normativa del organismo de control y las normativas contables internacionales vigentes, así como un análisis del impacto de la aplicación correcta de la normativa en la gestión financiera de los fideicomisos.

A lo largo del desarrollo de la presente tesis, se valúa el impacto en la gestión financiera y toma de decisiones de los fideicomisos analizados, en cuanto al alineamiento de las disposiciones contables emitidas por el CNV a las NIIF.

El marco teórico e información disponible en textos, publicaciones y la web, sobre las bases de operación de los fideicomisos en el mundo y en Ecuador, así como el análisis de las normas aplicadas localmente en virtud de las disposiciones, resoluciones y publicaciones del CNV y las NIIF; nos enmarca en una análisis exhaustivo por tipo de fideicomiso y concluir con los impactos en la gestión financiera si las normas contables y las disposiciones de los organismos de control convergieran.

El marco metodológico, los recursos humanos y métodos planteados para la recopilación de información que sirve de sustento para el desarrollo y análisis de esta tesis, conduce a conclusiones contundentes y con sustancia económica en cuanto a las mejoras a las disposiciones emitidas por el CNV.

El marco administrativo empleado para el análisis del tema planteado desde el inicio provee de una gama de recursos propios y externos que nos proporcionan una base para el cumplimiento de parámetros y desarrollo cronológico de actividades importantes, priorizando los temas de interés que servirán de sustento a las conclusiones y mejoramientos a las disposiciones contables del CNV y su impacto en la gestión financiera y toma de decisiones de los fideicomisos materia de análisis de la presente tesis.

ii. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A causa de la globalización de los términos de gestión financieros y contables, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, fueron creadas para llegar a un consenso mundial en la aplicación de estas normas, conocer, profundizar y así hablar en un mismo lenguaje financiero y contable a nivel mundial. Por estas razones, los estándares contables de cada país tuvieron que convergir y en adaptar sus normas en beneficio de los usuarios de la información financiera.

Hoy las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son aplicables en el mundo entero, y para ello a partir del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estableció la adopción obligatorias de las referidas normas internacionales, y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia por el referido organismo de control.

Para la implementación de las NIIF, se dividieron a las compañías en tres grupos, el primer grupo inició desde el año 2010, aplicable para todas las compañías de auditoría externa y las que se encuentran registradas en el Consejo Nacional de Valores del Ecuador; para el segundo grupo en el 2011, para todas las compañías cuyos total de activos sean superiores a US\$4 millones; y para el tercer grupo del 2012, para el resto de compañías que no se encuentran en el grupo uno y dos; y es donde termina la obligación para todas las instituciones reguladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador en la conversión de sus estados financieros a las nuevas normas vigentes que son las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Para esto el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV, estableció que los Fideicomisos deben preparar sus estados financieros de acuerdo a las disposiciones del “Plan y Dinámica de Cuentas” emitido por el referido Consejo, situación que difiere a las prácticas solicitadas por las Normas Internacionales.

Con lo indicado precedentemente, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dispuso que las Administradoras de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, así como los Negocios Fiduciarios que administran, por ser instituciones del sector financiero y catalogadas como de interés público, deberán presentar sus estados financieros cerrados al 31 de diciembre del 2010, bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF junto con todas las entidades del grupo uno para la adopción y aplicación de las normas internacionales. Esta situación resultó contradictoria en su aplicabilidad, por lo cual, para unificar estas dos disposiciones, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estableció que mediante nota a los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, se debe conciliar las diferencias que pudieran existir entre las dos bases contables sobre las cuales están regulados las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.

Para el año 2010, resultó extremadamente complejo para los contadores de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos emitir oportunamente estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, así como alinearse a las disposiciones contables del “Plan y Dinámica de Cuentas” emitidas mediante resoluciones por el Consejo Nacional de Valores – CNV. Lo comentado precedentemente, originó diferencias de criterios y controversias al momento de la elaboración y presentación de los estados financieros para su emisión, y que en algunos aspectos relevantes, se encuentran en proceso de análisis y consenso entre los organismos de control de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.

En el Ecuador la convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, es de carácter obligatoria, y la no aplicabilidad correcta en los Fideicomisos podría estar originando incumplimientos graves desde la presentación errónea, duplicidad de valores, índices financieros ficticios y hasta la liquidación anticipada de un Fideicomiso legalmente constituido.

Es importante indicar que el método más conocido, que le brinda la Contabilidad a la Administración, para la toma de decisiones de negocios en la empresa, es el análisis de estados financieros.

Los estados financieros se preparan a una fecha dada, y sobre las bases de los mismos, la Gerencia Financiera obtiene los índices financieros o también conocidas como “razones financieras” para evaluar la posición financiera de la entidad y que sean herramientas para la toma de decisiones de Alto Nivel.

Si las normas contables emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV, no están alineadas a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. La aplicación de las normas contables apropiadas en los Fideicomisos tendría un impacto significativo en la gestión financiera de los Fideicomisos de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

iii. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo viabilizar la aplicación de las disposiciones del Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV con las Normas de Internacionales de Información Financiera – NIIF en los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías?

iv. OBJETIVOS

GENERAL

Analizar la gestión financiera de los fideicomisos mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías, de acuerdo a la implementación de las NIIF,s y propuesta de mejoramiento a las disposiciones contables emitidas por el Consejo Nacional de Valores – CNV.

ESPECÍFICOS

- Identificar las Normas de Internacionales de Información Financiera – NIIF, aplicables y relacionadas a los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.
- Identificar las disposiciones contables y financieras emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV, relacionadas a los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.
- Identificar los puntos en los contratos de fideicomiso que llevan a interpretarse los registros contables.
- Analizar la situación actual sobre la convergencia de los estados financieros de los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías, bajo el esquema de las Normas de Internacionales de Información Financiera – NIIF y las disposiciones contables y financieras emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV.
- Analizar y enfocar los efectos que tienen en la gestión financiera las variaciones que implican las desviaciones a las NIIF.
- Presentar los esquemas de mejoramiento contables y de gestión financiera en los cambios de tratamientos contables.
- Acertar mecanismos para que las normas contables y financieras emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV, se alineen a las Normas de Internacionales de Información Financiera – NIIF.

v. HIPÓTESIS

La revisión y mejoramiento de las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV, para el tratamiento contable de los fideicomisos, tomando como base las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, evidenciará la realidad económica en la presentación financiera realizada por los administradores de los Fideicomisos Mercantil de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantía.

VARIABLES E INDICADORES

- **VARIABLE INDEPENDIENTE**

Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, en los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

- **INDICADORES**

- Cumplimiento de las disposiciones gubernamentales vigentes.
- Presentación de los estados financieros de los fideicomisos bajo NIIF.
- Lectura de los estados financieros de los fideicomisos en un mismo idioma a nivel mundial.
- Tratamientos contables uniformes aplicados para los fideicomisos y con las demás industrias.
- Criterios definidos.
- Desarrollo de contratos de fideicomiso.
- Cumplimientos relacionados con la emisión oportuna de los referidos reportes.

- **VARIABLE DEPENDIENTE**

La viabilización y el mejoramiento en el tratamiento contable, gestión financiera y las disposiciones del Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV en los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

- **INDICADORES**

- Cumplimiento de las disposiciones gubernamentales bajo NIIF.
- Mejorar la presentación de los estados financieros de los fideicomisos uniformemente.
- Lectura de los estados financieros de los fideicomisos en un mismo idioma a nivel mundial.
- Tratamientos contables uniformes aplicados para los fideicomisos y con las demás industrias.
- Criterios definidos y lectura uniforme.
- Mejoras los contratos de fideicomiso.
- Cumplimientos relacionados con la emisión oportuna de los referidos reportes.

CAPÍTULO I

1. MARCO TEÓRICO.

Este capítulo resume brevemente la fundamentación teórica – conceptual utilizada en el desarrollo de la investigación, se tendrá conocimiento de las normas internacionales de información financieras, las disposiciones establecidas del consejo nacional de valores y contratos suscritos para los fideicomisos mercantiles de titularización, administración, inmobiliarios y de garantías regidas en el Ecuador y que serán materia de estudio para el desarrollo del análisis y la propuesta de mejoramiento a las disposiciones del Consejo Nacional de Valores – CNV.

1.1 Disposiciones Contables y Financieras establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera

Un resumen de la base legal de las principales normativas contables reguladas a través de las Normas Internacionales de Información Financieras – NIIF, que aplican a las entidades, instituciones, entes jurídicos y legales bajo jurisdicción directa o indirectamente controlada por la Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos, Servicio de Rentas Internas, entre otros, en donde se establece la estructura de aplicación legal para las entidades del sector, público, privado, de compañías dependiendo de su actividad, giro del negocio y sector de la industria donde se desarrolla, las partes esenciales de las normativas técnicas contables que se tratarán en el desarrollo de la investigación contemplarán la relaciones de las referidas normativas con la contabilidad de los Fideicomisos: de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

1.1.1 Identificación de las Normas de Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Las normas internacionales de información financieras fueron adaptadas en Ecuador a partir del año 2009, actualmente constan de 30 NIC, 13 NIIF, 16 CINIIF y 11 SIC, como se identifican en la Tabla 1.1, 1.2, 1.3, y 1.4 la base de sustentación de la presente investigación se basará en las 30 NIC, las cuales tienen implicaciones en varios sectores empresariales, siendo la parte de análisis principal el sector empresarial de los Administradores de Fideicomisos Mercantiles de: Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

Las NIC que están relacionadas en los procesos de registro y por lo tanto en la afectación en los controles financieros de dichos fideicomisos serán las que se detallan en la tabla 1.1, a tratarse y que se explicaran más adelante.

Tabla 1.1 NIC vigentes hasta el 2012

NIC	1	Presentación de Estados Financieros.
NIC	2	Inventarios.
NIC	7	Estado de flujos de efectivo.
NIC	8	Políticas de contabilidad, cambios en los estimados de contabilidad.
NIC	10	Eventos ocurridos después del período de presentación del reporte.
NIC	11	Contratos de construcción.
NIC	12	Impuestos a las ganancias.
NIC	14	Presentación de reportes sobre segmentos
NIC	16	Propiedad, planta y equipo.
NIC	17	Arrendamientos.
NIC	18	Ingresos ordinarios.
NIC	19	Beneficios para empleados.
NIC	20	Contabilidad para subvenciones gubernamentales y revelación de la ayuda del gobierno.
NIC	21	Los efectos de las variaciones en la tasa de cambio.
NIC	23	Costos de préstamos.
NIC	24	Revelaciones sobre partes relacionadas.
NIC	26	Contabilidad y presentación de reportes por parte de planes de beneficio de retiro.
NIC	27	Estados financieros consolidados e individuales.
NIC	28	Inversiones en asociadas.
NIC	29	Información financiera en economías hiperinflacionarias.
NIC	31	Intereses en negocios conjuntos.
NIC	32	Instrumentos financieros: presentación
NIC	33	Ganancias por acción.
NIC	34	Información financiera intermedia.
NIC	36	Deterioro del valor de los activos.
NIC	37	Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.
NIC	38	Activos intangibles.
NIC	39	Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.
NIC	40	Propiedad para inversión.
NIC	41	Agricultura.

Fuente: IGAAP 2012 “A guide to IFRS reporting”

Tabla 1.2 NIIF vigente hasta el 2012

NIIF	1	Adopción por primera vez de los estándares internacionales de información financiera.
NIIF	2	Pago basado-en-acciones.
NIIF	3	Combinaciones de negocio.
NIIF	4	Contratos de seguro.
NIIF	5	Activos no-corrientes tenidos para la venta y operaciones descontinuadas.
NIIF	6	Exploración y evaluación de recursos minerales.
NIIF	7	Instrumentos financieros: revelaciones.
NIIF	8	Segmentos de operación.
NIIF	9	Instrumentos financieros.
NIIF	10	Estados financieros consolidados.
NIIF	11	Acuerdos conjuntos.
NIIF	12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.
NIIF	13	Medición del valor razonable.

Fuente: IGAAP 2012 “A guide to IFRS reporting”

Tabla 1.3 CINIIF vigente hasta el 2012

CINIIF	1	Cambios en pasivos existentes por retiro de servicios, restauración y similares.
CINIIF	2	Aportaciones de socios de entidades cooperativas e instrumentos similares.
CINIIF	4	Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento.
CINIIF	5	Derechos por la participación en fondos para el retiro del servicio, la restauración y rehabilitación medioambiental.
CINIIF	6	Obligaciones surgidas de la participación en mercados específicos—residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.
CINIIF	7	Aplicación del procedimiento de Reexpresión según la NIC 29. Información financiera en economías hiperinflacionarias
CINIIF	9	Nueva evaluación de derivados implícitos.
CINIIF	10	Información financiera intermedia y deterior del valor.
CINIIF	12	Acuerdos de consesión de servicios.
CINIIF	13	Programa de fidelización de clientes.
CINIIF	14	NIC 19—El límite de un activo por beneficios definidos, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción.
CINIIF	15	Acuerdos para la construcción de inmuebles.
CINIIF	16	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.
CINIIF	17	Distribuciones, a los propietarios, de activos distintos al efectivo.
CINIIF	18	Transferencia de activos procedente de clientes.
CINIIF	19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de Patrimonio.

Fuente: IGAAP 2012 “A guide to IFRS reporting”

Tabla 1.4 SIC vigente hasta el 2012

SIC	7	Introducción del euro.
SIC	10	Ayudas gubernamentales—Sin relación específica con actividades de operación.
SIC	12	Consolidación—Entidades de cometido específico.
SIC	13	Entidades controladas conjuntamente –Aportaciones no monetarias de los participantes.
SIC	15	Arrendamientos operativos—Incentivos.
SIC	21	Impuesto a las ganancias—Recuperación de activos no depreciables revaluados.
SIC	25	Impuesto a las ganancias—Cambios en la situación fiscal de la entidad o de sus accionistas
SIC	27	Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento.
SIC	29	Acuerdos de concesión de servicios: Información a revelar.
SIC	31	Ingresos—Permutas de servicios de publicidad.
SIC	32	Activos intangibles—Costos de sitios web.

Fuente: IGAAP 2012 “A guide to IFRS reporting”

1.1.2 Principales definiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera

Estados Financieros–Que incluyen los siguientes reportes:

1. Estado de situación financiera
2. Estado de resultados integral
3. Estado de cambios en las cuentas patrimoniales
4. Estado de flujos de efectivo

Adicionalmente, como parte integral de los estados financieros se agregan las políticas contables y notas explicativas.

El cambio en una estimación contable– Es el ajuste de un valor en los libros o estados financieros, y que se origina tras la evaluación de la situación actual de la empresa y la cifra analizada.

Ingresos– Ingreso de actividades ordinarias es la entrada bruta de beneficios económicos o la utilidad que se espera generar en el origen de un ingreso por la entrega total de un bien, durante un periodo.

Un contingente– Es un suceso de naturaleza posible en el futuro, surgido a raíz de sucesos pasados y reconocido en el presente, cuya existencia ha de ser reconocida sólo por la ocurrencia de la exigibilidad de la transacción, o en su caso por la no ocurrencia de la exigibilidad de la transacción y que no están enteramente bajo el control de la entidad.

NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) –Estas son el conjunto de normas, emitidas por el International Accounting Standards Board, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una empresa y de los fideicomisos a cada fecha del balance.

NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)–Estas son el conjunto de normas e interpretaciones contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que es el organismo independiente creado para establecer normas contables de aplicación mundial.

Políticas contables – Estas son las bases, reglas y procedimientos específicos establecidos por la compañía en la elaboración y presentación de sus estados financieros y sus efectos a las notas a los estados financieros.

Provisión – Es el análisis de una obligación, que se origina en la compañía de un suceso pasado y que de este nace una obligación de pago, ya sea de tipo legal implícita para la compañía, de forma que a la empresa no le queda otra alternativa más que cancelar el valor correspondiente de la obligación.

Valor neto realizable– Es el precio estimado de la venta de un activo cualquiera menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo dicha venta.

Valor razonable– Es el valor por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivos, entre un comprador y un vendedor interesado en la negociación y debidamente informado, que realizan una transacción negociable libre en el mercado donde se lo ofrezca.

Vida útil – Es el tiempo o periodo durante el cual se espera utilizar el activo en la compañía o en algunos casos por el número de unidades de producción que se espera obtener del referido activo.

1.1.3 Relación de las normas con los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

Un resumen de la base de las principales NIC que aplican a Fideicomisos se encuentra explicada en el **Anexo 1**, en donde se fundamenta el objetivo y alcance que registre la norma en su aplicabilidad en cada uno de los sectores. Las partes esenciales de las normas que se tratarán en el desarrollo de la investigación contemplarán las relaciones con los tipos de Fideicomisos analizados como sigue:

NIC 1 representa la presentación de los estados financieros, esta norma establece los lineamientos para una apropiada presentación al considerar las Administradoras de los Fideicomisos Mercantiles a sus Fideicomisos, además establece que los estados financieros deben ser comparables con periodos anteriores, como son requeridos con las otras entidades, así como establece requerimientos generales de guía para determinar la estructura y presentación mínimos de los estados financieros.

Esta norma establece que se debe de considerar a las otras NIIF donde establecen los requerimientos de reconocimiento, medición e información a revelar para transacciones y otros sucesos.

Así como también establece que las entidades que carecen de patrimonio como son los fideicomisos de titularización que se encuentran sin patrimonio debido a la falta de transferencia de riesgo, ventajas y control, debido a la definición de la NIC 32 Instrumentos Financieros, siendo así que los estados financieros deben tener la presentación en los estados financieros bajo la condición real y de acuerdo a la naturaleza establecido en los contratos.

NIC 2 esta norma establece el manejo de los inventarios el objetivo de esta norma es indicar los lineamientos contables para el reconocimiento, medición y registros de los inventarios el cual deben de ser considerados por las administradora para cada uno de los fideicomisos. La norma da el lineamiento a ser consideradas:

- Reconocer si los inventarios se comercializan por la compañía y si traen un beneficio económico a la empresa trasladado en ganancias.
- Identificar la cantidad de costo que debe reconocerse en los inventarios disponibles para la venta y si existe alguna sobrevaluación o pérdida por deterioro, determinar la pérdida y su registro contable de tal manera que estos inventarios se encuentren a valor disponible para venta– VNR.

- Seleccionar los métodos de valuación de los inventarios para su determinación razonable de los costos, estos pueden ser el costo estándar, costo promedio, primero entrada primera salida, costo minorista.

NIC 8 representa la norma de políticas de contabilidad y cambios en las estimaciones contables, el propósito de esta norma es establecer los criterios para seleccionar, modificar las políticas, el tratamiento contable previamente establecido y revelar la información de los cambios en las políticas contables.

También esta norma trata de cómo considerar los cambios y errores en las estimaciones contables y las correcciones de estos originados en periodos anteriores.

NIC 16 norma que trata sobre las propiedades, planta y equipo y las consideraciones que las administradoras deben de tener en cuenta para los registros contables en sus estados financieros, es decir que se debe tener en cuenta el reconocimiento de la inversión que los fideicomisos tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan dado producto de la nuevas adquisiciones. Las principales observaciones que se han dado en los fideicomisos son la determinación de la vida útil, valor residual los reconocimientos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse en las propiedades.

NIC 18 norma que trata sobre los Ingresos Ordinarios y de las consideraciones que las administradoras de fideicomisos deben de tener en el reconocimiento de ingresos, siendo de cualquier denominación o nombres tales como ventas, comisiones, servicios, intereses, dividendos y regalías.

El objeto de la norma es establecerlos lineamientos contables de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros de la venta o entrega del bien o servicio ingresen a la compañía y estos beneficios puedan ser cuantificados con exactitud.

Ingresos por ventas de productos corresponde tanto los producidos por la compañía para ser vendidos, como los comprados para su reventa, tales como las mercaderías para la venta al por menor.

Los ingresos por prestación de servicios normalmente es la ejecución por parte de la compañía de una ó algunas tareas acordadas en un contrato, con una duración de tiempo determinada y este servicio puede ser otorgado en el transcurso de un único periodo o a lo largo de varios periodos de tiempo contables.

El uso de activos de la compañía por terceras personas genera ingresos como son: por intereses en el uso de efectivo de la compañía o por otorgar créditos a terceros, también se pueden generar ingresos por el uso de activos de la compañía a largo plazo tales como patentes, marcas, derechos de autor o aplicaciones informáticas; y también se pueden registrar ingresos por dividendos recibidos y distribuidos por la participación accionaria que se posea en otras compañía en proporción al porcentaje de participación.

NIC 23 esta norma trata sobre los costos por préstamos y las consideraciones que administradoras de fideicomisos deben tener en cuenta en relación a los costos por préstamos y que la norma prevee que estos costos pueden ser directamente atribuibles a conformar parte de la adquisición, construcción o producción de un activo para ponerlo apto para uso, venta o consumo y que éste forma parte del costo de dichos activos. También establece que los demás costos por préstamos que no se atribuyan a los anteriores se reconocerán como una partida de gastos.

NIC 24 indica sobre las revelaciones principales a realizar sobre los saldos y transacciones con compañías relacionadas durante un ejercicio económico. Las compañías deben identificar y dejar revelado en sus estados financieros toda información de compañías relacionadas y/o asociadas, en razón que la misma puede tener efectos sobre los resultados y la situación financiera de una entidad. Los fideicomisos analizados en la presente tesis revelan en sus estados financieros aquella relación con entidades relacionadas que son por lo general los Constituyentes, Beneficiarios y la Administradora Fiduciaria.

NIC 26 norma el tratamiento contable y revelación sobre planes de beneficio por retiro. Esta normativa se complementa con la NIC 19 de beneficios a empleados. Los estados financieros de las entidades, donde esta norma es aplicable, explicarán principalmente la relación existente entre el valor actuarial presente de los beneficios prometidos y los activos netos para atender tales beneficios, así como una política seguida para la capitalización de los referidos beneficios. Es importante indicar que los cálculos actuariales de planes por retiro deben ser realizados por profesionales independientes.

En la actualidad, el mercado ecuatoriano no contempla el otorgar este tipo de beneficios a los empleados, tanto en compañías y fideicomisos, por lo tanto se considera que esta norma no es aplicada para nuestra base de estudio.

NIC 27 otorga los lineamientos contables e información a revelar para inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, es decir cuando una entidad prepara estados financieros separados o no consolidados. Esta normativa está vinculada con la NIIF 10 relacionada con la consolidación de estados financieros, dependiendo de su clasificación como subsidiaria o asociada. Asimismo se establecen los conceptos y definiciones relacionados con los dividendos, participación controladora y no controladora. Los fideicomisos analizados, no contemplan la aplicación de esta norma contable en razón que el giro del negocio de los mismos no incluye la inversión en acciones de otras entidades. En contrapartida, son los estados financieros de los fideicomisos que son consolidados con los estados financieros del Constituyente.

NIC 28 prescribe la contabilidad de las inversiones en compañías asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación, al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Esta normativa es aplicable a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa sobre ésta. Los fideicomisos analizados no contemplan la aplicación de esta norma contable en razón que el giro del negocio de los mismos no incluye la inversión en acciones de otras

entidades. En contrapartida, son los estados de las entidades Constituyente de los fideicomisos que incluyen el registro de la participación por la inversión como asociada de los referidos fideicomisos.

NIC 29 su principal alcance es de aplicación a los estados financieros separados y consolidados de una entidad, cuya moneda funcional es la correspondiente a una economía hiperinflacionaria, donde se deberá realizar una reexpresión de los estados financieros en términos de la unidad monetaria corriente en la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. En la República del Ecuador, esta normativa no es aplicable para ninguna compañía de ningún sector de la economía, en razón que la moneda local es el dólar estadounidense y la inflación acumulada promedio anual se mantiene en un solo dígito, por lo expuesto precedentemente, el Ecuador no tiene economía hiperinflacionaria para la aplicación de esta normativa contable.

NIC 31 cuya normativa es aplicable cuando se contabilizan las participaciones en negocios conjuntos y para revelar en los estados financieros sobre los activos, pasivos, ingresos, y gastos de los partícipes e inversores, con independencia de las estructuras o formas que adopten las actividades de negocios conjuntos. La mencionada norma no es aplicable para entidades de capital de riesgo o instituciones de inversión colectiva, fondos de inversión u otras entidades similares, que se miden al valor razonable de acuerdo a las NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Para los fideicomisos analizados esta normativa no es aplicable en razón que los giros del negocio en el que se encuentran estas entidades no estipulan negocios conjuntos.

NIC 32 su aplicación será a todas las entidades y a instrumentos financieros excepto: participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos; derechos y obligaciones con empleados, contratos de seguro e instrumentos financieros que se encuentran en el alcance de otras normas. Bajo esta normativa, los fideicomisos analizados tienen aplicación contable principalmente en cuanto a:

costo amortizado, baja en cuentas, instrumentos derivados, método del interés efectivo y pasivos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, contrato de garantía en firme y compromiso en firme; mantenido para negociar, compra o venta ocasional y para costos de transacción.

NIC 33 su objetivo es establecer los principios para la determinación y presentación de la cifra de ganancias por acción de las entidades, cuyo efecto será el de mejorar la comparación de los rendimientos entre diferentes compañías en un mismo ejercicio económico, así como el comparable en diferentes periodo de reportes. Esta normativa es aplicable para estados financieros separados, individuales y consolidados y cualquier compañía que presente la cifra de ganancia por acción. Para los fideicomisos analizados, este tipo de negocios en cuanto a su patrimonio autónomo está constituido por aportes en efectivo de los Constituyentes y/o Beneficiarios y las utilidades generadas por los fideicomisos son de propiedad exclusiva de éstos, no hay acciones y/o participaciones, por lo consiguiente esta normativa no es aplicable.

NIC 34 cuyo objetivo es dar los lineamientos necesarios para establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia, así como los parámetros para el reconocimiento y la medición que se deben seguir en los estados financieros intermedios. El propósito es proporcionar datos fiables, mejorar la capacidad que las inversiones, prestamistas y otros usuarios tienen para entender la capacidad de la entidad para generar beneficios y flujos de efectivo, así como evaluar su fortaleza financiera y liquidez. Para los fideicomisos analizados, esta normativa no es totalmente aplicable en virtud que el giro de negocios de estas entidades no preparan información intermedia para presentar a los organismos de control y/o Constituyentes, al menos que sea requerida internamente.

NIC 36 establece los lineamientos que una entidad debe aplicar para asegurarse que sus activos están registrados por un valor no superior a su valor recuperable. La normativa exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor

de ese activo. Es aplicable para todos los activos excepto: inventarios, activos surgidos de contratos de construcción, activos por impuestos diferidos, activos de beneficios de empleados, propiedades de inversión, activos biológicos, contratos de seguros y activos no corrientes. En el caso de los fideicomisos analizados, la presente norma es aplicable principalmente para los activos fijos que se contabilizan según su valor revaluado.

NIC 37 cuyo objetivo es asegurar que se utilicen las bases contables adecuadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, activos y pasivos contingentes, así como los lineamientos para su revelación en los estados financieros. Se debe reconocer provisión cuando una entidad tiene una obligación presente como resultado de un hecho pasado, además es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda realizarse una estimación fiable del importe de la obligación. Los activos y pasivos contingentes son más comunes en cuanto a litigios a favor y/o en contra de la Compañía y que su probabilidad de ocurrencia es alta para proceder al registro en los estados financieros o en su efecto solo sea revelado. En los fideicomisos de la presente tesis, esta normativa es analizada exhaustivamente para el registro oportuno y razonable en los estados financieros.

NIC 38 prescribe el tratamiento contable de los activos intangibles que no están contemplados en otra normativa. Esta requiere que las entidades reconozcan un activo intangible excepto: los tratados en otras normas, activos financieros bajo NIC 32, activos para exploración y evaluación de recursos minerales NIIF 6 y desembolsos relacionados con el desarrollo de extracción de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. En el caso de los fideicomisos analizados, la presente norma no es aplicable por cuanto el giro del negocio de estas entidades no contempla el registro de activos intangibles.

NIC 39 establece los principios para el reconocimiento y medición de los pasivos financieros, así como de algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. La presentación de estos instrumentos financieros se da en la

NIC 32 y la información a revelar en la NIIF 7. Las principales excepciones de esta norma son: participaciones en subsidiarias y asociadas, derechos y obligaciones surgidos de contratos de arrendamiento donde se aplica NIC 17, derechos y obligaciones derivados de la aplicación de beneficios a empleados NIC 19, instrumentos financieros en base a NIC 32 y derechos y obligaciones por contrato de seguros NIIF 4. Para los fideicomisos analizados esta norma es aplicable para los de titularización de flujos futuros, de cartera u otros activos donde los derivados financieros deben ser evaluados al momento de su reconocimiento y medición.

NIC 40 cuyo objetivo es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información relacionadas. Las propiedades de inversión registradas en las entidades son activos que no forman parte del giro del negocio y son conservados para la intención de venta por parte de la Administración de la Compañía y su registro puede ser en los otros activos corrientes o no corrientes para cuando se requiera generar ingresos de este activo, dependiendo de su propósito. Para los fideicomisos analizados, esta norma es aplicable para aquellas entidades que han comprados activos fijos con el propósito de generar recursos a través de la venta ya que no forman parte del giro del negocio.

1.2 Disposiciones Contables y Financieras emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV.

Un resumen de la base legal de las principales disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador que aplican a los Fideicomisos se encuentra en el Anexo 3, en donde se establece la estructura de aplicación legal para cada uno de los fideicomiso, las partes esenciales de las disposiciones o base legal que se tratarán en el desarrollo de la investigación contemplarán la relaciones con las referidas disposiciones contables del CNV y la contabilidad de los Fideicomisos: de Titularización, de Administración, Inmobiliarios y de Garantías.

1.2.1 Principales definiciones de las Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV

Agente Colocador – Es la persona jurídica y debidamente autorizada por Ley Ecuatoriana, encargada de colocar los valores objeto de oferta pública de la titularización y los inversionistas.

Activos susceptibles de titularizar – Son los activos a formar parte del fideicomiso, que existen o que podrían existir, en este último que generará flujos futuros esperado y cuantificado, sea de dinero, sea de derechos de contenido económico como facturas o derecho de cobros. Estos activos pueden ser los siguientes:

- a) Valores representativos de deuda pública.
- b) Valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
- c) Cartera de crédito
- d) Activos y proyectos inmobiliarios.
- e) Activos o proyectos que se esperan generar flujos futuros en base a estadísticas de los últimos tres años o en proyecciones de por lo menos tres años.

Contrato de Fideicomiso – El contrato de fideicomiso mercantil se otorga mediante la suscripción de escritura pública, en este se establece la forma y condiciones por la cual el fideicomiso mercantil debe manejar los activos o emitirá valores en procesos de titularización, establecido en el contrato, así como los derechos y las obligaciones del fideicomiso y la administradora. El contrato de fideicomiso mercantil deberá contemplar claramente los montos que se van a negociar y en las partes que este se deberán de emitir, los derechos y las obligaciones del constituyente o del beneficiario, condiciones de transferencias de bienes y liquidación del mismo.

De la titularización – Es el mecanismo por la cual se emiten los títulos valores y que son colocados para ser negociados libremente en un mercado bursátil primario.

Del patrimonio independiente o autónomo – Indica que cualquiera sea el bien que integre al patrimonio del fideicomiso, contará con su propio balance, distinto de los patrimonios individuales del originador o constituyente, del agente de manejo / fiduciario o de los inversionistas cualquier sea el caso.

Fiduciaria – Administradora o Agente de Manejo – Corresponde a una sociedad administradora fiduciaria, debidamente autorizada por organismos controladores, que tenga a su cargo las funciones establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil y las funciones establecidas en la Ley.

Instrumentación del contrato – La ley establece claramente que el contrato de fideicomiso mercantil se elabora mediante la suscripción de escritura pública mientras encargo fiduciario se podrán realizar mediante instrumento público o privado.

Inversionistas – Personas naturales o jurídicas quienes asumen el riesgo de la compra de la inversión adquirida, aportando dicho capital y constituyendo con esto el fideicomiso el cual es regulado por los organismos de control.

Ley de Mercado de Valores – Se entenderá por esta a la Codificación de la Ley de Mercado de Valores y sus reformas que regirán estas actividades

Originador – Corresponde a una o más personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, de nacionalidad ecuatoriana o extranjeras, propietarios de activos o derechos sobre flujos.

Tramo – Corresponde a las parte en que se divide una emisión de valores con el propósito de que estas no sean colocada todas al mismo momento, cada tramo podrá dividirse en clases y estas a su vez tener series con el propósito de identificarlas.

Valoración de los patrimonios autónomos – En aquellos casos en que las transferencias de dominio de los valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que sea realizado por el constituyente o aquellos constituyente adherente al patrimonio autónomo del fideicomiso, éstos aportes se valorarán de acuerdo con lo establecido en el Manual Operativo para dicha Valoración que seria a Precios de Mercado de los Valores de Contenido Crediticio y de Participación.

Para aquellas transferencias de dominio de valores no inscritos en el Registro del Mercado de Valores que sea realizado por el constituyente o los constituyentes adherentes al patrimonio autónomo, éstos se valorarán aplicando las normas ecuatorianas de contabilidad. Sin embargo para los bienes muebles o de inmuebles, la valoración de los bienes transferidos será realizada por los constituyentes.

1.2.2 Disposiciones emitidas por el CNV a los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías

A continuación se detallarán disposiciones internas emitidas por el CNV explicando la parte conceptual que involucra cada tipo del fideicomiso; Titularización, Inmobiliaria, Administración y de Garantías, instrumentos de análisis en nuestro trabajo de investigación comenzando con el concepto general del fideicomiso mercantil.

Según la Ley de Mercado de Valores – LMV, indica que en un contrato de fideicomiso mercantil una o más personas denominada constituyentes o fideicomitentes transfieren de manera temporal e irrevocable la propiedad

de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, como el caso de flujos futuros, a un patrimonio autónomo, patrimonio que esta dotado de personalidad jurídica para que la Administradora de fideicomisos, en la calidad de su representante legal, cumpla con las finalidades del contrato de constitución, bien sea a favor del propio Constituyente del Fideicomiso o de un tercero llamado beneficiario y que se encontrara establecido en el contrato de fideicomiso.

En la referida ley también establece la transferencia a título de fideicomiso mercantil no es costosa ni gratuita ya que la misma no determina un lucro económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como mecanismo necesario para que la fiduciaria pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato.

El patrimonio autónomo de fideicomiso mercantil está dotado de personalidad jurídica, y el fiduciario ejerce la representación legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones descritas por el constituyente en el contrato de fideicomiso, sin embargo no podrá ser considerado como una sociedad civil o sociedad mercantil, sino su figura únicamente una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, siempre y cuando así lo señale las instrucciones del contrato del fideicomiso.

Entre ellos sus tipos son:

- Fideicomisos Mercantiles de Titularización.
- Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios.
- Fideicomisos Mercantiles de Administración.
- Fideicomisos Mercantiles de Garantías.

1.2.2.1 Fideicomisos Mercantiles de Titularización

El objeto de este fideicomiso es crear una fuente alterna de financiamiento para aquel constituyente que requiere de fondos y con bajo nivel de gastos en intereses en relación a un financiamiento con una entidad bancaria, siendo de gran ayuda para las entidades este tipo de negocio, sin embargo con el propósito de generar fideicomiso por las Administradoras de Fideicomisos, estas han interpretado a la ley que una aportaciones de cartera sin transferencia de riesgo ventaja y control es una transferencia total de dicho activo.

Para mayor comprensión se establecerán los tratamientos relacionados a la titularización:

De la transferencia de dominio – La transferencia de dominio de activos realizada por el originador al patrimonio podrá efectuarse a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil, bajo este sentido la aplicación de título de fideicomiso mercantil.

Del cumplimiento del proceso de titularización – Los bienes titularizados al fideicomiso se encontrarán inmersos únicamente al cumplimiento del objeto del proceso de titularización.

De los mecanismos de garantía – Se deberá constituir al menos de las siguientes garantías:

- *Subordinación de la emisión* – Se queda una porción de los valores emitidos para garantizar posibles siniestralidades o falta de fondos.
- *Sobrecolateralización* – Consiste en un sobre valor que entrega el constituyente de los activos entregados al fideicomiso.

Sustitución de activos – Sustituir los activos que han producido desviaciones en sus aportaciones iniciales o distorsiones en sus flujos futuros dentro de los activos entregados al fideicomiso, estos activos son sustituidos por otros activos de iguales o mejores características de los activos entregados.

Contratos de apertura de crédito – El originador por su cuenta pone a favor del patrimonio del fideicomiso líneas de crédito para atender necesidades de liquidez de dicho patrimonio.

Garantía o aval – Consiste en garantías entregadas por el originador o constituyente o por terceros en nombre de este, quienes se comprometen a cumplir total o parcialmente con los derechos en favor a las inversiones de los inversionistas.

De los procesos de titularización de proyectos inmobiliarios – La titularización de un proyecto inmobiliario consiste en la emisión de títulos de características mixtos o de participación que den derechos en alícuotas o de manera porcentuales sobre un patrimonio del fideicomiso.

El inversionista de un fideicomiso es partícipe del proyecto inmobiliario, obteniendo una rentabilidad que es proporcionada de la valoración del inmueble o por la generación de flujos operativos.

La titularización de proyectos inmobiliarios deberá cumplir por lo menos con lo siguiente:

- Emitir valores de participación.
- Establecer los flujos futuros que se esperan sean generados por el proyecto objeto de titularización.

- Emitir valores hasta por el monto que es fijado por el organismo de control quien es el CNV.
- Determinar el índice de desviación en la generación de los flujos proyectados siguiendo al efecto las normas de carácter general que determine el CNV.
- Constituir los mecanismos de garantía.
- Contar con dos avalúos actualizados del bien y debe ser realizados por empresas de reconocida experiencia en la materia y que deberían haberse realizado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de iniciar el proceso de titularización.
- Obtener el certificado del registro de la propiedad donde conste que en el terreno no pesa ningún gravamen.
- Presentar un estudio técnico económico del proyecto.
- Presentar un estudio de factibilidad del proyecto y la programación y presupuesto de la obra.
- El constructor deberá entregar al fideicomiso garantías bancarias o pólizas de seguros del fiel cumplimiento del contrato cual quiera sea este y de buen uso de los anticipos y de los fondos recibidos por parte del fideicomiso.
- Que cuente con fiscalizador de trayectoria.
- Determinar el punto de equilibrio para iniciar la construcción del proyecto.

Mediante la Codificación de las resoluciones - resolución No. CNV-008 establece de la información que debe de contener al crear un fideicomiso de titularización de cartera de crédito y es tener una certificación del representante legal del originador de que la cartera que esta representando la titularización no se encuentra pignorada, o con gravamen o limitación de utilización que limite garantizar la titularización.

Esta también indica que se puede garantizar con inmuebles que generen flujo de caja.

En la titularización de proyectos inmobiliarios el monto que se va a realizar la emisión de la titularización, no podrá exceder el cien por ciento del presupuesto total del proyecto inmobiliario.

La titularización de cartera de crédito sin considerar la de flujos futuros deberá contener principalmente: descripción del tipo cartera, la edad promedio de la cartera, número de deudores a ser transferidos y valor de los créditos, calificación de riesgo realizada por un independiente, la tasa de interés efectiva promedio, garantías y coberturas de seguros, índice de siniestralidad de posibles o no de la recuperaciones de la cartera y esta se obtiene del mercado en que opera la cartera.

Cuando en una transferencia de propiedad sea por personas naturales o jurídicas que actúan como originadores en una titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y los flujos futuros que esta propiedad va a generar.

1.2.2.2 Fideicomisos Mercantiles de Administración

Se debe de entender por fideicomiso de administración al contrato el cual establece como una entidad al fideicomiso el cual recibe bienes muebles o inmuebles y que son registrados al patrimonio autónomo para que el

fideicomiso administre dichos activos que le corresponden al constituyente y que producto de esta administración haya una tercera persona beneficiaria de esta administración y que esta tercera persona no salga perjudicada y se encuentre respaldada, sin embargo las Administradoras de Fideicomisos interpretando a la ley ha registrado una aportaciones de flujos para garantizar al beneficiario como un aporte de patrimonio.

Mediante la Codificación de las resoluciones – Resolución No. CNV-008 establece:

Modalidades de los fideicomisos mercantiles – Se entiende por fideicomiso de administración al contrato en virtud el cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo del fideicomiso de administración, para que la fiduciaria los administre y cumpla las instrucciones establecida en el contrato de fideicomiso de acuerdo a lo indicado por el constituyente.

Ley de Mercado de Valores – LMV:

Propiedad de los activos transferidos – Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y de los flujos futuros que éste va a generar.

Para el procesos de titularización de flujos futuros cuando se transfiere un derecho de cobro dicha transferencia no deberá estar sujeta a condición de no utilización o de suspensión de los fondos así como no debe existir gravámenes, limitaciones o prohibiciones de enajenar sobre dichos derechos.

Aportes, beneficios y retiros de aportes de fondos administrados – Se adquiere en el momento en que el Fideicomiso recibe el aporte del inversionista, el cual podrá efectuarse en numerario, cheque efectivizado o transferencia.

1.2.2.3 Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios

El Fideicomiso mercantil inmobiliario es un contrato el cual se transfieren bienes que por lo general son inmuebles y que son registrado en el patrimonio autónomo para que la administradora lo administre y se desarrolle un proyecto inmobiliario de acuerdo a las instrucciones indicadas en el contrato, estos activos inmobiliarios pueden ser con propósito de ser usado en la operatividad de la compañía, para la venta o para rendarlo a terceros, sin embargo las Administradoras de Fideicomisos interpretando a la ley, ha registrado una estos activos como un activo fijo o como una propiedad de carácter corriente.

Mediante la Codificación de las resoluciones – resolución No. CNV-008 establece:

Propiedad de los activos transferidos – Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y de los flujos futuros que éste va a generar.

Titularización de inmuebles – Se considera que el valor de la emisión no excederá el noventa por ciento del valor presente de los montos por los flujos futuros proyectados que generará el inmueble y durante el plazo de la emisión de los respectivos valores de titularización los mismos que serán descontados a una tasa referencia que es proporcionada por el Banco Central del Ecuador

Contenido adicional del prospecto para el inmueble – Deberá contener la siguiente información:

- Descripción del inmueble que contenga al menos: Tipo de bien que se va a construir, ubicación del mismo, área total de la construcción, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Descripción de la póliza de seguro del inmueble que cubra todo el inmueble contra todo riesgo.
- Dos avalúos actualizados, efectuados por peritos independientes.

Contenido del prospecto del proyecto inmobiliario – Además de otras mencionadas deberá contener la siguiente:

- Un resumen de los aspectos más relevantes como es del estudio técnico, económico y de factibilidad; programación de toda la obra tanto de cuando inicia y cuando termina y además el presupuesto de obra del mismo.
- Las etapas o etapa y así como la duración estimada de la ejecución del proyecto.
- Una descripción detallada de la determinación del punto de equilibrio del proyecto y tratamiento que se utilizará en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio.

1.2.2.4 Fideicomisos Mercantiles de Garantías

El objeto de este fideicomiso es constituido con el propósito de mantener en su control documentos legales que representan la propiedad de un activo y que sirvan de garantía a una tercera persona o beneficiario, cabe

indicar que estos documento no representa que el fideicomiso reciba el control, ventajas y riesgos de dicha propiedad, sin embargo las Administradoras de Fideicomisos interpretando a la ley ha registrado estos documentos como parte de un activo y como un aporte del patrimonio en los estados financiero del fideicomiso.

Los fideicomisos de garantías son creado dependiendo de su objeto y finalidad establecido en el contrato y su características no necesariamente son únicos en su tipo pueden variar dependiendo de las especificaciones contractuales, como son los casos de los fideicomiso de garantía entiéndase por esto a las estipulaciones que el constituyente haga en el contrato en el cual por lo general es el deudor quien transfiere la propiedad de uno o varios bienes al fideicomiso a título de fideicomiso mercantil y estos son registrados contablemente en el patrimonio autónomo, con el propósito de garantizar con dichas propiedades el cumplimiento de una o varias obligaciones establecidas en el contrato.

En tal sentido la fiduciaria, en ninguno de los casos se debe de entender que es la deudora, deudora solidaria o avalista de la obligación u obligaciones que se esta garantizando por parte del constituyente, la fiduciaria asegura que si el deudor no cumple con las obligaciones tendrá que realizar las acciones conforme a las disposiciones establecidas en el contrato.

En la constitución del fideicomiso de garantía la fiduciaria recibirá por escrito la conformidad por parte del acreedor sobre los bienes que son parte de la aportación al patrimonio del fideicomiso y sobre la valoración del mismo.

Solo si en el contrato se establece que la compañía que funge como Administradora Fiduciaria contrate avalúos periódicos de los bienes en garantía se lo realiza.

En el traspaso de un activo y de las garantías, son una transferencia de dominio de activos hacia el patrimonio, siempre es importante el traspaso del activo así como las garantías que le corresponda al referido activo a menos que el constituyente establezca expresamente y por escrito lo contrario.

Si la garantía consistiere en la entrega de prenda, de una escritura de hipoteca, la entrega de la garantía se hará a favor a nombre del representante de la obligación o de quien éstos designen como beneficiario.

1.3. Establecimientos en los contratos de los Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías

1.3.1 Fideicomiso Mercantil

El Fideicomiso Mercantil, es un negocio fiduciario estatuido por la Legislación Ecuatoriana, con las características de constituirse en un patrimonio autónomo, esto es un patrimonio independiente de los patrimonios respectivos de sus partes intervinientes, capaz de adquirir bienes y derechos, así como de contraer obligaciones, con una contabilidad igualmente independiente y siendo por tanto, sujeto pasivo de obligaciones tributarias. Los Fideicomisos Mercantiles, de acuerdo con la legislación ecuatoriana, deben ser representados legalmente y administrados por las compañías Administradoras Fiduciarias.

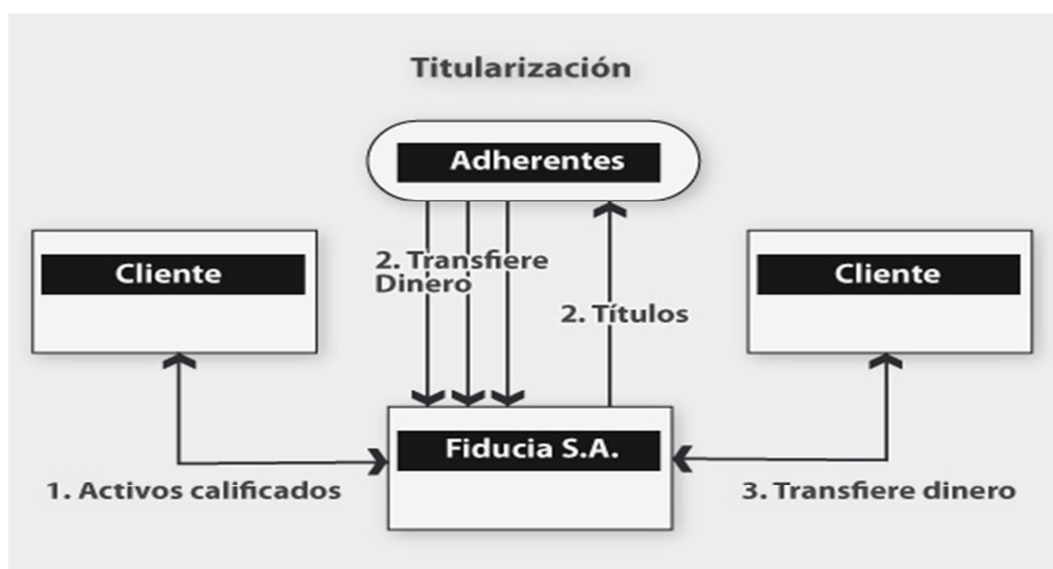
El contrato se constituye cuando una persona natural o jurídica llamada Fideicomitente o Constituyente, transfiere de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, para que su fiduciaria, y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas bien a favor del propio constituyente o de un tercero llamado Beneficiario.

1.3.1.1 Fideicomiso de Titularización

Proveer de liquidez al fideicomitente, emitiendo títulos valores respaldados por los bienes o derechos transferidos en fideicomiso, los mismos que tienen que ser cuidadosamente calificados.

Estos bienes deben necesariamente poder ser efectivizados en el transcurso del tiempo, para cancelar, con estos valores, los títulos colocados cuando llegue su vencimiento.

Gráfico 1.1 Flujograma Operativo - Fideicomiso de Titularización



Fuente: Autores

En cuanto a la parte contable, el contrato establece que los Constituyentes transfieren como aporte inicial al Fideicomiso valores en efectivo que son contabilizados en este tipo de Fideicomisos como Aportes Patrimoniales.

En términos generales, el Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso de Titularización opere como entidad jurídica independiente y que está facultada para aperturar cuentas corrientes en bancos locales y/o del exterior, así como contraer deuda con terceros para operar como una entidad de negocio en marcha.

Es decir, compra bienes y contratar servicios relacionados con el giro de la operación establecido en el contrato y poder cumplir con el punto de equilibrio.

Adicionalmente, en cuanto al cumplimiento de leyes y regulaciones, el Fideicomiso como entidad independiente, tiene una identificación de Registro Único de Contribuyente y deberá de presentar las respectivas declaraciones tributarias de Iva, Retención en la Fuente en los casos que apliquen, producto de las transacciones normales del giro del negocio del Fideicomiso.

En cuanto al objeto de los bienes y/o objetos titularizados, el Contrato del Fideicomiso establece que la Compañía Constituyente deberá restituir los referidos bienes, ya sea cartera, inventarios y en los casos de los flujos futuros, ir evaluando periódicamente aquellos ingresos proyectados para poder cumplir con las obligaciones con los inversiones y compradores de los títulos.

De acuerdo al Contrato de Fideicomiso, aquellos títulos adquiridos por terceros en el mercado con una ganancia y/o rendimiento mensual deberán ser registrados por el Fideicomiso de Titularización como un Pasivo Financiero de Largo Plazo y deberá ser evaluado en cuanto a su clasificación de corto y largo plazo de acuerdo a las tablas de amortización de deuda pactadas entre el Fideicomisos y los adquirentes de los títulos valores emitidos.

1.3.1.2 Fideicomiso de Administración

Es aquel por el cual se transfieren ciertos bienes o derechos al fiduciario para que los administre en base a las finalidades pretendidas por el fideicomitente, que están relacionadas con operaciones de custodia, tenencia, conservación o cobro de los productos de los bienes fideicomitados, entrega de sus rendimientos o beneficios al beneficiario o cualquier otro tipo de encargo lícito que se incluya en el contrato de fideicomiso mercantil.

Gráfico 1.2 Flujograma Operativo - Fideicomiso en Administración



Fuente: Autores

En cuanto a la parte contable, el contrato establece que los Constituyentes transfieren como aporte inicial al Fideicomiso valores en efectivo que son contabilizados en este tipo de Fideicomisos como Aportes Patrimoniales.

En términos generales, el Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso de Administración opere como entidad jurídica independiente y que está facultada para aperturar cuentas corrientes en bancos locales y/o del exterior, así como contraer deuda con terceros para operar como una entidad de negocio en marcha. Es decir, compra bienes y contratar servicios relacionados con el giro de la operación establecido en el contrato y poder cumplir con el punto de equilibrio.

Adicionalmente, en cuanto al cumplimiento de leyes y regulaciones, el Fideicomiso como entidad independiente, tiene una identificación de Registro Único de Contribuyente y deberá de presentar las respectivas declaraciones tributarias de Iva, Retención en la Fuente en los casos que apliquen, producto de las transacciones normales del giro del negocio del Fideicomiso.

1.3.1.3 Fideicomiso Inmobiliario

Es aquel por el cual se transfieren ciertos bienes o derechos al fiduciario para que los administre con base en las finalidades pretendidas por el fideicomitente, que

están relacionadas con operaciones de custodia, tenencia, conservación o cobro de los productos de los bienes fideicomitidos, entrega de sus rendimientos o beneficios al beneficiario o cualquier otro tipo de encargo lícito que se incluya en el contrato de fideicomiso mercantil.

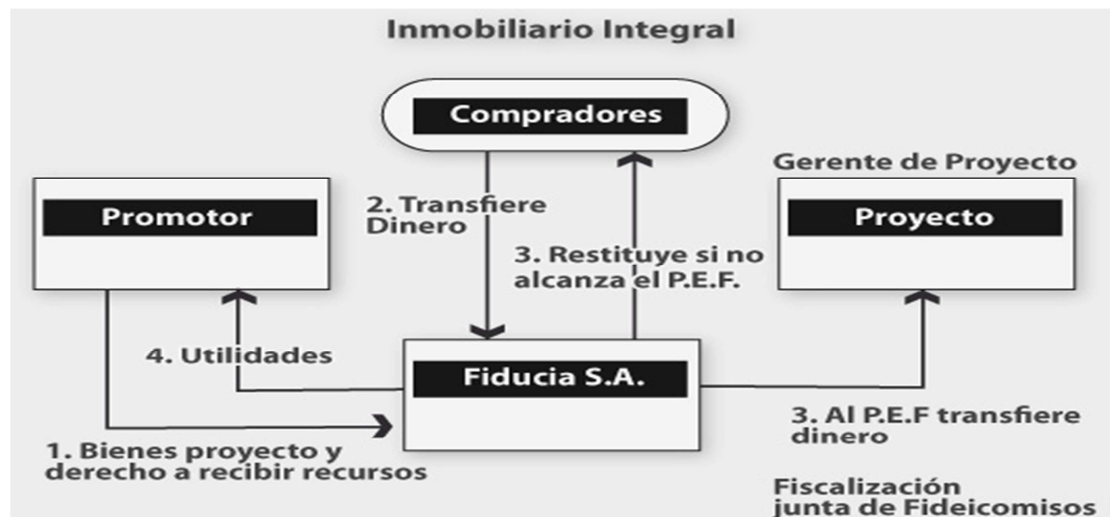
Tiene una característica contractual denominada Fideicomiso inmobiliario integral.

- **Fideicomiso Inmobiliario Integral**

El fideicomiso inmobiliario integral tiene por objeto controlar las preventas de un proyecto, verificar el correcto destino de los recursos recibidos y garantizar con la propiedad del proyecto cualquier tipo de financiamiento, al que se haya accedido, para la ejecución del mismo.

Este tipo de esquema se aplica tanto en proyectos que vayan a ser vendidos a precio fijo, persiguiendo una utilidad inmobiliaria, como en proyectos que serán desarrollados al costo.

Gráfico 1.3 Flujograma Operativo – Fideicomiso Inmobiliario Integral



Fuente: Autores

En cuanto a la parte contable, el contrato establece que los Constituyentes transfieren como aporte inicial al Fideicomiso valores en efectivo que son contabilizados en este tipo de Fideicomisos como Aportes Patrimoniales.

En términos generales, el Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso Inmobiliario opere como entidad jurídica independiente y que está facultada para aperturar cuentas corrientes en bancos locales y/o del exterior, así como contraer deuda con terceros para operar como una entidad de negocio en marcha. Es decir, compra bienes y contratar servicios relacionados con el giro de la operación establecido en el contrato y poder cumplir con el punto de equilibrio.

Adicionalmente, en cuanto al cumplimiento de leyes y regulaciones, el Fideicomiso como entidad independiente, tiene una identificación de Registro Único de Contribuyente y deberá de presentar las respectivas declaraciones tributarias de Iva, Retención en la Fuente en los casos que apliquen, producto de las transacciones normales del giro del negocio del Fideicomiso.

En cuanto a los aportes de los bienes fideicomitados, el Contrato de Fideicomiso establece que los Constituyentes transfieren y/o entregan al Fideicomiso terrenos e inmuebles para cumplimiento del Punto de Equilibrio. Estos bienes son registrados como “Construcciones en Curso” y una vez que las unidades del Proyecto se vayan terminando, proceder a activarlas como “Inventarios” para su posterior venta a Promitentes Compradores y/o Reservantes, una vez que se hayan cumplido en inscrito las escritura a nombre de estos terceros.

1.3.1.4 Fideicomiso de Garantía

Es un contrato a través del cual un deudor transfiere bienes a un fiduciario con el objeto de respaldar el cumplimiento oportuno de una obligación a favor de un tercero. En el caso de que el deudor no satisfaga oportunamente la deuda, el fiduciario procederá a la venta del bien o bienes destinando el producto obtenido al pago de la deuda y devolviendo cualquier excedente al fideicomitente.

Caso contrario, al pago de la deuda, los bienes son restituidos por las fiduciaria al fideicomitente.

Gráfico 1.4 Flujograma Operativo - Fideicomiso en Garantía



Fuente: Autores

En cuanto a la parte contable, el contrato establece que los Constituyentes transfieren como aporte inicial al Fideicomiso valores en efectivo y los Constituyentes Adherentes transferirán vehículos para garantizar sus respectivas obligaciones. Estos bienes monetarios y en especies son contabilizados en este tipo de Fideicomisos como Aportes Patrimoniales.

Esta clase de Fideicomiso en la actualidad tiene ciertas particularidades de carácter administrativo que dificulta a las Administradoras Fiduciarias establecer criterios contables definidos en cuanto a la esencia de las transacciones en virtud del objeto del contrato de fideicomiso.

En términos generales, el Contrato de Fideicomiso establece que el Fideicomiso de Garantía opere como entidad jurídica independiente y que está facultada para aperturar cuentas corrientes en bancos locales y/o del exterior, así como contraer deuda con terceros para operar como una entidad negocio en marcha. Es decir, compra bienes y contratar servicios relacionados con el giro de la operación establecido en el contrato y poder cumplir con el punto de equilibrio.

Adicionalmente, en cuanto al cumplimiento de leyes y regulaciones, el Fideicomiso como entidad independiente, tiene una identificación de Registro Único de Contribuyente y deberá de presentar las respectivas declaraciones tributarias de Iva, Retención en la Fuente en los casos que apliquen, producto de las transacciones normales del giro del negocio del Fideicomiso.

CAPÍTULO II

2. ESTUDIO DE CASOS REALES.

Durante el desarrollo del presente capítulo se pretende establecer las condiciones reales en las que se aplica las normas contables según el Consejo Nacional de Valores.

2.1 Población

Para efectos del estudio de la presente Tesis, se realizó un proceso de auditoría financiera integral en dónde se incluye un análisis financiero-contable de cuatro Administradoras Fiduciarias de presencia significativa en el mercado ecuatoriano: Fiducia S.A., Futurfid S.A., Fides Trust S.A. y Morgan & Morgan. Un resumen por tipo y nombre del Fideicomiso, así como la Administradora Fiduciaria es como sigue:

Tabla 2.1 Nombres y tipos de Fideicomisos con su Fiduciaria

No.	Tipo	Nombre del Fideicomiso	Fiduciaria
1	Titularización	Primera - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
2	Titularización	Segunda - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
3	Titularización	Tercera - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
4	Titularización	Cuarta - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
5	Titularización	Quinta - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
6	Titularización	Sexta - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
7	Titularización	Séptima - Cartera Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
8	Titularización	Omni Hospital	Fiducia S.A.
9	Titularización	GM Hotel	Fiducia S.A.
10	Titularización	Hotel Colón Guayaquil - Cero Uno	Fiducia S.A.
11	Titularización	Segunda - Cartera Comercial Amazonas	Fiducia S.A.

No.	Tipo	Nombre del Fideicomiso	Fiduciaria
12	Titularización	Mobilsol - Cero Uno	Fiducia S.A.
13	Titularización	Marcel Laniado de Wind	Futurfid S.A.
14	Administración	Hotel Ciudad del Río	Fiducia S.A.
15	Administración	Centros de Negocios Colón	Fiducia S.A.
16	Administración	Club The Point	Fiducia S.A.
17	Administración	Espe (Escuela Politécnica del Ejército)	Futurfid S.A.
18	Administración	Fondo Patrimonial Espol	Futurfid S.A.
19	Administración	Fondo Jubilación	Futurfid S.A.
20	Administración	Convialsa	Futurfid S.A.
21	Administración	Ciudad Deportiva	Futurfid S.A.
22	Administración	Fondo Ambiental Nacional F.A.N.	Futurfid S.A.
23	Administración	Pertenencia	Futurfid S.A.
24	Administración	Vigilancia Verde	Futurfid S.A.
25	Administración	Metrovía	Futurfid S.A.
26	Administración	Emetel - Satel – Pacifictel	Futurfid S.A.
27	Administración	Interagua – Ecapag	Futurfid S.A.
28	Administración	Isla Santay	Futurfid S.A.
29	Administración	EEASA - Ambato - M-02-019-01	Futurfid S.A.
31	Administración	Emel Santa Elena - M-02-023-01	Futurfid S.A.
32	Administración	Emelgur - M-02-021-01	Futurfid S.A.
33	Administración	Emelmanabí - M-02-018-01	Futurfid S.A.
34	Administración	Emelmilagro - M-02-020-01	Futurfid S.A.
35	Administración	Emeloro - M-02-022-01	Futurfid S.A.
36	Administración	Concegua	Fides Trust S.A.
37	Administración	Conorte	Fides Trust S.A.
38	Administración	Puente Alterno Norte – PAN	Fides Trust S.A.
39	Administración	Aloag - Santo Domingo	Fides Trust S.A.
40	Inmobiliario	Ciudad Colón	Fiducia S.A.
41	Inmobiliario	Ofistore	Fiducia S.A.
42	Inmobiliario	Parqueos Plaza	Fiducia S.A.
43	Inmobiliario	Suite Plaza	Fiducia S.A.
44	Inmobiliario	Plaza del Mar	Fiducia S.A.

No.	Tipo	Nombre del Fideicomiso	Fiduciaria
45	Inmobiliario	San Antonio Primera Etapa	Fiducia S.A.
46	Inmobiliario	Ciudad del Sol Machala	Fiducia S.A.
47	Inmobiliario	Ciudad Valencia	Fiducia S.A.
48	Inmobiliario	Ciudad del Río	Fiducia S.A.
49	Inmobiliario	Plaza del Sol Machala	Fiducia S.A.
50	Inmobiliario	Arosa	Fiducia S.A.
51	Inmobiliario	River View	Fiducia S.A.
52	Inmobiliario	Oficinas Megaplaza	Fiducia S.A.
53	Inmobiliario	Suites Megaplaza	Fiducia S.A.
54	Inmobiliario	San Antonio Segunda Etapa	Fiducia S.A.
55	Inmobiliario	Las Olas	Fiducia S.A.
56	Inmobiliario	The Point	Fiducia S.A.
57	Inmobiliario	Torre & VA	Fiducia S.A.
58	Inmobiliario	Villa España Dos Mupi	Fiducia S.A.
59	Inmobiliario	Bellini	Fiducia S.A.
60	Inmobiliario	Parqueos Megaplaza	Fiducia S.A.
61	Inmobiliario	Galería del Sol Machala	Fiducia S.A.
62	Inmobiliario	Villa España Dos Urbanis	Fiducia S.A.
63	Inmobiliario	Lotes La Martinna	Fiducia S.A.
64	Inmobiliario	Las Cascada Manta	Fiducia S.A.
65	Inmobiliario	Torre Médica II	Fiducia S.A.
66	Inmobiliario	Piedra Larga	Fiducia S.A.
67	Inmobiliario	Fincas San Rafael	Fiducia S.A.
68	Inmobiliario	Bosques del Sol	Fiducia S.A.
69	Inmobiliario	Mocolí Trescientos Sesenta	Fiducia S.A.
70	Inmobiliario	Costa Verde	Fiducia S.A.
71	Inmobiliario	Torres Bellini	Fiducia S.A.
72	Inmobiliario	Parque Magno	Futurfid S.A.
73	Inmobiliario	Laguna Azul	Futurfid S.A.
74	Garantía	Pacifictel II – Filanbanco	Futurfid S.A.
75	Garantía	Inmoriec	Futurfid S.A.
76	Garantía	Celeste	Fiducia S.A.

No.	Tipo	Nombre del Fideicomiso	Fiduciaria
77	Garantía	Automotriz Amazonas	Fiducia S.A.
78	Garantía	Automotriz Banco Pichincha	Fiducia S.A.
79	Garantía	Hotel Ciudad del Río	Fiducia S.A.
78	Garantía	Crediauto	Fiducia S.A.
80	Garantía	GM Hotel	Fiducia S.A.
81	Garantía	Hidropaute	Futurfid S.A.

Fuente: Autores

2.2 Trabajo de análisis de la gestión contable-financiera de la población seleccionada bajo la presentación de las Disposiciones del Consejo Nacional de Valores – CNV.

2.2.1 Fideicomisos de Titularización

2.2.1.1 Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos de Titularización

Objeto: Este tipo de fideicomiso tiene por objeto el realizar un proceso de emisión de títulos con el finalidad de que el Originador o Constituyente sea el beneficiario de los valores monetarios colocados en las ventas de los referidos títulos; y honrar los pagos a los inversionistas con los flujos generados por la cartera que el constituyente haya puesto en garantía para los pagos.

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los fideicomisos de titularización estos presentan cuentas por cobrar a todos los clientes que están garantizando los pagos de los títulos emitidos, situación que bajo normas internacionales de información financiera no cumplen con la transferencia de riesgo, ventajas y control, un resumen del análisis de a los fideicomiso de titularización es como sigue:

Tabla 2.2 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Titularización (procesos)

CONTRATOS	CONTABILIDAD	OBSERVACIÓN
<p>De acuerdo a los términos del contrato analizado para en este tipo de Fideicomiso como se puede observar en anexo 4, resumen principalmente las siguientes instrucciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transferir la cartera que garantizan el total de los títulos emitidos más intereses y garantías. 	<p>Las siguientes son las metodologías aplicadas por las fiduciarias de acuerdo a los términos contractuales e interpretaciones a las disposiciones del CNV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se registra cuentas por cobrar a los clientes 	<p>Las siguientes son las observaciones a la práctica contable aplicada</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se debe de registrar cuentas por cobrar a clientes debido que no hay la transferencia de riesgo, ventajas y control.
<ul style="list-style-type: none"> - El Fideicomiso recibe del constituyente hasta dentro de los dos días hábiles inmediatos posteriores de la recaudación la totalidad de los flujos generados por la cartera. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los valores recaudados producto de las cobranzas no le corresponde al fideicomiso, sin embargo el fideicomiso registra una cuenta por cobrar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Debido que el fideicomiso no posee el derecho de dicho dinero no se debería de registrar la cuenta por cobrar.
<ul style="list-style-type: none"> - La recaudación de los flujos para pagar a los inversionistas es realizado por el constituyente. 	<ul style="list-style-type: none"> - No hay registros por parte del fideicomiso. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evidencia que no existe el control del efectivo por parte de fideicomiso.
<ul style="list-style-type: none"> - El administrador de cartera quien es el Constituyente no cuenta con un honorario. 	<ul style="list-style-type: none"> - No hay registros por parte del fideicomiso. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evidencia que no existe administración ni riesgos por parte de fideicomiso.
<ul style="list-style-type: none"> - Con una periodicidad bimestral se practican ajustes a los mecanismos de garantías. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los mecanismos de garantías se registran como cuentas por cobrar a los clientes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evidencia que no existe el riesgo en el fideicomiso.
<ul style="list-style-type: none"> - Los excedentes provenientes de la diferencias en las tasa de interés o por los pagarés son restituidos al originador con una periodicidad bimestral. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se registran devoluciones al constituyente por los excedentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evidencia que las ventajas no le corresponden al fideicomiso.
<ul style="list-style-type: none"> - Durante el plazo de los cinco primeros días calendarios del respectivo mes inmediato posterior se efectúan canjes de cartera mala al Originador. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se registra las devoluciones de la cartera mala al constituyente y el nuevo registro por las nuevas aportaciones de cartera fresca. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evidencia que no se ha transferido el control y riesgo de la cartera al fideicomiso.

Contratos	Contabilidad	Observación
- Cuando existan prepago de cartera por parte de los clientes, se realizan canjes de nueva cartera con el Originador con las mismas características que las iniciales.	- Se registra las devoluciones de la cartera cancelada al constituyente y el nuevo registro por las nuevas aportaciones de cartera fresca.	- Evidencia que no se ha transferido la ventaja y control de la cartera al fideicomiso.
- Los excedentes de flujos que tenga el fideicomiso son transferidos al constituyente	- Registra la disminución de las salidas de los fondos entregados al constituyente.	- Evidencia que no le corresponde el registro de la cuenta por cobrar al cliente.
	- De acuerdo al CNV no hay presentación de operaciones a corto y largo plazo.	- Bajo NIIF corresponde la presentación de los activos y pasivos a largo plazo.

Elaborado: Análisis realizado por los autores

2.2.1.2 Situación Financiera del Fideicomiso de Titularización

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un fideicomiso de titularización – Denominado Fideicomiso Sexta Titularización de Cartera Automotriz, al 31 de diciembre del 2011, la presentación de cifras, observaciones y análisis a la fecha descrita precedentemente, se presenta de la siguiente manera:

Estado de Situación Financiera, al 31 de Diciembre del 2011

Estados Financieros <u>Contables</u>		<u>Observaciones</u>
Cuentas	(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>		
Otras instituciones financieras	5,111,285	
Inversiones en títulos de renta fija	1,582,620	
Documentos por cobrar - Cliente	18,726,749	De acuerdo al análisis realizado anteriormente este registro no corresponde a un documento por cobrar a cliente.
Cuentas por cobrar varias	351	
Retenciones en la fuente	<u>2,279</u>	
TOTAL	<u>25,423,284</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos activos deben de ser clasificado a largo y corto plazo.

Estados Financieros Contables		Observaciones
Cuentas	(en U.S. dólares)	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS		
Valores de titularización	18,405,619	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos pasivos deben de ser clasificado a largo y corto plazo.
Interés por pagar	253,685	
Otras cuentas y documentos por pagar	618	
Retenciones	<u>217</u>	
Total pasivos	18,660,139	
PATRIMONIO		
Patrimonio del Fideicomiso	40,688,953	
Uso del patrimonio	(37,635,838)	
Resultados acumulados	1,597,012	
Resultado del ejercicio	<u>2,113,018</u>	
TOTAL PATRIMONIO	<u>6,763,145</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente este registro no corresponde a un patrimonio.
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>25,423,284</u>	

Estado de Resultado Integral, por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

	Estados Financieros Contables	Observaciones
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Intereses ganados	<u>3,863,751</u>	

	Estados Financieros Contables	<u>Observaciones</u>
	(en U.S. dólares)	
GASTOS OPERACIONALES:		
Intereses pagados	1,717,687	
Comisiones pagadas	25,590	
Servicios a terceros	6,680	
Otros	<u>776</u>	
Total	<u>1,750,733</u>	
Utilidad neta	<u>2,113,018</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente debido que no existe una transferencia de ventaja, riesgo y control no existe el registro.

El análisis de los presentes estados financieros de los fideicomisos de titularización a la fecha de estudio no es apropiado debido a la obligatoriedad establecida por la Superintendencia de Compañías para la aplicación de las NIIF. Esta situación ha originado que en los referidos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2010 y 2011 tengan inconsistencias financieras y sean ajustados los libros contables con el propósito de cubrir errores evidentes que difieren de las normas internacionales, así mismo se prevé que la situación se mantenga para el cierre del ejercicio 2012.

2.2.2 Fideicomisos de Administración

2.2.2.1 Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos de Administración

Objeto: Este tipo de fideicomiso tiene por objeto recibir bienes inmuebles por parte de Constituyentes y/o Beneficiarios, ya sean personas naturales y/o jurídicas, para que realicen la gestión de Administración de los referidos inmuebles. Los bienes entregados al Fideicomiso pueden ser terrenos para construcción ó edificaciones

concluidas para iniciar operaciones. El Fideicomiso se encargará de administrar la obra, pagando a terceros, cobrando alícuotas y arriendos establecidos en contratos formales, con el finalidad de que el Originador o Constituyente sea el beneficiario de los valores monetarios recaudados y de los beneficios económicos obtenidos luego de poner en operación la obra encargada para administrarla.

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los fideicomisos de administración, estos presentan básicamente en la estructura contractual estipula que se registren en el Patrimonio aquellos aportes entregados para operación por los Constituyentes y/o Beneficiarios para luego ser restituidos producto de la administración de los bienes inmuebles. Así mismo se indica que el fideicomiso no tiene actividad económica y que los desembolsos que se incurran en relación con la operatividad administrativa, serán restituidos por el Constituyente. Un resumen del análisis de los fideicomisos de administración es como sigue:

Tabla 2.3 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Administración (procesos)

Contratos	Contabilidad	Observación
<p>De acuerdo a los términos del contrato analizado para en este tipo de Fideicomiso como se puede observar en anexo 4, resumen principalmente las siguientes instrucciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que el Constituyente/Beneficiario entregue inicialmente valores monetarios para la operatividad del fideicomiso en su gestión administrativa. Cuando el fideicomiso recaude flujos de la operación producto de la administración de los bienes inmuebles, proceder al pago a proveedores y restituir los importes remanentes al Constituyente/Beneficiario. 	<p>Las siguientes son las metodologías aplicadas por las fiduciarias de acuerdo a los términos contractuales e interpretaciones a las disposiciones del CNV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se registra como aportes patrimoniales los valores monetarios entregados por el Constituyente/Beneficiario, así como las recaudaciones producto de la operación administrativa. 	<p>Las siguientes son las observaciones a la práctica contable aplicada</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se debe de registrar en cuentas patrimoniales en razón que estos valores serán restituidos al Constituyente/Beneficiario. El fideicomiso recibe dinero producto de la administración de los bienes para pagar a proveedores y Constituyente, por lo tanto estas recaudaciones no constituyen instrumento de patrimonio y no se debe presentar un estado de cambios en el patrimonio del Fideicomiso.

Contratos	Contabilidad	Observación
- El Fideicomiso incurrirá en gastos relacionados con la operación administrativa de los bienes inmuebles estipulados en la constitución del Fideicomiso.	- Los desembolsos realizados por el fideicomiso para la operación de administración son registrados como gastos e ingresos cuando los valores son reembolsados por el Constituyente/ Beneficiario.	- Debido que la función del fideicomiso es solo de administración de los bienes inmuebles, no debería registrar gastos sino una cuenta por cobrar al Constituyente/Beneficiario y por consiguiente la fiduciaria no debería preparar estado de resultado integral.
De acuerdo al contrato de Fideicomiso, el Constituyente y Beneficiario da la instrucción al Fideicomiso para pagar a terceros valores monetarios con los valores recibidos producto de la administración de los bienes inmuebles fideicomitidos.	- Los pagos a terceros que debe realizar el Fideicomiso por instrucción contractual del Constituyente y/o Beneficiario son registrado como cuentas por cobrar y por pagar por el mismo importe.	- Debido a que la función del Fideicomiso es solo de mediador para el pago a terceros por cuenta del Constituyente y/o Beneficiario, no debería realizar registro en los libros del Fideicomiso.
	- De acuerdo a las disposiciones contables del CNV no se realiza la segregación de operaciones de corto y de largo plazo.	- Bajo NIIF se debe realizar la segregación y presentar en las cuentas de activo y pasivo la clasificación de corto (corriente) y largo plazo (no corriente).

Elaborado: Análisis realizado por los autores

2.2.2.2 Situación financiera del Fideicomiso de Administración

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un fideicomiso de administración – Denominado Fideicomiso Concegua, al 31 de diciembre del 2011, la presentación de cifras, observaciones y análisis a la fecha descrita precedentemente, se presenta de la siguiente manera:

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2011

Estados Financieros Contables		Observaciones
Cuentas	(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS:		
Otras instituciones financieras	1,136,734	
Cuentas y documentos por cobrar	<u>187,132</u>	
TOTAL	<u>1,323,866</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos activos deben de ser clasificado a largo y corto plazo.
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS		
Acreedores varios	117,660	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos pasivos deben de ser clasificado a largo y corto plazo.
Retenciones	<u>90</u>	
Total pasivos	117,750	
PATRIMONIO		
Patrimonio del Fideicomiso	1,424,227	Incluye aportes para operaciones que deberán ser restituidos a Constituyentes y deberían ser registrados como pasivos.
Resultados acumulados	<u>(218,111)</u>	
TOTAL PATRIMONIO	<u>1,206,116</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos registros no corresponde a instrumento de patrimonio.
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,323,866</u>	

Estado de Resultado Integral, por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

Estados Financieros Contables		Observaciones
Cuentas	(en U.S. dólares)	
INGRESOS (Reembolsos):	<u>60,209</u>	
GASTOS OPERACIONALES (Reembolsos):	<u>(60,209)</u>	Estos valores deberían registrarse como cuentas por cobrar al Constituyente/Beneficiario.
Total	<u>0</u>	

El análisis de los presentes estados financieros de los fideicomisos de administración a la fecha de estudio, no es apropiado debido a la interpretación a las disposiciones establecida por el CNV la misma que difieren en relación a la aplicación de las NIIF. Esta situación ha originado que en los referidos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2010 y 2011 tengan inconsistencias financieras y sean ajustados los libros contables con el propósito de cubrir errores evidentes que difieren de las normas internacionales, así mismo se prevé que la situación se mantenga para el cierre del ejercicio 2012.

2.2.3 Fideicomisos Inmobiliarios

2.2.3.1 Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos Inmobiliarios

Objeto: Este tipo de fideicomiso tiene por objeto recibir los recursos monetarios de los Constituyentes/Beneficiarios, así como de Promitentes Compradores principalmente para la construcción de bienes inmuebles destinados para viviendas, edificaciones, oficinas, parqueos, centros comerciales, negocios propios de la industria, entre otros.

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los fideicomisos inmobiliarios, hemos evidenciado que se están activos a los costos del proyecto

desembolsos menores que por su naturaleza deben ir registrado a los resultados del Fideicomiso, situación que bajo normas internacionales de información financiera estos desembolsos por gastos no deben ser activados a los costos de los proyectos de construcción sino enviado a los resultados del año. Adicionalmente, la estructura contractual estipula que se registren en el Patrimonio aquellos aportes entregados por los Constituyentes y/o Beneficiarios para los procesos operativos para luego ser restituidos producto de la venta de los proyectos inmobiliarios. Un resumen del análisis de los fideicomisos de administración es como sigue:

Tabla 2.4 Metodología aplicada a los Fideicomisos Inmobiliarios (procesos)

Contratos	Contabilidad	Observación
<p>De acuerdo a los términos del contrato analizado para en este tipo de Fideicomiso como se puede observar en anexo 4, resumen principalmente las siguientes instrucciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que el Constituyente/Beneficiario entregue inicialmente valores monetarios para la operatividad del fideicomiso en su gestión de construcción de los proyectos inmobiliarios. Cuando el fideicomiso recaude flujos monetarios producto de la venta de las unidades construidas y/o edificaciones y lotes terminados, proceder al pago a proveedores y restituir los importes remanentes al Constituyente/Beneficiario. 	<p>Las siguientes son las metodologías aplicadas por las fiduciarias de acuerdo a los términos contractuales e interpretaciones a las disposiciones del CNV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se registra como aportes patrimoniales los valores monetarios entregados por el Constituyente/Beneficiario para la operatividad inicial. 	<p>Las siguientes son las observaciones a la práctica contable aplicada :</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se debe de registrar en cuentas patrimoniales en razón que estos valores serán restituidos al Constituyente/Beneficiario. El fideicomiso recibe dinero producto de la venta de los proyectos inmobiliarios así como anticipos de promitentes compradores, para pagar a proveedores y Constituyente, por lo tanto estas recaudaciones no constituyen instrumento de patrimonio y no se deben presentar en el estado de cambios en el patrimonio del Fideicomiso.

Contratos	Contabilidad	Observación
<p>- El Fideicomiso incurrirá en desembolsos relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios objeto de la constitución del Fideicomiso y estipulados en el contrato.</p>	<p>- Los desembolsos realizados por el fideicomiso para la construcción de los proyectos inmobiliarios son registrados como parte del costo del proyecto sin diferenciar si esos desembolsos son rubros directamente relacionados con la construcción del proyecto o corresponden a gastos indirectos como publicidad, gastos de mantenimiento, movilización, comidas, entre otros.</p>	<p>- Debido que la función del fideicomiso es de construir los proyectos inmobiliarios para posteriormente venderlos, se debe segregar la naturaleza de los desembolsos para el adecuado registro como partida atribuible al costo del proyecto ó si es un gasto indirecto y que debería ser registrado en los resultados del año como gastos. Adicional se debe evaluar si dependiendo de su naturaleza, estos activos son inventarios, rubros de propiedades o activos de inversión.</p>
	<p>- De acuerdo a las disposiciones contables del CNV no se realiza la segregación de operaciones de corto y de largo plazo.</p>	<p>- Bajo NIIF se debe realizar la segregación y presentar en las cuentas de activo y pasivo la clasificación de corto (corriente) y largo plazo (no corriente).</p>
<p>- El Fideicomiso registrará los costos y gastos como costo de proyecto.</p>	<p>- Los desembolsos realizados por el fideicomiso para la construcción de los proyectos inmobiliarios son registrados como parte del costo del proyecto y este es contabilizado como construcciones de activos corriente.</p>	<p>- Debido que la función del fideicomiso es de construir los proyectos inmobiliarios para posteriormente venderlos o activarlo dependiendo de su naturaleza y en tal sentido si el bien esta completamente construido este debe ser analizado con el propósito de identificar su clasificación contable financiera:</p> <ul style="list-style-type: none"> •

Contratos	Contabilidad	Observación
		<ul style="list-style-type: none"> • Si el bien esta en construcción debe estar en cuenta de activo no corriente. • El bien está construido y no está listo para su venta este debe ser considerado como un activo de inversión. • Si este bien está listo para la venta debe ser considerado como un inventario. • O si el bien esta listo para operar como parte de los bienes del Fideicomiso se debe de considerar como un activo de propiedad. <p>Este análisis debe ser considerado constantemente en el transcurso de construcción y venta del bien debido que algunas de las observaciones pueden ser aplicable en un mismo momento.</p>

Elaborado: Análisis realizado por los autores

2.2.3.2 Situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un Fideicomiso Inmobiliario – Denominado Fideicomiso Ciudad del Río al 31 de diciembre del 2011, la presentación de cifras, observaciones y análisis a la fecha descrita precedentemente, se presenta de la siguiente manera:

Estado de Situación Financiera, al 31 de Diciembre del 2011

<u>Estados Financieros Contables</u>		<u>Observaciones</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS:		
Otras instituciones financieras	1,080	
Cuentas y documentos por cobrar	687,996	
Construcciones en curso	20,764,580	Se incluyen desembolsos que no están atribuibles directamente al proyecto de construcción inmobiliario y unidades inmobiliarias terminadas que deberían ser clasificadas como inventarios, activos fijos, propiedades de inversión y/o gastos (como servicios de publicidad y promoción)
Otros activos	3,904	
TOTAL	<u>21,457,560</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos activos deben de ser clasificado a largo y corto plazo.
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS		
Préstamo	800,000	De acuerdo al análisis realizado anteriormente estos pasivos deben de ser clasificado a largo y corto plazo.
Anticipo de clientes	19,107,784	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>3,156,863</u>	
Total pasivos	23,064,647	

Estados Financieros Contables		Observaciones
	(en U.S. dólares)	
PATRIMONIO		
Aporte del Constituyente	150,000	Incluye aportes para operaciones que deberán ser restituidos a Constituyentes por US\$148,000 que no son instrumentos financieros por ende constituye cuenta por pagar al Constituyente/Beneficiario.
Déficit acumulado	<u>(1,757,087)</u>	
TOTAL DÉFICIT PATRIMONIAL	<u>(1,607,087)</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>21,457,560</u>	

Estado de Resultado Integral, por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

	Estados Financieros Contables	Observaciones
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS (Resciliación de contratos):	<u>33,463</u>	
GASTOS OPERACIONALES:		
Administración fiduciaria	77,081	
Servicios de terceros	65,617	
Impuestos y tasas	12,736	
Legales y otros	<u>32,909</u>	
Total gastos operacionales	<u>188,343</u>	Se debe registrar los ajustes que se deben de originar eliminando de propiedades los costos indirectos (como servicios de publicidad y promoción)
Pérdida del ejercicio	<u>154,880</u>	

El análisis de los presentes estados financieros de los fideicomisos inmobiliarios a la fecha de estudio no es apropiado debido a los siguientes puntos:

- No se está haciendo un análisis exhaustiva bajo NIIF en razón de la liberalidad que da el catálogo del CNV al momento que la Fiduciario acumula en los rubros de construcciones en curso se están acumulando y/o registrando cuentas que por su naturaleza pueden ser asociadas a: (1) inventario de unidades inmobiliarias concluidas, (2) activos fijos del Fideicomiso, y/o (3) propiedades de inversión. Esta situación de capitalizar costos indirectos no refleja la realidad económica de la construcción del proyecto inmobiliario.
- No se realizan los respectivos análisis al momento de capitalizar los costos y gastos atribuibles a los proyectos inmobiliarios, activos fijos o propiedades de inversión. Se ha detectado que algunos de los rubros capitalizados, corresponden a desembolsos no relacionados directamente con la construcción del bien inmueble y por ende debería ser clasificado como gastos del año.
- La Fiduciaria no está haciendo una adecuada segregación de clasificación entre corriente y no corriente en virtud que el catálogo del CNV no da las directrices técnicas para diferencias entre estas normativas contables alineadas a los principios de contabilidad básicos.

Las situaciones descritas precedentemente, ha originado que en los referidos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2010 y 2011 tengan inconsistencias financieras y sean ajustados los libros contables con el propósito de cubrir errores evidentes que difieren de las normas internacionales, así mismo se prevé que la situación se mantenga para el cierre del ejercicio 2012.

2.2.4 Fideicomisos de Garantía

2.2.4.1 Análisis de la metodología aplicada en los Fideicomisos de Garantías

Objeto: Este tipo de fideicomiso tiene por objeto recibir la propiedad realizada por transferencia en términos contractuales de aquellos bienes que constituyan garantías para terceras y crear así múltiples mecanismos garantía que sirvan para respaldar obligaciones frente a terceros.

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los fideicomisos de garantía hemos observamos que se presentan saldos en las cuentas por la naturaleza del activo entregado como garantía, en tal sentido registran cuentas por cobrar, inventarios, activos fijos entre otros activos que se puedan dar en garantía, situación que bajo normas internacionales de información financiera estos activos no deben de ser registrados en los estados financieros debido que no existe la transferencia de la sustancia economía del bien al fideicomiso, así como no se ha transferido ventajas, riesgo y control del activo; un resumen del análisis de a los fideicomiso de titularización es como sigue:

Tabla 2.5 Metodología aplicada a los Fideicomisos de Garantías (procesos)

Contratos	Contabilidad	Observación
De acuerdo a los términos del contrato analizado para en este tipo de Fideicomiso como se puede observar en anexo 4, resumen principalmente las siguientes instrucciones: - Indica que se debe de registrar como patrimonio del fideicomiso los activos transferidos en calidad de garantía.	Las siguientes son las metodología aplicada por las fiduciarias de acuerdo a los términos contractuales y las interpretaciones a las disposiciones del CNV: - Se registra en cuantas de activos y patrimonio todos aquellos activos recibido legalmente en garantía.	Las siguientes son las observaciones a la práctica contable aplicada : - De acuerdo a las NIIF, no se debe de registrar en cuentas de activos los bienes recibidos en garantías.
- Rembolsar todos los costos y gastos incurridos en el fideicomiso.	- Se registra como cuentas de gastos del fideicomiso	- Estos son considerados como reembolsos por lo tanto debe ser considerado con cuentas por cobrar.
- Establece que el fideicomiso debe de efectuar los gastos necesarios para las reparaciones y mantenimiento de los bienes aportados.	- Se registra como cuentas de gastos del fideicomiso	- Estos son considerados como reembolsos de gastos del constituyente debido que el fideicomiso no maneja fondos operativos.

Elaborado: Análisis realizado por los autores

2.2.4.2 Situación financiera del Fideicomiso de Garantía

Hemos realizado un análisis a la situación financiera de un fideicomiso de garantía – Denominado Fideicomiso Garantía Celeste, al 31 de diciembre del 2011, la presentación de cifras, observaciones y análisis a la fecha descrita precedentemente, se presenta de la siguiente manera:

Estado de Situación Financiera, al 31 de Diciembre del 2011

Estados financieros Contables		Observaciones
	(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>		
Bancos	92	
Activos fijos recibidos en garantía	<u>11,702,357</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente este registro no corresponde a activo que le pertenezca al fideicomiso.
Total	<u>11,702,449</u>	
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO:		
Cuentas por pagar	<u>111</u>	
PATRIMONIO	<u>11,702,338</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente este registro no corresponde a un patrimonio del fideicomiso.
Total	<u>11,702,449</u>	

Estado de Resultado Integral, por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

Estados financieros <u>Contables</u>		<u>Observaciones</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos financieros	<u>8</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente este registro no corresponde al fideicomiso y debería manejarse como cuentas de reembolso con el constituyente.
GASTOS:		
Gastos suministros	(20)	
Gastos financieros	(7)	
Total gastos	<u>(27)</u>	De acuerdo al análisis realizado anteriormente este registro no corresponde al fideicomiso y debería manejarse como cuentas de reembolso con el constituyente.
Pérdida del año	<u>(19)</u>	

CAPÍTULO III

3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Estructura Metodológica

El marco metodológico en el que se circunscribe la investigación, se sustenta principalmente en la investigación empírica a su vez se apoya en los tipos de investigación, Documental, Descriptiva, y Estudio de Casos.

La tesis tuvo como supuesto investigativo la siguiente hipótesis:

La revisión y mejoramiento de las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores del Ecuador – CNV, para el tratamiento contable de los fideicomisos, tomando como base las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, evidenciará la realidad económica en la presentación financiera realizada por los administradores de los Fideicomisos Mercantil de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantía.

Para estructurar la investigación se planteó y desarrolló cinco fases descritas a continuación:

3.1.1 Fase I: Del marco teórico referencial

El marco teórico referencial guía el análisis, organización y selección bibliográfica pertinente de los temas: Normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores,

Normas internacionales de información financiera, fideicomisos, administradoras de Fideicomisos, que constituyen el fundamento epistemológico.

3.1.2 Fase II: Planeación para medir el impacto

- Planificación de análisis de casos para identificar la situación crítica experimentada por los auditores y contadores, lectores de los estados financieros.
- Planificación de la propuesta para el diagnóstico de predominio o carencia de los errores analizados.
- Planificación de las posibles soluciones contables para establecer la realidad de los saldos de los Fideicomisos.

3.1.3 Fase III: Aplicación de la planificación

La aplicación de las técnicas y planes de la segunda fase, en este apartado es concomitante a la investigación, por tanto se desarrolla en forma paralela a todo el proceso investigativo, los resultados se incluyen a medida de su desarrollo.

3.1.4 Fase V: Diseño de casos de estudio

El aporte de la investigación radica en el diseño de casos de estudio para ilustrar los registros según el consejo nacional de valores para las Administradoras de Fideicomisos, la reflexión de cómo ha realizado la contabilización afectando los saldos al poder potenciar u optimizar su proceso.

3.2 Nivel de conocimiento de la investigación

El nivel de la investigación está referido al grado de profundidad con que se aborda el mismo (ARIAS 1997)¹. En tal sentido el proyecto presenta características que lo ubican dentro del nivel descriptivo con la finalidad de poder establecer su estructura y comportamiento y así idear un esquema de estudio que permita proponer soluciones a nivel exploratorio en función de los resultados descriptivos.

Finalmente la investigación también tiene características de tipo inductivo considerando que partiendo de casos particulares se llegan a conclusiones generales. Para efectos de este trabajo se aplicó este tipo de investigación a partir de los resultados de la técnica documental y experimental para que, aplicando el método inductivo, permitió alcanzar conclusiones generales respecto a las variables analizadas.

¹ARIAS, Fidas. *El proyecto de investigación*. Caracas: Episteme, 1997. p 47

CAPÍTULO IV

4. PROPUESTAS DE MEJORAMIENTO A LAS DISPOSICIONES EMITIDAS POR EL CNV

Como se ha identificado en las observaciones del capítulo dos, existen incompatibilidades entre los registros financieros que se originan de acuerdo a las disposiciones del CNV en relación y las que establecen las NIIF.

Tradicionalmente, los registros contables indicados en el capítulo dos se lo ha realizado por años en el Ecuador cuando la aplicación contable eran las NEC, por lo que se ha considerado importante el análisis que abajo se propone y que de acuerdo al proceso de investigación reflejando en los objetivos específicos del presente trabajo ayudará a mejorar las disposiciones del CNV de acuerdo a los requerimientos de las NIIF, y de esta manera presentar estados financieros e índices financieros que permitan ser interpretados en cualquier parte del mundo.

4.1 Fideicomisos de Titularización

4.1.1 Recomendaciones de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos de Titularización

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los fideicomisos de titularización y las observaciones identificadas descritas en el capítulo dos, se recomienda un plan de reestructuración de la parte contable financiera establecida por el CNV para este fideicomiso, la misma que permitirá cambiar los estados financieros y mejorar su presentación y con este viabilizar la interpretación y comparabilidad por terceros con otras compañías, un resumen de las

recomendaciones a las observaciones identificadas a los fideicomiso de titularización , la propuesta recomendada a la tabla 2.2 en donde se explicaba la metodología que aplicaba los administradores de Fideicomisos en los fideicomisos de titularización son:

Recomendaciones a las observaciones realizadas para cumplir con entendimiento de las NIIF:

- Debido a que no existe la transferencia de ventaja, riesgo y control de la cartera de clientes que transfiere el constituyente al fideicomiso, por lo tanto el fideicomiso debe considerar lo siguiente:

Reversar la cartera que se encuentra registrada como cuenta por cobrar al cliente, debido que no existe por parte del fideicomiso el derecho de cobro. Debe de registrar una cuenta por cobrar al constituyente por el monto de las obligaciones que este mantiene con los inversionistas.

- Considerar la revelación de la cartera transferida que constituye una garantía para los pagos a los inversionistas.
- Debido a que no existe el derecho de cobro del dinero que posee el constituyente por los cobros realizados a los clientes, el fideicomiso debe realizar lo siguiente:

Reversar el registro contable realizado como cuenta por cobrar al constituyente.

- Debido a que no existe la transferencia de ventaja, riesgo y control de la cartera al fideicomiso, no se debe realizar ningún registro financiero por las recaudaciones que realice el constituyente a los clientes para el pago a los inversionistas.

- Evidencia que no existe la transferencia de ventaja, riesgo y control de la cartera al fideicomiso, el constituyente no debe tener que cancelar honorarios al fideicomiso.
- Debido a que no existe la transferencia de ventaja, riesgo y control de la cartera de clientes que transfirió el constituyente al fideicomiso en calidad de garantía, este debe considerar lo siguiente:

Se debe de reversar la cartera entregada en calidad de garantía que se encuentra registrar como cuenta por cobrar al cliente y debe de ser revelada como un mecanismo de garantía.

- El fideicomiso no debe de reconocer ningún riesgo de cartera por la incobrabilidad de la cartera.
- En esta evidencia que no existe la transferencia de ventaja de la cartera de clientes que transfirió el constituyente al fideicomiso, este debe considerar lo siguiente:
- Como no debe de existir cartera no debe de haber excedente.
- Recibir los recursos para pago a los inversionistas de acuerdo a las fluctuaciones de las tasas de interés
- Debido a que no existe la transferencia de riesgo de la cartera de clientes que se transfiere el constituyente al fideicomiso, este debe considerar lo siguiente:

Como no existen cuentas por cobrar a cliente y en su efecto es al constituyente, este proceso no es aplicable.

- Cualquier canje de cartera mala debe ser reportada para revelación de la garantía.
- Debido a que no existe la transferencia ventaja, riesgo y control de la cartera de clientes que transfirió el constituyente al fideicomiso, este debe considerar lo siguiente:
- No debe llevar el control de la cartera cliente prepagada por clientes debido que es responsabilidad del constituyente y no del fideicomiso.
- No debe de registrar cartera por canje.
- No deben de existir canjes de cartera.
- Debido a que no existe la transferencia riesgo y control de la cartera de clientes que transfiere el constituyente al fideicomiso no debe re realizar transferencia de excedentes debido que la cartera transferida representa una garantía y debe de registrar cuenta por cobrar al constituyente.
- El fideicomiso deben de presentar en sus cuentas la porción corriente y largo plazo de sus activos y pasivos, con el propósito de una mejor presentación de la realidad económica de los fideicomisos.

4.1.2 Situación financiera del Fideicomiso de Titularización alineada a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un fideicomiso de titularización – Denominado Fideicomiso sexta titularización de cartera automotriz, al 31 de diciembre del 2011, y a continuación se presenta de cifras que dan origen a las observaciones y las correcciones que se recomienda realizar en función a las recomendaciones y esta es como sigue:

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2011

	Estados financieros Contables	Reclasificaciones y Ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Otras instituciones financieras	5,111,285		5,111,285
Inversiones en títulos de renta fija	1,582,620		1,582,620
Documentos por cobrar - Clientes (1) (4)	18,726,749	(18,726,749)	
<u>Cuentas por cobrar al Constituyente (2)</u>		2,080,722	2,080,722
Cuentas por cobrar varias	351		351
Retenciones en la fuente	<u>2,279</u>		<u>2,279</u>
Total activos corrientes	<u>25,423,284</u>		<u>8,777,257</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
<u>Cuentas por cobrar al Constituyente (2)</u>		9,922,264	9,922,264
TOTAL	<u>25,423,284</u>	<u>9,922,264</u>	<u>18,699,521</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Valores de titularización (3)	8,483,355	(8,483,355)	
Interés por pagar (3)	253,685	(253,685)	
<u>Obligaciones financieras(3)</u>		8,737,040	8,737,040
Otras cuentas y documentos por pagar	618	(618)	
Retenciones	<u>217</u>		<u>217</u>
Total pasivos corrientes	8,737,875		8,737,257
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Valores de titularización (3)	9,922,264	(9,922,264)	
<u>Obligaciones financieras(3)</u>		9,922,264	9,922,264
Total pasivos no corrientes	<u>9,922,264</u>		<u>9,922,264</u>
TOTAL PASIVOS	<u>18,660,139</u>		<u>18,659,521</u>

	Estados financieros Contables	Reclasificaciones y Ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>PATRIMONIO</u>			
<u>Patrimonio autónomo</u>		40,000	40,000
Patrimonio del Fideicomiso	40,688,953	(40,688,953)	
Uso del patrimonio	(37,635,838)	37,635,838	
Resultados acumulados	1,597,012	(1,597,012)	
Resultado del ejercicio	<u>2,113,018</u>	<u>(2,113,018)</u>	
TOTAL PATRIMONIO (1) (2)(4) (5)	<u>6,763,145</u>		<u>40,000</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>25,423,284</u>		<u>18,699,521</u>

Estado de Resultado Integral por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

(No debería presentarse)

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
INGRESOS: (5)			
Intereses ganados	<u>3,863,751</u>	(3,863,751)	
GASTOS OPERACIONALES: (5)			
Intereses pagados	1,717,687	(1,717,687)	
Comisiones pagadas	25,590	(25,590)	
Servicios a terceros	6,680	(6,680)	
Otros	<u>776</u>	<u>(776)</u>	
Total	<u>1,750,733</u>		
Utilidad neta (5)	<u>2,113,018</u>		

- (1) Corresponde a la reversión del registro de la cartera cliente entregada por el constituyente el patrimonio del fideicomiso por US\$18,726,749, por no cumplir con la definición para ser reconocida como transferencia de activo.

- (2) Corresponde al nuevo registro de la cuentas por cobrar al constituyente y el reconocimiento de la porción corriente y a largo plazo por US\$2,081,073 y US\$9,922,264, respectivamente, correspondiente al reconocimiento de la cuenta por cobrar al constituyente por las obligaciones con inversionistas.
- (3) Corresponde a la reclasificación de Valores de titularización e Intereses por pagar a Obligaciones financieras corriente y a largo plazo por US\$8,737,040 y US\$9,922,264, respectivamente, para registrar obligación con los inversionistas.
- (4) Debido que no existe transferencia de cartera cliente se reclasifica el excedente de la cuenta patrimonial con la cuentas por cobrar al Constituyente por US\$4,650,127.
- (5) Debido que el fideicomiso es un administrador de recursos para captar dinero del público y pagar a los inversionistas con los fondos que el constituyente le transfiera, este no debe de reconocer cuentas de resultados, por lo tanto se reversa las cuentas de utilidad del ejercicio a cuentas por cobrar Constituyente por US\$2,113.018.

4.2 Fideicomisos de Administración

4.2.1 Recomendación de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos de Administración

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los Fideicomisos de Administración y las observaciones identificadas descritas en el capítulo dos, se recomienda un plan de reestructuración de la parte contable financiera establecida por el CNV para este fideicomiso, la misma que permitirá cambiar los estados financieros y mejorar su presentación y con este viabilizar la interpretación y comparabilidad por terceros con otras compañías, la propuesta recomendada a la tabla 2.3 en donde se explicaba la metodología que aplicaba los administradores de Fideicomisos en los fideicomisos de Administración son:

Recomendaciones a las observaciones realizadas para cumplir con entendimiento de las NIIF:

- Proceder a reclasificar estos valores como pasivos del Fideicomiso y no como aporte patrimonial, en virtud que de acuerdo a normativa contable estos valores no quedarán permanentemente como aporte sino que serán restituidos a los Constituyentes y/o Beneficiarios una vez que se tengan los flujos necesarios, que se obtienen producto de la administración de los bienes para el pago Constituyente y/o Beneficiarios.

Adicionalmente, evaluar el periodo de restitución de estos importes por pagar para segregar adecuadamente la clasificación corriente y no corriente de acuerdo a principios contables.

En conclusión, al no ser instrumento de Patrimonio estos valores no deben ser movimientos en las cuentas patrimoniales del Fideicomiso.

- Proceder a la eliminación de estos registros por aquellos rubros relacionados con desembolsos para la operación de administración del Fideicomiso.

En virtud de los ajustes realizados en este tipo de Fideicomiso, y de acuerdo a normativa contable, el Fideicomiso no tiene la obligatoriedad de registrar estos valores como gastos y liquidarlos como reembolsos de gastos (ingresos). Para cumplimiento de las NIIF, por el tipo de operación de estos Fideicomisos, no deben registrarse ingresos ni costos ni gastos en los libros contables, por consiguiente los Fideicomisos de Administración no están facultados a presentar estado de resultado integral.

- Alineando las recomendaciones con el comentario anterior, las Fiduciarias deben de evaluar la sustancia económica de las transacciones y sustentar adecuadamente el registro de estas cuentas por cobrar y por pagar con terceros ya que estos valores son cubiertos por el Fideicomisos por cuenta

del Constituyente, por lo que estos importes no deberían registrarse en los estados financieros del Fideicomiso.

- Proceder a evaluar las cifras de activos y pasivos y regularizar reclasificando la porción de corto y largo plazo a los activos y pasivos corriente y no corriente para alinear los estados financieros de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados y NIIF.

4.2.2 Situación financiera del Fideicomiso de Administración alineada a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un fideicomiso de titularización – Denominado Fideicomiso Concegua, al 31 de diciembre del 2011, y a continuación se presenta de cifras que dan origen a las observaciones y las correcciones que se recomienda realizar en función a las recomendaciones y esta es como sigue:

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2011

	Estados financieros Contables	Reclasificaciones y Ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS:			
Otras instituciones financieras	1,136,734		1,136,734
Cuentas y documentos por cobrar(1)	<u>187,132</u>	(100,000)	<u>87,132</u>
Total activos corrientes	<u>1,323,866</u>		<u>1,223,866</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar al Constituyente(1) (2)		<u>318,111</u>	<u>318,111</u>
TOTAL	<u>1,323,866</u>		<u>1,541,077</u>

	Estados financieros Contables	Reclasificaciones y Ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreeedores varios(3)	117,660	(60,000)	57,660
Porción corriente pasivo de largo plazo(4)		300,000	300,000
Retenciones	<u>90</u>	<u> </u>	<u>90</u>
Total pasivos corrientes	<u>117,750</u>	<u>240,000</u>	<u>357,750</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos de largo plazo Constituyente(4)		924,227	924,227
Documentos por pagar de largo plazo(3)	<u> </u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
Total pasivos no corrientes			
TOTAL PASIVOS		<u>984,227</u>	<u>1,341,977</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Patrimonio del Fideicomiso(4)	1,424,227	(1,224,227)	200,000
Resultados acumulados (5)	<u>(218,111)</u>	<u>218,111</u>	<u> </u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>1,206,116</u>	<u>(1,006,116)</u>	<u>200,000</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,323,866</u>		<u>1,541,977</u>

Estado de Resultado Integral por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

(No debería presentarse)

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
INGRESOS (Reembolsos):(5)	60,209	(60,209)	
GASTOS OPERACIONALES (Reembolsos):(5)	<u>(60,209)</u>	<u>60,209</u>	<u> </u>
Total	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

- (1) Corresponde a la reclasificación de cuentas y documentos por cobrar en el activo corriente a cuentas por cobrar de largo plazo debido a la naturaleza de las transacciones y periodo de recuperabilidad de estos importes que supera el año. Luego del análisis de la recuperabilidad, se determina que estos valores son de largo plazo y por cobrar al Constituyente cuyos valores reclasificados ascienden a US\$100,000.

- (2) Corresponde a reclasificación del déficit acumulado por US\$218,111 que corresponde a desembolsos realizados por el Fideicomiso y no recuperable. De acuerdo al análisis realizado, y para alinear a la normativa contable, estos importes no son de obligatoriedad del Fideicomiso puesto que su función es de Administración de los valores, así que procederá al registro de cuenta por cobrar al Constituyente por cuanto estos pagos son de obligación de este último.

- (3) Luego de análisis corresponde a reclasificación de valores de largo plazo con terceros por US\$60,000 para alinear los registros contables en cuanto a la clasificación de corriente y no corriente y cumplir con disposiciones y principios de contabilidad generalmente aceptados.
- (4) De acuerdo a contrato de Fideicomiso, se realizó análisis y se determinó que para la Constitución del Fideicomiso se consignó aporte en efectivo de US\$200,000 y adicionalmente el Constituyente entregó US\$1,224,227 para las actividades de operación propias del Fideicomiso. Es importante indicar que los importes para operación se restituirán al Constituyente una vez que se vayan obteniendo los flujos provenientes de la Administración del Fideicomiso, por consiguiente estos valores fueron reclasificados a pasivos de largo plazo, segregando la porción corriente correspondiente para aquellos importes que serán pagaderos en un período no mayor a un año. Los efectos de estas reclasificación fueron a pasivo corriente por US\$300,000 y pasivo no corriente por US\$984,227.
- (5) Debido que el fideicomiso es un administrador de los recursos y pagar a terceros a cuenta del Constituyente, este no debe de reconocer cuentas de resultados, por lo tanto se reversa las cuentas de ingresos y gastos por US\$60,209 y no se presenta estado de resultado integral para alinear los estados financieros a las NIIF.

4.3 Fideicomisos Inmobiliarios

4.3.1 Recomendación de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos Inmobiliarios

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los Fideicomisos Inmobiliarios y las observaciones identificadas descritas en el capítulo dos, se recomienda un plan de reestructuración de la parte contable financiera establecida por el CNV para este fideicomiso, la misma que permitirá cambiar los estados financieros y mejorar su presentación y con este viabilizar la interpretación y

comparabilidad por terceros con otras compañías la propuesta recomendada a la tabla 2.4 en donde se explicaba la metodología que aplicaba los administradores de Fideicomisos en los fideicomisos de Inmobiliarios son:

Recomendaciones a las observaciones realizadas para cumplir con entendimiento de las NIIF:

- Proceder a reclasificar estos valores como pasivos del Fideicomiso y no como aporte patrimonial, en virtud que de acuerdo a normativa contable estos valores no quedarán permanentemente como aporte sino que serán restituidos a los Constituyentes y/o Beneficiarios una vez que se tengan los flujos necesarios, que se obtienen producto de las ventas y reservas de dominio relacionado con las ventas de las unidades inmobiliarias.
- Proceder a analizar los desembolsos realizados relacionados con la construcción del Proyecto Inmobiliario y de acuerdo a la naturaleza de la transacción evaluar si corresponden a gastos directamente relacionados con la construcción ó si son gastos indirectos que deberían ser registrados como gastos del período en los estados financieros del Fideicomiso.
- Proceder a evaluar las cifras de activos y pasivos y regularizar reclasificando la porción de corto y largo plazo a los activos y pasivos corriente y no corriente para alinear los estados financieros de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados y NIIF.
- Proceder a realizar el análisis respectivo de los desembolsos incurridos y registrados como “construcciones en curso” y de acuerdo a la naturaleza del uso que se le dará a esas unidades inmobiliarias proceder a evaluar su registro, reclasificación y ajustes en las cuentas que corresponden, tomando en cuenta su segregación como corriente y no corriente alineando los saldos de cuenta a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- Proceder a la reclasificar a activos no corrientes las construcciones en curso que se encuentran en proceso y estarán listas en un período mayor a un año.
- Una vez que se tengan unidades inmobiliarias listas para su uso y terminadas, pero no se tiene la venta en firme y se espera se venda en un período mayor a un año, proceder a reclasificar estos importes y rubros a cuentas de activos de inversión.
- Proceder a reclasificar aquellos bienes construidos y que serán de uso del Fideicomisos a cuentas de propiedades de la entidad y clasificado como no corriente para su respectiva depreciación.
- Una vez que se tengan unidades inmobiliarias listas para su uso y terminadas, proceder a la reclasificación a una cuenta de inventarios ya que se estima estas se vendan en un periodo no mayor a un año.

4.3.2 Situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario alineado a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un Fideicomiso Inmobiliario – Denominado Fideicomiso Ciudad del Río al 31 de diciembre del 2011, y a continuación se presenta de cifras que dan origen a las observaciones y las correcciones que se recomienda realizar en función a las recomendaciones y esta es como sigue:

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2011

	Estados financieros <u>Contables</u>	Reclasificaciones y <u>Ajustes</u>	Estados financieros <u>Bajo NIIF</u>
... (en U.S. dólares) ...			
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Otras instituciones financieras	1,080		1,080
Cuentas y documentos por cobrar (1)	687,996	(350,000)	337,996
Inventarios (2.1)		5,980,765	5,980,765
Construcciones en curso(2)	20,764,580	(20,764,580)	
Otros activos	<u>3,904</u>	—	<u>3,904</u>
Total activos corrientes	<u>21,457,560</u>	<u>(15,133,815)</u>	<u>6,323,745</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar financieras(1)		350,000	350,000
Activos fijos (2.2)		5,116,825	5,116,825
Construcciones en curso(2) (5)		7,240,124	7,240,124
Propiedades de inversión(2.3)		<u>2,345,890</u>	<u>2,345,890</u>
Total activos no corrientes	—	<u>15,052,839</u>	<u>15,052,839</u>
TOTAL	<u>21,457,560</u>	<u>(80,976)</u>	<u>21,376,584</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Porción corriente pasivo de largo plazo (3)		10,777,676	10,777,676
Anticipo de clientes	19,107,784	(19,107,784)	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>3,956,863</u>	—	<u>3,956,833</u>
Total pasivos corrientes	<u>23,064,647</u>	<u>(8,330,108)</u>	<u>14,734,509</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos de largo plazo Constituyente (4)		50,000	50,000
Documentos por pagar de largo plazo (3)	—	<u>8,330,108</u>	<u>8,330,108</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,380,108</u>	<u>8,380,108</u>
TOTAL PASIVOS	<u>23,064,617</u>	<u>50,000</u>	<u>23,114,617</u>

	Estados financieros Contables	Reclasificaciones y Ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>PATRIMONIO</u>			
Patrimonio del Fideicomiso(4)	150,000	(50,000)	100,000
Déficit acumulado(5)	<u>(1,757,087)</u>	<u>(80,976)</u>	<u>(1,838,063)</u>
TOTAL DÉFICIT PATRIMONIAL	<u>(1,607,087)</u>	<u>(130,976)</u>	<u>(1,738,063)</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>21,457,560</u>	<u>(80,976)</u>	<u>21,376,584</u>

Estado de Resultado Integral por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
INGRESOS (Resciliación de contratos):	<u>33,463</u>		<u>33,463</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Administración fiduciaria	77,081		77,081
Publicidad y promociones(5)		80,976	80,976
Servicios de terceros	65,617		65,617
Impuestos y tasas	12,736		12,736
Legales y otros	<u>32,909</u>		<u>32,909</u>
Total gastos operacionales	<u>188,343</u>	<u>80,976</u>	<u>269,319</u>
Pérdida del ejercicio	<u>154,880</u>	<u>80,976</u>	<u>235,856</u>

- (1) Corresponde a la reclasificación de cuentas por cobrar de largo plazo (financieras) cuyo vencimiento es superior a un año. De acuerdo a análisis realizado, se determinó que esa cuentas y documentos por cobrar clasificados como corrientes incluye US\$350,000 que tienen vencimientos mayor a un año, razón por la cual se ha procedido a la reclasificación a activos no corrientes.

- (2) El Fideicomiso, de acuerdo a las disposiciones contables del CNV tiene acumulado los saldos de construcciones en curso en los activos corrientes por US\$20,764,580. Luego de un análisis exhaustivo se determinaron que dentro de estos rubros se incluyen partidas que fueron reclasificadas a diferentes cuentas del activo corriente y no corriente de acuerdo a la naturaleza y estado de la unidad y/o proyecto inmobiliario, como sigue:
 - (2.1) US\$5,980,765 que corresponden a unidades inmobiliarios terminadas y cuyos trámites de venta serán completados en un período no mayor a un año que se clasificaron como “inventarios” en el activo corriente;
 - (2.2) US\$5,116,825 que corresponden a la construcción de propiedades terminadas y que están en uso del Fideicomiso y por lo cual se procedió a la clasificarlo en activos no corrientes en cuenta de “propiedades” del Fideicomiso;
 - (2.3) US\$2,345,890 que corresponden a unidades inmobiliarias construidas y terminadas pero cuyos trámites de venta se finalizarán en un período superior a un año, razón por la cual es clasificado bajo la cuenta “propiedades de inversión” en el activo no corriente.

Cabe indicar que las construcciones en curso de acuerdo a NIIF deben ser clasificadas como activos no corrientes (no depreciable) y por consiguiente en los estados financieros el saldo es US\$7,240,124.

- (3) Corresponde a la reclasificación de importes clasificados como anticipos de clientes que por su naturaleza corresponden a US\$10,777,676 como porción corriente de pasivos de largo plazo y US\$8,330,108 cuyo vencimiento está dado en un período superior a un año. De acuerdo a NIIF

y a principios de contabilidad generalmente aceptados se debe hacer el análisis y la segregación adecuada dependiendo de los vencimientos establecidos.

- (4) De acuerdo a contrato de Fideicomiso, se realizó análisis y se determinó que para la Constitución del Fideicomiso se consignó aporte en efectivo de US\$100,000 y adicionalmente el Constituyente entregó US\$50,000 para las actividades de operación propias del Fideicomiso. Es importante indicar que los importes para operación se restituirán al Constituyente una vez que se vayan obteniendo los flujos provenientes de la venta de las unidades inmobiliarias, por consiguiente estos valores fueron reclasificados a pasivos de largo plazo, haciendo análisis y que todo es de largo plazo que serán pagaderos en un período mayor a un año. Los efectos de estas reclasificación fueron a pasivo de largo plazo por US\$50,000.
- (5) Luego del análisis de los rubros activos en construcciones en curso se identificaron desembolsos indirectos por US\$80,976 que corresponden a gastos de publicidad y promoción y que de acuerdo a NIIF fueron ajustados en los estados financieros del Fideicomiso cuyo efecto fue de aumentar la pérdida del ejercicio y déficit acumulado en el mismo importe.

4.4 Fideicomisos de Garantía

4.4.1 Recomendación de mejora a la metodología aplicada de acuerdo a las disposiciones del CNV en los Fideicomisos de Garantía

De acuerdo al análisis realizado a los estados financieros de los fideicomisos de garantía y las observaciones identificadas descritas en el capítulo anterior, recomendamos un plan de reestructuración de la parte contable financiera establecida por el CNV para este fideicomiso, la misma que permitirá cambiar los

estados financieros y mejorar su presentación y con este viabilizar la interpretación y comparabilidad por terceros con otras compañías, la propuesta recomendada a la tabla 2.3 en donde se explicaba la metodología que aplicaba los administradores de Fideicomisos en los fideicomisos de Garantías son:

Recomendaciones a las observaciones realizadas para cumplir con entendimiento de las NIIF:

- De acuerdo a las NIIF un activo en garantía no representa la propiedad de una entidad, en tal sentido los activos transferidos al fideicomiso no constituye un activo que deban ser registrad, así como no se debe de reconocer un patrimonio en tal sentido.
- Debido que el fideicomiso es la tenencia legal de un bien y no tiene una operación, por lo tanto el fideicomiso no debe de reconocer costos o gastos en tal sentido debe de reconocerse una cuenta por cobrar al constituyente.
- Debido que el fideicomiso es la tenencia legal de un bien y no tiene una operación, por lo tanto el fideicomiso no debe de reconocer costos o gastos para incurrir en el bien en garantía y en tal sentido debe de reconocerse una cuenta por cobrar al constituyente por dichos costos o gastos.

4.4.2 Situación financiera del Fideicomiso de Garantía

Se ha realizado un análisis a la situación financiera de un fideicomiso de titularización –Denominado Fideicomiso Garantía Celeste, al 31 de diciembre del 2011, y a continuación se presenta las cifras que dan origen a las observaciones y las correcciones que se recomiendan realizar en función a las recomendaciones y esta es como:

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2011

	Estados financieros Contables	Reclasificaciones y Ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos	92		92
Cuenta por cobrar al Constituyente (2)		19	<u>19</u>
Activos fijos recibidos en garantía (1)	<u>11,702,357</u>	<u>(11,702,357)</u>	_____
Total	<u>11,702,449</u>	<u>(11,702,338)</u>	<u>111</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar y total de pasivo corriente	_____ 111	_____	<u>111</u>
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO (1) (2)	<u>11,702,338</u>	<u>(11,702,338)</u>	_____
Total	<u>11,702,449</u>	<u>(11,702,338)</u>	<u>111</u>

Estado de Resultado Integral por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011

(No debería presentarse)

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros Bajo NIIF
	... (en U.S. dólares) ...		
Ingresos financieros (2)	___ 8	___ (8)	_____
GASTOS: (2)			
Gastos suministros	(20)	20	
Gastos financieros	(7)	7	
Total gastos	___ (27)	___ 27	_____
Pérdida del año	___ (19)	___ (19)	

- (1) Corresponde a la eliminación de los convenios de adhesión aportados en garantía y registrado como activo y patrimonio en el Fideicomiso por las garantías de las obligaciones adquiridas por los Deudores Adherentes con el Acreedor (Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A), los cuales no cumplen con los criterios para su reconocimiento y medición en los estados financieros del Fideicomiso bajo NIIF.
- (2) Corresponde a la reclasificación de la cuenta de ingresos, gastos y el efecto de patrimonio del fideicomiso a cuentas por cobrar al Constituyente correspondiente a los reembolsos netos o gastos por US\$19.

CONCLUSIONES

El diseño de la propuesta de investigación es para que sea de análisis en la viabilización de las disposiciones del Consejo Nacional de Valores – CNV con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, el cual se ha obtenido una vez que se han revisado y analizado los principales tipos de Fideicomisos Mercantiles como lo son: de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías, tanto en la parte de los términos contractuales, así como la contable y financieras.

Para poder obtener la propuesta de investigación se ha revisado las Normas Internacionales de Información Financiera, Ley de Mercado de Valores, las disposiciones del Consejo Nacional de Valores, contratos de fideicomisos e informes de auditoría de Fideicomisos Mercantiles de Titularización, Administración, Inmobiliarios y de Garantías; y estos fueron material importante para el análisis y estudios que dieron como resultados principales propuestas de cambios a las disposiciones del Consejo Nacional de Valores para viabilizarlas con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como también sean consideradas por las administradoras de fondos y fideicomisos para sus negocios; y que se pueden observar en la propuesta de esta tesis.

Es necesario mencionar, que además del análisis y estudio de los materiales arriba mencionados, también se revisaron observaciones de los trabajos de auditoría, informes técnicos, rendiciones de cuentas de las administradoras de fondos, se realizó un análisis del impacto financiero a los constituyentes y/o originadores, así como a los beneficiarios, de las cuales se obtuvieron excelentes conclusiones e información financieras gerenciales. Con respecto a lo último indicado nos referimos a que se ha hecho una revisión en profundidad de todo el entorno que rodean a los fideicomisos para cubrir todos sus efectos financieros y contables.

La propuesta de investigación trata sobre el diseño de un modelo para análisis de viabilizar las disposiciones locales con la normas internacionales, además vale la pena también indicar que con este diseño de modelo de tesis se ha obtenido una estructura muy completa y sistemática de los cambios principales que se deben de considerarse en la implementación a mejorar a las disposiciones locales, también incluye los efectos financiero que tienen estos cambios que cualquier estructurador financiero-económico y contable puede comprender y analizar dichos efectos, es decir, el diseño está muy bien estructurado que permite seguir los pasos de forma sistemática y que se puede evidenciar los cambios para cada fideicomiso y su mejoramiento.

RECOMENDACIONES

Casi todas las personas, sean estas jurídicas o naturales, algunas vez en nuestras vidas tratamos de desarrollar algún tipo de cambio a mejorar al sistema implementado, sea con fines mercantiles, civiles o contables financieros, pero de alguna forma se busca desarrollar una idea, plasmar algún concepto y mejorar las circunstancias o información que se nos proporciona para un mejor entendimiento local o mundial.

Es por esto, que es recomendable el uso de la presente propuesta de análisis, que recomendamos sea analizado para el mejoramiento a las disposiciones establecidas localmente por el Consejo Nacional de Valores, así como también sea analizada por las Administradoras de fondos y fideicomisos.

Es recomendable que El Consejo Nacional de Valores y las Administradoras de Fondos y de Fideicomiso, cuenten con modelos de análisis de esta característica, para que de esta manera puedan contar con formatos estándar que les permitan analizar rápidamente los contratos, las disposiciones del Consejo Nacional de Valores y las Normas Internacionales de Información Financiera, y permita elaborar estados financieros, índices financieros y tomar decisiones acertadas y oportunas en bien del Fideicomiso y de los constituyentes y/o originadores, así como a los beneficiarios.

Es muy importante y se recomienda que este modelo de análisis que implemente el Consejo Nacional de Valores y/o las administradoras de fondos cuente con la incorporación y análisis de la normas actualizada y se revise los impactos de estos en los estados financieros, índices financiero, económicos y contables de los fideicomiso y que permitan un mejor y más rápido entendimiento de cada uno de los casos a analizar.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Consejo Nacional de Valores	CNV
Ley de Mercado de Valores	LMV
Normas Internacionales de Información Financiera	NIIF
Superintendencia Intendencia de Compañías del Ecuador	SIC
Superintendencia Intendencia de Bancos del Ecuador	SIB
Deloitte&Touche Cía. Ltda.	DTT
Administradoras de Fondos y Fideicomisos	AFF
Personas Naturales	PN
Money Managers	MM
Sociedades Anónimas	SA
Instituciones Financieras	IF,s
Mercado Ecuatoriano	ME
Cuenta Corriente	Cta.Cte.
Certificado de Depósito a Plazo	CDP
Banco Central del Ecuador	BCE
Institución Financiera Pública	IFP
Ley General de Operaciones de Crédito	LGOC
Registro Oficial	RO
Fideicomiso Mercantil	FM
Encargo Fiduciario	EF
Patrimonio Autónomo	PA
Contrato Fiduciario	CF

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Contrato de Fideicomiso de Administración	CFA
Plan y Dinámica de Cuentas	PDC
Colegio de Contadores del Ecuador	CCE
Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad	IASB
Fideicomiso de Titularización de Activos – Cartera	FTA-C
Fideicomiso Inmobiliarios	FI,s
Fideicomiso de Garantía	FG,s
Estado de Situación Financiera	ESF
Estado de Resultado Integral	ERI
Estado de Cambios en el Patrimonio	ECP
Estados de Flujos de Caja	EFC
Activo Fijo	AF
Cuentas por cobrar	CxC
Instrumentos Financieros	IF,s

ANEXOS

ANEXO 1

NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES VIGENTES AL 2012

NIC 1 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Objetivo

Esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido.

Alcance

- Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- En otras NIIF se establecen los requerimientos de reconocimiento, medición e información a revelar para transacciones y otros sucesos.
- Esta Norma no será de aplicación a la estructura y contenido de los estados financieros intermedios condensados que se elaboren de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. Sin embargo, los párrafos 15 a 35 se aplicarán a estos estados financieros. Esta Norma se aplicará de la misma forma a todas las entidades, incluyendo las que presentan estados financieros consolidados y las que presentan estados financieros separados, como se definen en la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados.

- Esta Norma utiliza terminología propia de las entidades con ánimo de lucro, incluyendo las pertenecientes al sector público. Si las entidades con actividades sin fines de lucro del sector privado o del sector público aplican esta Norma, podrían verse obligadas a modificar las descripciones utilizadas para partidas específicas de los estados financieros, e incluso para éstos.
- Similarmente, las entidades que carecen de patrimonio, tal como se define en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación (por ejemplo, algunos fondos de inversión), y las entidades cuyo capital en acciones no es patrimonio (por ejemplo, algunas entidades cooperativas) podrían tener la necesidad de adaptar la presentación en los estados financieros de las participaciones de sus miembros o participantes.

NIC 2 INVENTARIOS

Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los inventarios. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos. Esta Norma suministra una guía práctica para la determinación de ese costo, así como para el subsiguiente reconocimiento como un gasto del periodo, incluyendo también cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto realizable. También suministra directrices sobre las fórmulas del costo que se usan para atribuir costos a los inventarios.

Alcance

- Esta Norma es de aplicación a todos los inventarios, excepto a:
 - (a) las obras en curso, resultantes de contratos de construcción, incluyendo los contratos de servicios directamente relacionados (véase la NIC 11 *Contratos de Construcción*);

- (b) los instrumentos financieros (véase NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*, NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y NIIF 9 *Instrumentos Financieros*); y
 - (c) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola y productos agrícolas en el punto de cosecha o recolección (véase la NIC 41 *Agricultura*).
- Esta Norma no es de aplicación en la medición de los inventarios mantenidos por:
 - (a) Productores de productos agrícolas y forestales, de productos agrícolas tras la cosecha o recolección, de minerales y de productos minerales, siempre que sean medidos por su valor neto realizable, de acuerdo con prácticas bien consolidadas en esos sectores industriales. En el caso de que esos inventarios se midan al valor neto realizable, los cambios en este valor se reconocerán en el resultado del periodo en que se produzcan dichos cambios.
 - (b) Intermediarios que comercian con materias primas cotizadas, siempre que midan sus inventarios al valor razonable menos costos de venta. En el caso de que esos inventarios se lleven al valor razonable menos costos de venta, los cambios en el importe del valor razonable menos costos de venta se reconocerán en el resultado del periodo en que se produzcan dichos cambios.
 - Los inventarios a que se ha hecho referencia en el apartado (a) del párrafo 3 se miden por su valor neto realizable en ciertas fases de la producción. Ello ocurre, por ejemplo, cuando se han recogido las cosechas agrícolas o se han extraído los minerales, siempre que su venta esté asegurada por un contrato a plazo sea cual fuere su tipo o garantizada por el gobierno, o bien cuando existe un mercado activo y el riesgo de fracasar en la venta sea mínimo. Esos inventarios se excluyen únicamente de los requerimientos de medición establecidos en esta Norma.

- Los intermediarios que comercian son aquéllos que compran o venden materias primas cotizadas por cuenta propia, o bien por cuenta de terceros. Los inventarios a que se ha hecho referencia en el apartado (b) del párrafo 3 se adquieren, principalmente, con el propósito de venderlos en un futuro próximo, y generar ganancias procedentes de las fluctuaciones en el precio, o un margen de comercialización. Cuando esos inventarios se contabilicen por su valor razonable menos los costos de venta, quedarán excluidos únicamente de los requerimientos de medición establecidos en esta Norma.

NIC 7 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Objetivo

La información acerca de los flujos de efectivo es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros las bases para evaluar la capacidad que tiene la entidad para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las necesidades de liquidez que ésta tiene. Para tomar decisiones económicas, los usuarios deben evaluar la capacidad que la entidad tiene de generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa de su aparición.

El objetivo de esta Norma es requerir el suministro de información sobre los cambios históricos en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad mediante un estado de flujos de efectivo en el que los flujos de fondos del período se clasifiquen según que procedan de actividades de operación, de inversión y de financiación.

Alcance

- Una entidad prepara un estado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de esta Norma, y lo presentará como parte integrante de sus estados financieros, para cada periodo en que sea obligatoria la presentación de éstos.

- Esta Norma sustituye a la antigua NIC 7 *Estado de Cambios en la Posición Financiera*, aprobada en julio de 1977.
- Los usuarios de los estados financieros están interesados en saber cómo la entidad genera y utiliza el efectivo y los equivalentes al efectivo. Esta necesidad es independiente de la naturaleza de las actividades de la entidad, incluso cuando el efectivo pueda ser considerado como el producto de la entidad en cuestión, como puede ser el caso de las entidades financieras. Básicamente, las entidades necesitan efectivo por las mismas razones, por muy diferentes que sean las actividades que constituyen su principal fuente de ingresos. En efecto, todas ellas necesitan efectivo para llevar a cabo sus operaciones, pagar sus obligaciones y suministrar rendimientos a sus inversores. Por consiguiente, esta Norma requiere que todas las entidades presenten un estado de flujos de efectivo.

NIC 8 POLÍTICAS DE CONTABILIDAD, CAMBIOS EN LOS ESTIMADOS DE CONTABILIDAD

Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores. La Norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por ésta en periodos anteriores, y con los elaborados por otras entidades.

Los requerimientos de información a revelar relativos a políticas contables, excepto los referentes a cambios en las políticas contables, han sido establecidos en la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*.

Alcance

- Esta Norma se aplicará en la selección y aplicación de políticas contables, así como en la contabilización de los cambios en éstas y en las estimaciones contables, y en la corrección de errores de periodos anteriores.
- El efecto impositivo de la corrección de los errores de periodos anteriores, así como de los ajustes retroactivos efectuados al realizar cambios en las políticas contables, se contabilizará de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*, y se revelará la información requerida por esta Norma.

NIC 10 EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE PRESENTACIÓN DEL REPORTE

Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir:

- (a) cuándo una entidad debería ajustar sus estados financieros por hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa; y
- (b) la información a revelar que una entidad debería efectuar respecto a la fecha en que los estados financieros fueron autorizados para su publicación, así como respecto a los hechos ocurridos después del periodo sobre el que informa.

La Norma requiere también que una entidad no debería elaborar sus estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, si los hechos ocurridos después del periodo sobre el que informa indican que dicha hipótesis no resulta apropiada.

Alcance

Esta Norma será aplicable en la contabilización y en la información a revelar correspondiente a los hechos ocurridos después del periodo sobre el que informa.

NIC 12 IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Objetivo

El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias. El principal problema al contabilizar el impuesto a las ganancias es cómo tratar las consecuencias actuales y futuras de:

- (a) la recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos (pasivos) que se han reconocido en el estado de situación financiera de la entidad; y
- (b) las transacciones y otros sucesos del periodo corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros.

Tras el reconocimiento, por parte de la entidad que informa, de cualquier activo o pasivo, está inherente la expectativa de que recuperará el primero o liquidará el segundo, por los valores en libros que figuran en las correspondientes partidas. Cuando sea probable que la recuperación o liquidación de los valores contabilizados vaya a dar lugar a pagos fiscales futuros mayores (menores) de los que se tendrían si tal recuperación o liquidación no tuviera consecuencias fiscales, la presente Norma exige que la entidad reconozca un pasivo (activo) por el impuesto diferido, con algunas excepciones muy limitadas.

Esta Norma exige que las entidades contabilicen las consecuencias fiscales de las transacciones y otros sucesos de la misma manera que contabilizan esas mismas transacciones o sucesos económicos. Así, los efectos fiscales de transacciones y otros sucesos que se reconocen en el resultado del periodo se registran también en los resultados. Para las transacciones y otros sucesos reconocidos fuera del resultado (ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio), cualquier efecto impositivo relacionado también se reconoce fuera del resultado (ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio). De forma similar, el reconocimiento de los activos por impuestos diferidos y pasivos en una combinación

de negocios afectará al importe de la plusvalía que surge en esa combinación de negocios o al importe reconocido de una compra en condiciones muy ventajosas.

Esta Norma también aborda el reconocimiento de activos por impuestos diferidos que aparecen ligados a pérdidas y créditos fiscales no utilizados, así como la presentación del impuesto a las ganancias en los estados financieros, incluyendo la información a revelar sobre los mismos.

Alcance

- Esta Norma se aplicará en la contabilización del impuesto a las ganancias.
- Para los propósitos de esta Norma, el término impuesto a las ganancias incluye todos los impuestos, ya sean nacionales o extranjeros, que se relacionan con las ganancias sujetas a imposición. El impuesto a las ganancias incluye también otros tributos, tales como las retenciones sobre dividendos, que se pagan por parte de una entidad subsidiaria, asociada o negocio conjunto, cuando proceden a distribuir ganancias a la entidad que informa.
- Esta Norma no aborda los métodos de contabilización de las subvenciones del gobierno (véase la NIC 20 *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales*), ni de los créditos fiscales por inversiones. Sin embargo, la Norma se ocupa de la contabilización de las diferencias temporarias que pueden derivarse de tales subvenciones o deducciones fiscales.

NIC 16 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los

principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

Alcance

- Esta Norma debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra Norma exija o permita un tratamiento contable diferente.

- Esta Norma no será de aplicación a:
 - (a) las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*;
 - (b) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 *Agricultura*);
 - (c) el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*); o
 - (d) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

No obstante, esta Norma será de aplicación a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los párrafos (b) a (d).

- Otras Normas pueden obligar a reconocer un determinado elemento de propiedades, planta y equipo de acuerdo con un tratamiento diferente al exigido en esta Norma. Por ejemplo, la NIC 17 *Arrendamientos* exige que la entidad evalúe si tiene que reconocer un elemento de propiedades, planta y equipo sobre la base

de la transmisión de los riesgos y ventajas. Sin embargo, en tales casos, el resto de aspectos sobre el tratamiento contable de los citados activos, incluyendo su depreciación, se guiarán por los requerimientos de la presente Norma.

- Una entidad que utilice el modelo del costo para las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, utilizará el modelo del costo al aplicar esta Norma.

NIC 17 ARRENDAMIENTOS

Objetivo

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

Alcance

- Esta Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:
 - (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
 - (b) acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritas, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:

- (a) propiedades tenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión (véase la NIC 40 *Propiedades de Inversión*);
- (b) propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);

- (c) activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41 *Agricultura*); o
- (d) activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).

Esta Norma será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiera a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

NIC 18 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Objetivo

Los ingresos son definidos, en el *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros*, como incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios de la entidad. El concepto de ingreso comprende tanto los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias propiamente dichos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías. El objetivo de esta Norma es establecer el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de ciertos tipos de transacciones y otros eventos.

La principal preocupación en la contabilización de ingresos de actividades ordinarias es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad. Esta Norma identifica

las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos de actividades ordinarias sean reconocidos. También suministra una guía práctica sobre la aplicación de tales criterios.

Alcance

- Esta Norma debe ser aplicada al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

(a) venta de bienes.

(b) la prestación de servicios.

(c) el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías y dividendos.

- Esta Norma deroga la anterior NIC 18 *Reconocimiento de los Ingresos*, aprobada en 1982.
- El término “productos” incluye tanto los producidos por la entidad para ser vendidos, como los adquiridos para su reventa, tales como las mercaderías de los comercios al por menor o los terrenos u otras propiedades que se tienen para revenderlas a terceros.
- La prestación de servicios implica, normalmente, la ejecución, por parte de la entidad, de un conjunto de tareas acordadas en un contrato, con una duración determinada en el tiempo. Los servicios pueden prestarse en el transcurso de un único periodo o a lo largo de varios periodos contables. Algunos contratos para la prestación de servicios se relacionan directamente con contratos de construcción, por ejemplo aquéllos que realizan los arquitectos o la gerencia de los proyectos. Los ingresos de actividades ordinarias derivados de tales contratos no son abordados en esta Norma, sino que se contabilizan de acuerdo con los requisitos que, para los contratos de construcción, se especifican en la NIC 11 *Contratos de Construcción*.

- El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad, da lugar a ingresos que adoptan la forma de:
 - (a) intereses–cargos por el uso de efectivo, de equivalentes al efectivo o por el mantenimiento de deudas para con la entidad;
 - (b) regalías–cargos por el uso de activos a largo plazo de la entidad, tales como patentes, marcas, derechos de autor o aplicaciones informáticas; y
 - (c) dividendos–distribuciones de ganancias a los poseedores de participaciones en la propiedad de las entidades, en proporción al porcentaje que supongan sobre el capital o sobre una clase particular del mismo.

- Esta Norma no trata de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de:
 - (a) contratos de arrendamiento financiero (véase la NIC 17 *Arrendamientos*);
 - (b) dividendos producto de inversiones financieras llevadas por el método de la participación (véase la NIC 28 *Contabilización de Inversiones en Asociadas*);
 - (c) contratos de seguro bajo el alcance de la NIIF 4 *Contratos de Seguros*;
 - (d) cambios en el valor razonable de activos y pasivos financieros, o productos derivados de su disposición (véanse la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* y la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*);
 - (e) cambios en el valor de otros activos corrientes;
 - (f) reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 *Agricultura*);
 - (g) reconocimiento inicial de los productos agrícolas (véase la NIC 41), y
 - (h) extracción de minerales en yacimientos.

NIC 23 COSTOS POR PRÉSTAMOS

Principio básico

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos.

Alcance

- Esta Norma se aplicará por una entidad en la contabilización de los costos por préstamos.
- Esta Norma no se ocupa del costo, efectivo o imputado, del patrimonio incluido el capital preferente no clasificado como pasivo.
- No se requiere que una entidad aplique esta Norma a los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de:
 - (a) un activo apto medido al valor razonable, como por ejemplo un activo biológico;
o
 - (b) inventarios que sean manufacturados, o producidos de cualquier otra forma, en grandes cantidades de forma repetitiva.

NIC 24 INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Objetivo

El objetivo de esta Norma es asegurar que los estados financieros de una entidad contengan la información a revelar necesaria para poner de manifiesto la posibilidad de que su situación financiera y resultados del periodo puedan haberse visto afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos, con dichas partes.

Alcance

- Esta Norma se aplicará en:
 - (a) la identificación de relaciones y transacciones entre partes relacionadas;
 - (b) la identificación de saldos pendientes, incluyendo compromisos, entre una entidad y sus partes relacionadas;
 - (c) la identificación de las circunstancias en las que se requiere revelar información sobre los apartados (a) y (b); y
 - (d) la determinación de la información a revelar sobre todas esas partidas.
- Esta Norma requiere revelar información sobre las relaciones entre partes relacionadas, transacciones, saldos pendientes, incluyendo compromisos, en los estados financieros consolidados y separados de una controladora, un partícipe en un negocio conjunto o un inversor, presentados de acuerdo con la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados*. Esta norma también se aplicará a los estados financieros individuales.
- Las transacciones y los saldos pendientes entre partes relacionadas con otras entidades de un grupo se revelarán en los estados financieros de la entidad. Las transacciones y saldos pendientes entre partes relacionadas intragrupo se eliminarán en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados del grupo.

Propósito de la información a revelar sobre las partes relacionadas

- Las relaciones entre partes relacionadas son una característica normal del comercio y de los negocios. Por ejemplo, las entidades frecuentemente llevan a cabo parte de sus actividades a través de subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas. En esas circunstancias, la entidad tiene la capacidad de influir en las políticas financieras y de operación de la entidad participada a través de la presencia de control, control conjunto o influencia significativa.

- La relación entre partes relacionadas puede tener efectos sobre los resultados y la situación financiera de una entidad. Las partes relacionadas pueden realizar transacciones que otras partes, carentes de relación, no podrían. Por ejemplo, una entidad que vende bienes a su controladora al costo, podría no hacerlo en esas condiciones a otro cliente. También, las transacciones entre partes relacionadas pueden no realizarse por los mismos importes que entre partes carentes de relación.
- Los resultados y la situación financiera de una entidad pueden verse afectados por una relación entre partes relacionadas, incluso si no han tenido lugar transacciones entre dichas entidades. La mera existencia de la relación puede ser suficiente para afectar a las transacciones de la entidad con otras partes. Por ejemplo, una subsidiaria puede terminar sus relaciones con otra entidad ajena al grupo, con la que mantenga lazos comerciales, en el momento de la adquisición por su controladora de otra subsidiaria que se dedique al mismo tipo de actividad que la tercera anterior ajena al grupo. De forma alternativa, una de las partes puede abstenerse de actuar debido a la influencia significativa ejercida por la otra parte - por ejemplo, una subsidiaria puede recibir instrucciones de su controladora para no llevar a cabo actividades de investigación y desarrollo
- Por estas razones, el conocimiento de las transacciones, saldos pendientes, incluyendo compromisos, y relaciones de una entidad con partes relacionadas podría afectar a la evaluación de sus operaciones por los usuarios de los estados financieros, incluyendo la evaluación de los riesgos y oportunidades a los que se enfrenta la entidad.

NIC 32 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: PRESENTACIÓN

Objetivo

El objetivo de esta Norma es establecer principios para presentar los instrumentos financieros como pasivos o patrimonio y para compensar activos y pasivos financieros. Ella aplica a la clasificación de los instrumentos financieros, desde la perspectiva del emisor, en activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de

patrimonio; en la clasificación de los intereses, dividendos y pérdidas y ganancias relacionadas con ellos, y en las circunstancias que obligan a la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

Los principios de esta Norma complementan los relativos al reconocimiento y medición de los activos y pasivos financieros, de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* y la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, y a la revelación de información sobre ellos en la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*.

Alcance

- Esta Norma se aplicará por todas las entidades y a toda clase de instrumentos financieros, excepto a:
 - (a) aquellas participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, que se contabilicen de acuerdo con la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados*, NIC 28 *Inversiones en Asociadas*, o NIC 31 *Participaciones en Negocios Conjuntos*. No obstante, en algunos casos la NIC 27, la NIC 28 o la NIC 31 permiten que una entidad contabilice las participaciones en una subsidiaria, asociada o negocio conjunto aplicando la NIC 39; en esos casos, las entidades aplicarán los requerimientos de esta Norma. Las entidades aplicarán también esta Norma a todos los derivados vinculados a participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos.
 - (b) Los derechos y obligaciones de los empleadores derivados de planes de beneficios a los empleados, a los que se aplique la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*.
 - (d) Los contratos de seguro, según se definen en la NIIF 4 *Contratos de Seguro*. No obstante, esta Norma se aplica a los derivados implícitos en contratos de seguro, siempre que la NIC 39 requiera que la entidad los contabilice por separado. Además, un emisor aplicará esta Norma a contratos de garantía financiera si aplica la NIC 39 para reconocer y medir los contratos, pero aplicará la NIIF 4 si opta, de acuerdo con su párrafo 4(d), por aplicar la NIIF 4 para reconocerlos y medirlos.

- (e) Instrumentos financieros que entren dentro del alcance de la NIIF 4 porque contengan un componente de participación discrecional. El emisor de dichos instrumentos está exento de aplicar a esos componentes los párrafos 15 a 32 y GA25 a GA35 de esta Norma, que se refieren a la distinción entre pasivos financieros e instrumentos de patrimonio. Sin embargo, los instrumentos están sujetos al resto de requerimientos de esta Norma. Además, esta Norma es de aplicación a los derivados que estén implícitos en dichos instrumentos (véase la NIC 39).
- (f) Instrumentos financieros, contratos y obligaciones derivados de transacciones con pagos basados en acciones, a las que se aplica la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*, salvo en los siguientes casos:
- (i) contratos que entren dentro del alcance de los párrafos 8 a 10 de esta Norma, a los que es de aplicación la misma,
 - (ii) los párrafos 33 y 34 de esta Norma, que serán aplicados a las acciones propias en cartera adquiridas, vendidas, emitidas o liquidadas, que tengan relación con planes de opciones sobre acciones para los empleados, planes de compra de acciones por empleados y todos los demás acuerdos de pagos basados en acciones.
- Esta Norma se aplicará a aquellos contratos de compra o venta de partidas no financieras que se liquiden por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero, o mediante el intercambio de instrumentos financieros, como si dichos contratos fuesen instrumentos financieros, con la excepción de los contratos que se celebraron y se mantienen con el objetivo de recibir o entregar una partida no financiera, de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad.
 - Existen diversas formas por las que un contrato de compra o de venta de partidas no financieras puede liquidarse por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero, o mediante el intercambio de instrumentos financieros. Entre ellas se incluyen:

- (a) cuando las cláusulas del contrato permitan a cualquiera de las partes liquidar por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero o mediante el intercambio de instrumentos financieros;
- (b) Cuando la capacidad para liquidar por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero o mediante el intercambio de instrumentos financieros, no esté explícitamente recogida en las cláusulas del contrato, pero la entidad liquide habitualmente contratos similares por el importe neto, en efectivo u otro instrumento financiero o mediante el intercambio de instrumentos financieros (ya sea con la contraparte, mediante acuerdos de compensación o mediante la venta del contrato antes de su ejercicio o caducidad del plazo);
- (c) cuando, para contratos similares, la entidad exija habitualmente la entrega del subyacente y lo venda en un periodo corto con el objetivo de generar ganancias por las fluctuaciones del precio a corto plazo o un margen de intermediación; y
- (d) cuando el elemento no financiero objeto del contrato sea fácilmente convertible en efectivo.

Un contrato al que le sean de aplicación los apartados (b) o (c), no se celebra con el objetivo de recibir o entregar el elemento no financiero, de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad y, en consecuencia, estará dentro del alcance de esta Norma. Los demás contratos, a los que sea de aplicación el párrafo 8, se evaluarán para determinar si han sido celebrados o se mantienen con el objetivo de recibir o entregar una partida no financiera de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad y si, por ello, están dentro del alcance de esta Norma.

- Una opción emitida de compra o venta de elementos no financieros, que pueda ser liquidada por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero, o mediante el intercambio de instrumentos financieros, de acuerdo con los apartados (a) o (d) del párrafo 9, está dentro del alcance de esta Norma. Dicho contrato no puede haberse celebrado con el objetivo de recibir o entregar una partida no financiera de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad.

NIC 36 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

Objetivo

El objetivo de esta Norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. En la Norma también se especifica cuándo la entidad revertirá la pérdida por deterioro del valor, así como la información a revelar.

Alcance

- Esta Norma se aplicará para la contabilización del deterioro del valor de todos los activos, distintos de:
 - (a) inventarios (véase la NIC 2 *Inventarios*);
 - (b) activos surgidos de los contratos de construcción (véase la NIC 11 *Contratos de Construcción*);
 - (c) activos por impuestos diferidos (véase la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*);
 - (d) activos procedentes de beneficios a los empleados (véase la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*);
 - (e) Los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*;
 - (f) propiedades de inversión que se midan según su valor razonable (véase la NIC 40 *Propiedades de Inversión*);

- (g) activos biológicos relacionados con la actividad agrícola, que se midan según su valor razonable menos los costos de venta (véase la NIC 41 *Agricultura*);
- (h) costos de adquisición diferidos, así como activos intangibles derivados de los derechos contractuales de una aseguradora en contratos de seguros que estén dentro del alcance de la NIIF 4 *Contratos de Seguro*; y
- (i) activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos Para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

- Esta Norma no es de aplicación a los inventarios, a los activos derivados de los contratos de construcción, a los activos por impuestos diferidos, a los activos que surgen de las retribuciones a los empleados ni a los activos clasificados como mantenidos para la venta (o incluidos en un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) porque las Normas existentes aplicables a estos activos establecen los requisitos para su reconocimiento y medición.

- Esta Norma es de aplicación a los activos financieros clasificados como:

(a) subsidiarias, según se definen en la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados*;

(b) asociadas, según se definen en la NIC 28 *Inversiones en Asociadas*; y

(c) negocios conjuntos, según se definen en la NIC 31 *Participaciones en*

Negocios Conjuntos.

Para el deterioro del valor de otros activos financieros, véase la NIC 39.

- Esta Norma no es de aplicación a los activos financieros que se encuentren incluidos en el alcance de la NIIF 9, a las propiedades de inversión que se midan

según su valor razonable de acuerdo con la NIC 40, ni a los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola que se midan según su valor razonable menos los costos de venta, de acuerdo con la NIC 41. Sin embargo, esta Norma es aplicable a los activos que se contabilicen según su valor revaluado (es decir, valor razonable) de acuerdo con otras NIIF, como el modelo de revaluación de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. La identificación de si un activo revaluado puede haberse deteriorado, dependerá de los criterios aplicados para determinar el valor razonable:

- (a) Si el valor razonable del activo fuese su valor de mercado, la única diferencia entre el valor razonable del activo y su valor razonable menos los costos de venta, son los costos incrementales que se deriven directamente de la disposición del activo:
 - (i) Si los costos de disposición son insignificantes, el importe recuperable del activo revaluado será necesariamente próximo a, o mayor que, su valor revaluado (es decir, valor razonable). En este caso, después de la aplicación de los criterios de la revaluación, es improbable que el activo revaluado se haya deteriorado, y por tanto no es necesario estimar el importe recuperable.
 - (ii) Si los costos de disposición no fueran insignificantes, el valor razonable menos los costos de venta del activo revaluado será necesariamente inferior a su valor razonable. En consecuencia, se reconocerá el deterioro del valor del activo revaluado, si su valor en uso es inferior a su valor revaluado (es decir, valor razonable). En este caso, después de la aplicación de los criterios de la revaluación, la entidad aplicará esta Norma para determinar si el activo ha sufrido o no un deterioro de su valor.
- (b) Si el valor razonable del activo se determinase con un criterio distinto de su valor de mercado, su valor revaluado (es decir, valor razonable) podría ser superior o inferior a su importe recuperable. Por tanto, después de la aplicación de los criterios de la revaluación, la entidad aplicará esta Norma para determinar si el activo ha sufrido o no un deterioro de su valor.

NIC 37 PROVISIONES, PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

Objetivo

El objetivo de esta Norma es asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, así como que se revele la información complementaria suficiente, por medio de las notas, como para permitir a los usuarios comprender la naturaleza, calendario de vencimiento e importes, de las anteriores partidas.

Alcance

- Esta Norma debe ser aplicada por todas las entidades, al proceder a contabilizar sus provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, excepto:
 - (a) aquéllos que se deriven de contratos pendientes de ejecución, excepto cuando el contrato es oneroso; y
 - (b) aquéllos de los que se ocupe alguna otra Norma.
- Esta Norma no es de aplicación a los instrumentos financieros (incluyendo las garantías) que caen en el alcance de la NIC 39: *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.
- Los contratos pendientes de ejecución son aquéllos en los que las partes no han cumplido ninguna de las obligaciones a las que se comprometieron, o bien que ambas partes han ejecutado parcialmente, y en igual medida, sus obligaciones. Esta Norma no se aplica a los contratos pendientes de ejecución, salvo que tengan carácter oneroso para la entidad.
- Cuando otra Norma se ocupe de un tipo específico de provisión, pasivo contingente o activo contingente, una entidad aplicará esa Norma en lugar de la presente. Por ejemplo, ciertos tipos de provisiones se abordan en las Normas sobre:

- (a) contratos de construcción (véase la NIC 11 *Contratos de Construcción*);
 - (b) el impuesto a las ganancias (véase la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*);
 - (c) arrendamientos (véase la NIC 17 *Arrendamientos*). Si bien esta NIC 17 no contiene ninguna especificación sobre cómo tratar los arrendamientos operativos que resulten onerosos para la entidad, por lo que habrá que aplicar la presente Norma para tratarlos;
 - (d) beneficios a los empleados (véase la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*); y
 - (e) contratos de seguro (véase la NIIF 4 *Contratos de Seguro*). No obstante, esta Norma es de aplicación a las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes de una entidad aseguradora que sean diferentes de sus obligaciones y derechos en virtud de contratos de seguros que estén dentro del alcance de la NIIF 4.
- Ciertas partidas, tratadas como provisiones, pueden estar relacionadas con el reconocimiento de algún ingreso de actividades ordinarias, por ejemplo en el caso de que la entidad otorgue ciertas garantías a cambio de la percepción de un determinado importe o cuota. Esta Norma no trata el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, puesto que en la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, se identifican las circunstancias precisas para el reconocimiento de los mismos, y se suministra una guía práctica para aplicar los criterios de reconocimiento. Esta Norma no modifica lo establecido en la NIC 18.
 - En esta Norma se definen las provisiones como pasivos de cuantía o vencimiento inciertos. En algunos países, el término “provisión” se utiliza en el contexto de partidas tales como la depreciación, y la pérdida de valor por deterioro de activos o de los deudores de dudoso cobro. Estas partidas proceden de ajustes en el importe en libros de ciertos activos, y no se tratan en la presente Norma.
 - En otras Normas se especifican las reglas para tratar ciertos desembolsos como activos o como gastos. Tales cuestiones no son abordadas en la presente Norma. Por consiguiente, esta Norma no exige, ni prohíbe, la capitalización de los costos reconocidos al constituir una determinada provisión.

- Esta Norma es de aplicación a las provisiones por restructuración (incluyendo las operaciones discontinuadas). Cuando una determinada restructuración cumple con la definición de operación en discontinuación, la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*, puede exigir revelar información adicional sobre la misma.

NIC 39 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

Objetivo

El objetivo de esta Norma es el establecimiento de principios para el reconocimiento y la medición de los pasivos financieros, así como de algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Los requerimientos para la presentación de información sobre los instrumentos financieros se establecen en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*. Los requerimientos relativos a la información a revelar sobre instrumentos financieros están en la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Los requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros están en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*.

Alcance

- Esta Norma se aplicará por todas las entidades y a toda clase de instrumentos financieros, excepto a:
 - (a) Las participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, que se contabilicen según la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados*, la NIC 28 *Inversiones en Asociadas* o la NIC 31 *Participaciones en Negocios Conjuntos*. No obstante, las entidades aplicarán esta Norma a las participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que, de acuerdo con la NIC 27, NIC 28 o NIC 31, se contabilicen de acuerdo con esta Norma. Las entidades también aplicarán esta Norma a los derivados sobre las participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos, salvo cuando el derivado cumpla la definición de instrumento de patrimonio de la entidad que contiene la NIC 32.

- (b) Derechos y obligaciones surgidos de los contratos de arrendamiento a los que se aplique la NIC 17 *Arrendamientos*. Sin embargo:
- (c) las partidas por cobrar derivadas del arrendamiento y reconocidas por el arrendador, estarán sujetas a las estipulaciones sobre baja en cuentas y deterioro del valor fijadas en esta Norma (véanse los párrafos 15 a 37, 58, 59, 63 a 65 y los párrafos GA 36 a GA 52 y GA 84 a GA93 del Apéndice A);
 - (ii) las partidas por pagar derivadas de un arrendamiento financiero y reconocidas por el arrendatario, estarán sujetas a las estipulaciones sobre baja en cuentas fijadas en esta Norma (véanse los párrafos 39 a 42 y los párrafos GA57 a GA63 del Apéndice A); y
 - (iii) los derivados implícitos en un arrendamiento estarán sujetos a las estipulaciones sobre derivados implícitos contenidos en esta Norma (véanse los párrafos 10 a 13 y los párrafos GA27 a GA33 del Apéndice A).
- (c) Los derechos y obligaciones de los empleadores derivados de planes de beneficios a los empleados, a los que se aplique la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*.
- (d) Los instrumentos financieros emitidos por la entidad que cumplan la definición de un instrumento de patrimonio de la NIC 32 (incluyendo opciones y certificados de opción para la suscripción de acciones) o que se requiera que sean clasificados como un instrumento de patrimonio de acuerdo con los párrafos 16A y 16B o los párrafos 16C y 16D de la NIC 32.

No obstante, el tenedor de este instrumento de patrimonio aplicará esta Norma a esos instrumentos, a menos que cumplan la excepción mencionada en el apartado (a) anterior.

- (e) Derechos y obligaciones surgidos de (i) un contrato de seguro, según lo define la NIIF 4 *Contratos de Seguro*, que sean diferentes de los derechos y obligaciones de un emisor procedentes de los contratos de seguros que cumplan la definición

de contrato de garantía financiera que figura en el párrafo 9, o (ii) un contrato que esté dentro del alcance de la NIIF 4 por contener un componente de participación discrecional. No obstante, esta Norma se aplica a un derivado que esté implícito en un contrato que esté dentro del alcance de la NIIF 4, siempre que el derivado en sí no sea un contrato que esté dentro del alcance de la NIIF 4 (véanse los párrafos 10 a 13 y los párrafos GA27 a GA33 del Apéndice A). Además, si un emisor de contratos de garantía financiera ha manifestado previa y explícitamente que considera a tales contratos como de seguro y ha usado la contabilidad aplicable a los contratos de seguros, podrá optar entre aplicar esta Norma o la NIIF 4 a dichos contratos de garantía financiera (véanse los párrafos GA4 y GA4A). El emisor podrá efectuar la elección contrato por contrato, pero la elección que haga para cada contrato será irrevocable.

- (f) los contratos a término entre un adquirente y un accionista que vende para comprar o vender una adquirida que dará lugar a una combinación de negocios en una fecha de adquisición futura. El plazo del contrato a término no debería superar un periodo razonable normalmente necesario para obtener las aprobaciones requeridas y para completar la transacción.
- (h) Compromisos de préstamo diferentes a los descritos en el párrafo 4. El emisor de un compromiso de préstamo aplicará la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* a los que no estén dentro del alcance de esta Norma. No obstante, todos los compromisos de préstamo estarán sujetos a las exigencias de baja en cuentas que figuran en esta Norma (véanse los párrafos 15 a 42 de la Norma y los párrafos GA36 a GA63 del Apéndice A).
- (i) Instrumentos financieros, contratos y obligaciones derivados de transacciones con pagos basados en acciones, a los que se aplica la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*, salvo los contratos que estén dentro del alcance de los párrafos 5 a 7 de esta Norma, a los que la misma es de aplicación.
- (j) Derechos a recibir pagos para rembolsar a la entidad por desembolsos realizados para cancelar un pasivo que ella reconoce (o ha reconocido en un periodo anterior) como una provisión de acuerdo con la NIC 37.

- Los siguientes compromisos de préstamo están dentro del alcance de esta Norma:
 - (a) Compromisos de préstamo que la entidad designe como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Una entidad que tenga una práctica anterior de venta de los activos procedentes de sus compromisos de préstamo inmediatamente después de su nacimiento, aplicará esta Norma a todos los compromisos de préstamo de la misma clase.
 - (b) Compromisos de préstamo que puedan liquidarse, por el neto, en efectivo, o emitiendo otro instrumento financiero. Estos compromisos de préstamo son derivados. No se considerará que un compromiso de préstamo se liquide por el neto simplemente porque el desembolso del préstamo se haga en plazos (por ejemplo, un préstamo hipotecario para la construcción que se pague a plazos de acuerdo con el avance de la construcción).
 - (c) Compromisos de concesión de un préstamo a una tasa de interés inferior a la de mercado. En el apartado (d) del párrafo 47 se especifican las mediciones posteriores de los pasivos procedentes de estos compromisos de préstamo.
- Esta Norma se aplicará a aquellos contratos de compra o venta de partidas no financieras que se liquiden por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero, o mediante el intercambio de instrumentos financieros, como si dichos contratos fuesen instrumentos financieros, con la excepción de los contratos que se celebraron y se mantienen con el objetivo de recibir o entregar una partida no financiera, de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad.
- Existen diversas formas por las que un contrato de compra o de venta de partidas no financieras puede liquidarse por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero, o mediante el intercambio de instrumentos financieros. Entre ellas se incluyen:
 - (a) cuando las cláusulas del contrato permitan a cualquiera de las partes liquidar por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero o mediante el intercambio de instrumentos financieros;

- (b) cuando la capacidad para liquidar por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero o mediante el intercambio de instrumentos financieros, no esté explícitamente recogida en las cláusulas del contrato, pero la entidad liquide habitualmente contratos similares por el importe neto, en efectivo u otro instrumento financiero o mediante el intercambio de instrumentos financieros (ya sea con la contraparte, mediante acuerdos de compensación o mediante la venta del contrato antes de su ejercicio o caducidad del plazo);
- (c) cuando, para contratos similares, la entidad exija habitualmente la entrega del subyacente y lo venda en un periodo corto con el objetivo de generar ganancias por las fluctuaciones del precio a corto plazo o un margen de intermediación; y
- (d) cuando el elemento no financiero objeto del contrato sea fácilmente convertible en efectivo.

Un contrato al que le sean de aplicación los apartados (b) o (c), no se celebra con el objetivo de recibir o entregar el elemento no financiero, de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad y, en consecuencia, estará dentro del alcance de esta Norma. Los demás contratos, a los que sea de aplicación el párrafo 5, se evaluarán para determinar si han sido celebrados y se mantienen con el objetivo de recibir o entregar un elemento no financiero de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad y si, por ello, están dentro del alcance de esta Norma.

- Una opción emitida de compra o venta de elementos no financieros, que pueda ser liquidada por el importe neto, en efectivo o en otro instrumento financiero, o mediante el intercambio de instrumentos financieros, de acuerdo con los apartados (a) o (d) del párrafo 6, está dentro del alcance de esta Norma. Dicho contrato no puede haberse celebrado con el objetivo de recibir o entregar una partida no financiera de acuerdo con las compras, ventas o necesidades de utilización esperadas por la entidad.

ANEXO 2
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
VIGENTES AL 2012

**NIIF 1 ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

Objetivo

El objetivo de esta NIIF es asegurar que los *primeros estados financieros conforme a las NIIF* de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del periodo cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que:

- (a) sea transparente para los usuarios y comparable para todos los periodos en que se presenten;
- (b) suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*; y
- (c) pueda ser obtenida a un costo que no exceda a sus beneficios.

Alcance

- Una entidad aplicará esta NIIF en:

- (a) sus primeros estados financieros conforme a las NIIF; y

(b) en cada informe financiero intermedio que, en su caso, presente de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, relativos a una parte del periodo cubierto por sus primeros estados financieros conforme a las NIIF.

- Los primeros estados financieros conforme a las NIIF son los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad adopta las NIIF, mediante una declaración, explícita y sin reservas, contenida en tales estados financieros, del cumplimiento con las NIIF. Los estados financieros conforme a las NIIF son los primeros estados financieros de una entidad según NIIF si, por ejemplo, la misma:

(a) presentó sus estados financieros previos más recientes:

(i) según requerimientos nacionales que no son coherentes en todos los aspectos con las NIIF;

(ii) de conformidad con las NIIF en todos los aspectos, salvo que tales estados financieros no hayan contenido una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF;

(iii) con una declaración explícita de cumplimiento con algunas NIIF, pero no con todas;

(iv) según requerimientos nacionales que no son coherentes con las NIIF, pero aplicando algunas NIIF individuales para contabilizar partidas para las que no existe normativa nacional; o

(v) según requerimientos nacionales, aportando una conciliación de algunos importes con los mismos determinados según las NIIF;

(b) preparó los estados financieros conforme a las NIIF únicamente para uso interno, sin ponerlos a disposición de los propietarios de la entidad o de otros usuarios externos;

(c) preparó un paquete de información de acuerdo con las NIIF, para su empleo en la consolidación, sin haber preparado un juego completo de estados financieros, según se define en la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en 2007); o

(d) no presentó estados financieros en periodos anteriores.

- Esta NIIF se aplicará cuando una entidad adopta por primera vez las NIIF. No será de aplicación cuando, por ejemplo, una entidad:

(a) abandona la presentación de los estados financieros según los requerimientos nacionales, si los ha presentado anteriormente junto con otro conjunto de estados financieros que contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF;

(b) presentó en el año precedente estados financieros según requerimientos nacionales, y tales estados financieros contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF; o

(c) presentó en el año precedente estados financieros que contenían una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF, incluso si los auditores expresaron su opinión con salvedades en el informe de auditoría sobre tales estados financieros.

- Esta NIIF no afectará a los cambios en las políticas contables hechos por una entidad que ya hubiera adoptado las NIIF. Tales cambios son objeto de:

(a) requerimientos específicos relativos a cambios en políticas contables, contenidos en la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*; y

(b) disposiciones de transición específicas contenidas en otras NIIF

Reconocimiento y medición

Estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF

- Una entidad elaborará y presentará un *estado de situación financiera de conforme a las NIIF* en la *fecha de transición a las NIIF*. Éste es el punto de partida para la contabilización según las NIIF.

Políticas contables

- Una entidad usará las mismas políticas contables en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF y a lo largo de todos los periodos que se presenten en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF. Estas políticas contables cumplirán con cada NIIF vigente al final del *primer periodo sobre el que informe según las NIIF*, excepto por lo especificado en los párrafos 13 a 19 y en los Apéndices B a E.
- Una entidad no aplicará versiones diferentes de las NIIF que estuvieran vigentes en fechas anteriores. Una entidad podrá aplicar una nueva NIIF que todavía no sea obligatoria, siempre que en la misma se permita la aplicación anticipada.

NIIF 4 CONTRATOS DE SEGURO

Objetivo

El objetivo de esta NIIF consiste en especificar la información financiera que debe ofrecer, sobre los *contratos de seguro*, la entidad emisora de dichos contratos (que en esta NIIF se denomina *aseguradora*), hasta que el Consejo complete la segunda fase de su proyecto sobre contratos de seguro. En particular, esta NIIF requiere:

- (a) Realizar un conjunto de mejoras limitadas en la contabilización de los contratos de seguro por parte de las aseguradoras.
- (b) Revelar información que identifique y explique los importes de los contratos de seguro en los estados financieros de la aseguradora, y que ayude a los usuarios de

dichos estados a comprender el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros procedentes de dichos contratos.

Alcance

- Una entidad aplicará esta NIIF a los:
 - (a) Contratos de seguro (incluyendo también los *contratos de reaseguro*) que emita y a los contratos de reaseguro de los que sea tenedora.
 - (b) Instrumentos financieros que emita con un *componente de participación discrecional* (véase el párrafo 35). La NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar* requiere la revelación de información sobre los instrumentos financieros, incluyendo los instrumentos que contengan esta característica.
- Esta NIIF no aborda otros aspectos contables de las aseguradoras, como la contabilización de los activos financieros que sean propiedad de entidades aseguradoras y de los pasivos financieros emitidos por aseguradoras (véanse la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*, la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, la NIIF 7 y la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*), salvo por lo establecido en las disposiciones transitorias del párrafo 45.
- Una entidad no aplicará esta NIIF a:
 - (a) Las garantías de productos emitidas directamente por el fabricante, el mayorista o el minorista (véase la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias* y la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos contingentes*).
 - (b) Los activos y los pasivos de los empleadores que se deriven de los planes de beneficios definidos (véanse la NIC 19 *Beneficios a los Empleados* y la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*), ni a las obligaciones de beneficios por retiro reportadas que proceden de los planes de beneficios definidos (véase la NIC 26

Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Prestaciones por Retiro).

- (c) Los derechos contractuales o las obligaciones contractuales de tipo contingente, que dependen del uso futuro, o del derecho al uso, de una partida no financiera (por ejemplo de algunas cuotas por licencia, regalías, pagos contingentes en arrendamientos y otras partidas similares), así como el valor residual garantizado para el arrendatario que se incluye en un contrato de arrendamiento financiero (véanse la NIC 17 *Arrendamientos*, NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias* y la NIC 38 *Activos Intangibles*).
- (d) Los contratos de garantía financiera, a menos que el emisor haya manifestado previa y explícitamente que considera a tales contratos como de seguro y que ha utilizado la contabilidad aplicable a los contratos de seguro, en cuyo caso el emisor podrá optar entre aplicar la NIC 32, la NIC 39 y la NIIF 7 o esta NIIF a dichos contratos de garantía financiera. El emisor podrá efectuar la elección contrato por contrato, pero la elección que haga para cada contrato será irrevocable.
- (e) La contraprestación contingente, a pagar o cobrar en una combinación de negocios (véase la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*).
- (f) Los contratos *de seguro directo* que la entidad tiene (los contratos de seguro directo donde la entidad es la *tenedora del seguro*). No obstante, el *cedente* aplicará esta NIIF a los contratos de reaseguro de los que sea tenedor.
 - Para facilitar las referencias, esta NIIF denomina aseguradora a toda entidad que emita un contrato de seguro, con independencia de que dicha entidad se considere aseguradora a efectos legales o de supervisión.
 - Un contrato de reaseguro es un tipo de contrato de seguro. De acuerdo con ello, todas las referencias que se hacen a los contratos de seguro, en esta NIIF, son aplicables también a los contratos de reaseguro.

NIIF 7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: REVELACIONES

Objetivo

El objetivo de esta NIIF es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar:

- (a) la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y
- (b) la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo esté al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

Los principios contenidos en esta NIIF complementan a los de reconocimiento, medición y presentación de los activos financieros y los pasivos financieros de la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*, de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*.

Alcance

- Esta NIIF se aplicará por todas las entidades, a toda clase de instrumentos financieros, excepto a:
 - (a) aquellas participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, que se contabilicen de acuerdo con la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados*, NIC 28 *Inversiones en Asociadas*, o NIC 31 *Participaciones en Negocios Conjuntos*. No obstante, en algunos casos la NIC 27, la NIC 28 o la NIC 31 permiten que una entidad contabilice las participaciones en una subsidiaria, asociada o negocio conjunto aplicando la NIC 39 y la NIIF 9; en esos casos, las entidades aplicarán los requerimientos de esta NIIF. Las entidades aplicarán también esta NIIF a todos los derivados vinculados a las participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos, a menos que el derivado cumpla la definición de un instrumento de patrimonio de la NIC 32.

- (b) Los derechos y obligaciones de los empleadores surgidos por los planes de retribuciones a los empleados a los que se les aplique la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*.
- (c) Los contratos de seguro, según se definen en la NIIF 4 *Contratos de Seguro*. No obstante, esta Norma se aplicará a los derivados implícitos en contratos de seguro, siempre que la NIC 39 requiera que la entidad los contabilice por separado. Además, un emisor aplicará esta Norma a los *contratos de garantía financiera* si aplica la NIC 39 en el reconocimiento y medición de esos contratos, pero aplicará la NIIF 4 si decidiese, de acuerdo con el apartado (d) del párrafo 4 de la NIIF 4, aplicar dicha NIIF 4 para su reconocimiento y medición.
- (d) Los instrumentos financieros, contratos y obligaciones que surjan de transacciones con pagos basados en acciones a los que se aplique la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*, excepto los contratos que estén dentro del alcance de los párrafos 5 a 7 de la NIC 39, a los que se aplicará esta NIIF.
- (e) Instrumentos que requieran ser clasificados como instrumentos de patrimonio de acuerdo con los párrafos 16A y 16B o los párrafos 16C y 16D de la NIC 32.
- Esta NIIF se aplicará tanto a los instrumentos financieros que se reconozcan contablemente como a los que no se reconozcan. Los instrumentos financieros reconocidos comprenden activos financieros y pasivos financieros que estén dentro del alcance de la NIC 39 y la NIIF 9. Los instrumentos financieros no reconocidos comprenden algunos instrumentos financieros que, aunque están fuera del alcance de la NIC 39 y NIIF 9, entran dentro del alcance de esta NIIF (como algunos compromisos de préstamo).
 - Esta NIIF es aplicable a los contratos de compra o venta de elementos no financieros que estén dentro del alcance de la NIC 39 y NIIF 9 (véanse los párrafos 5 a 7 de la NIC 39).

Clases de instrumentos financieros y nivel de información

Cuando esta NIIF requiera que la información se suministre por clases de instrumentos financieros, una entidad los agrupará en clases que sean apropiadas según la naturaleza de la información a revelar y que tengan en cuenta las características de dichos instrumentos financieros. Una entidad suministrará información suficiente para permitir la conciliación con las partidas presentadas en las partidas del estado de situación financiera.

NIIF 13 MEDICIÓN AL VALOR RAZONABLE

Objetivo

Esta NIIF:

- (a) define *valor razonable*;
- (b) establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable; y
- (c) requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo -estimar el precio al que tendría lugar una *transacción ordenada* para vender el activo o transferir el pasivo entre *participantes de mercado* en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un *precio de salida* en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso

de *variables observables* relevantes y minimice el uso de *variables no observables*. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objeto principal de la medición en contabilidad. Además, esta NIIF se aplicará a instrumentos de patrimonio propios de una entidad, medidos a valor razonable.

Alcance

- Esta NIIF se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable (y mediciones, tales como valor razonable menos costos de venta, basados en el valor razonable o información a revelar sobre esas mediciones), excepto por lo que se especifica en los párrafos 6 y 7.
- Los requerimientos sobre medición e información a revelar de esta NIIF no se aplicarán a los elementos siguientes:
 - (a) transacciones con pagos basados en acciones que queden dentro del alcance de la NIIF 2 *Pagos basados en Acciones*;
 - (b) transacciones de arrendamiento que queden dentro del alcance de la NIC 17 *Arrendamientos*; y
 - (c) mediciones que tengan alguna similitud con el valor razonable pero que no sean valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 *Inventarios* o valor en uso de la NIC 36 *Deterioro del valor de los Activos*.
- La información a revelar requerida por esta NIIF no se requiere para los siguientes elementos:

- (a) activos del plan medidos a valor razonable de acuerdo con la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*;
- (b) inversiones en un plan de beneficios por retiro medidos a valor razonable de acuerdo con la NIC 26 *Contabilización e Información Financiera sobre Planes de beneficio por Retiro*; y
- (c) activos para los que el importe recuperable es el valor razonable menos los costos de disposición de acuerdo con la NIC 36.

ANEXO 3

DISPOSICIONES CONTABLES Y FINANCIERAS EMITIDAS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES DEL ECUADOR – CNV - VIGENTES AL 2012

FIDEICOMISOS MERCANTILES DE TITULARIZACIÓN CODIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES - RESOLUCIÓN No. CNV-008- 2006

- Información adicional para titularización de cartera de crédito:

Certificación del representante legal del originador, de que la cartera no se encuentra pignorada, ni que sobre ella pesa gravamen o limitación alguna.

- Información adicional para titularización de inmuebles generadores de flujo de caja:
- Copia de la póliza de seguro que ampara el inmueble contra todo riesgo, a favor del patrimonio autónomo, con una vigencia de hasta tres meses posteriores al vencimiento de los valores producto de la titularización.
- Certificación de que el inmueble está libre de gravámenes o limitaciones de dominio (certificados del Registrador de la Propiedad y del Registrador Mercantil según corresponda).
- Dos avalúos actualizados sobre el inmueble, los cuales deberán ser efectuados por peritos de reconocida trayectoria en el ramo, independientes del originador y del agente de manejo. Se entenderá como avalúo actualizado aquel que no tenga más de seis meses de antelación a la fecha de presentación de la solicitud de

autorización de oferta pública e inscripción de los valores derivados de un proceso de titularización, ante la Superintendencia de Compañías.

- Certificación emitida por los valuadores sobre su independencia frente al originador y el agente de manejo.
- Información adicional para la titularización de proyectos inmobiliarios generadores de flujo de caja o de derechos de contenido económico:
- Certificación de que el inmueble donde se desarrollará el proyecto inmobiliario está libre de gravámenes o limitaciones de dominio (certificados del Registrador de la Propiedad y del Registro Mercantil, de ser del caso).
- Estudio técnico - económico detallado que concluya razonablemente la viabilidad financiera del proyecto. Este estudio deberá contemplar la factibilidad del proyecto y la programación de la obra con su cronograma de ejecución.
- Valor del inmueble, del costo de los diseños, de los estudios técnicos, de la factibilidad económica, de la programación de obras y presupuestos; así como de los valores correspondientes a administración, imprevistos y utilidades, incluyendo los costos de promoción y ventas. Estos datos que deberán incluirse en el presupuesto total del proyecto.
- Declaración rendida ante un notario por el constructor que acredite experiencia en el sector de la construcción y en obras de similar envergadura.
- Denominación de la compañía fiscalizadora de la obra, la cual deberá certificar su independencia frente al constructor de la obra.
- Forma de determinación del punto de equilibrio para iniciar la ejecución de la obra.
- Copia de la pro forma de la póliza de seguro contra todo riesgo a favor del patrimonio autónomo. Una vez que se alcance el punto de equilibrio, se deberá

contratar la póliza respectiva sobre el inmueble donde se ejecutará el proyecto, con un plazo de hasta tres meses posteriores al vencimiento de los valores productos de la titularización o al prepago de los mismos, en los términos establecidos en la Ley de Mercado de Valores. Esta copia de la póliza deberá ser remitida a la Superintendencia de Compañías, hasta dos días después de ser suscrita.

- Copias de las proformas de las garantías bancarias o de las pólizas de seguros de fiel cumplimiento del contrato, del buen uso de los anticipos y de los fondos recibidos, constituidas por el constructor. Se deberá seguir el mismo procedimiento establecido en el literal anterior.

- Información adicional para titularización de flujos de fondos:
 - Certificación de que los activos integrados al patrimonio autónomo, están libres de gravámenes o limitaciones de dominio, de ser aplicable.

 - Estudio técnico - económico detallado que concluya razonablemente la viabilidad legal, técnica y financiera, así como la factibilidad en la generación de los flujos de fondos proyectados.

 - Forma de determinación del punto de equilibrio para la generación de los flujos.

 - Para procesos de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan, certificados conferidos por el Registrador de la Propiedad o por el Registrador Mercantil, según corresponda, de los cuales se desprenda que sobre los activos del originador no pesa algún tipo de gravamen, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial, prenda especial de comercio. Para aquellos activos que por su naturaleza no es posible presentar los certificados antes referidos, se deberá presentar una declaración juramentada del representante legal, otorgada ante Notario Público, que determine los activos libres de gravamen, limitación al dominio, prohibición de

enajenar y/o prenda comercial ordinaria, con el compromiso de reposición y mantenimiento.

Autorización de los procesos de titularización.- Los procesos de titularización quedarán autorizados solamente cuando, luego de expedida la correspondiente resolución aprobatoria por parte de la Superintendencia de Compañías, se haya dado cumplimiento íntegro a lo que ella ordene.

Titularización de inmuebles.- En ningún caso, el valor de la emisión excederá el noventa por ciento del valor presente de los flujos futuros proyectados que generará el inmueble, durante el plazo de la emisión de valores de titularización, descontados a una tasa que no podrá ser inferior a la tasa activa referencial señalada, por el Banco Central del Ecuador, para la semana inmediata anterior a aquella en la cual se efectúe el cálculo correspondiente. La tasa resultante del cálculo tendrá vigencia de hasta treinta días.

Titularización de proyectos inmobiliarios.- El monto de la emisión, en ningún caso podrá exceder el cien por ciento del presupuesto total del proyecto inmobiliario, incluidos aquellos asociados con el desarrollo del proceso de titularización o del avalúo del inmueble, según lo que corresponda.

Procesos de titularización de flujos de fondos en general.- Se podrán estructurar procesos de titularización a partir de la transferencia de bienes o activos que existen o que se espera que existan, generadores de flujos futuros de fondos determinables con base en información histórica de al menos los últimos tres años y en proyecciones por el plazo y la vigencia de los valores a emitirse.

- Contenido adicional del prospecto para la titularización de cartera de crédito:

Además de la información general, el prospecto para la titularización de cartera de crédito, deberá contener la siguiente información especial:

- Descripción del tipo cartera: y de sus características como edad promedio, número de deudores y valor promedio de los créditos, calificación de riesgo,

distribución geográfica, tasa de interés efectiva promedio, garantías y coberturas de seguros, si las hubiere.

- Resumen de la última valoración realizada por la comisión especial de activos de riesgo, siempre que la misma no exceda de tres meses; en el caso de cartera de crédito de instituciones financieras.
- Resumen de la valoración realizada por la calificadora de riesgo o auditora externa, debidamente inscrita en el Registro del Mercado de Valores en el caso de cartera de compañías o entidades no financieras.
- Índice de siniestralidad y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación e indicación de los cálculos matemáticos realizados.
- Contenido adicional del prospecto para la titularización de inmuebles: Además de la información general, el prospecto para la titularización de inmuebles deberá contener la siguiente información especial:
- Descripción detallada del inmueble titularizado que contenga al menos: Tipo de bien, ubicación, área de construcción, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación e indicación de los cálculos matemáticos realizados.
- Descripción de la póliza de seguro que ampara el inmueble contra todo riesgo, acorde con lo establecido por la Ley de Mercado de Valores.
- Resumen de los dos avalúos actualizados, efectuados por peritos independientes del originador y del agente de manejo.
- Contenido adicional del prospecto para la titularización de proyectos inmobiliarios. Además de la información general, el prospecto para la

titularización de proyectos inmobiliarios deberá contener la siguiente información especial:

- Descripción detallada del bien inmueble transferido al patrimonio autónomo que contenga al menos: tipo de bien, ubicación, área, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Descripción del proyecto inmobiliario a desarrollar, incluyendo un resumen de los aspectos más relevantes del estudio técnico, económico y de factibilidad; programación y presupuesto de obra del mismo.
- Etapas y duración estimada de la ejecución del proyecto.
- Descripción detallada de la determinación del punto de equilibrio del proyecto y tratamiento, en caso de no alcanzarse el mismo.
- Nombre o razón social del constructor y resumen de su experiencia en el sector de la construcción y en obras de similar naturaleza y envergadura, a la que será desarrollada.
- Nombre o razón social del fiscalizador y resumen de su experiencia en el sector de la construcción y en obras de similar naturaleza y envergadura, a la que será desarrollada.
- Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación, e indicación de los cálculos matemáticos efectuados.
- Resumen del contrato de construcción.
- Resumen del contrato de fiscalización.
- Descripción de las garantías bancarias o póliza de fiel cumplimiento del contrato de construcción y de buen uso de los anticipos y de los fondos recibidos.

- Resumen de los dos avalúos actualizados efectuados por peritos independientes del originador y del agente de manejo.
- Descripción de la póliza de seguro que ampara el inmueble contra todo riesgo, acorde con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Propiedad de los activos transferidos.- Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y los flujos futuros que éste va a generar.

Para el caso de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos, en el que se transfiera un derecho de cobro, esta transferencia no deberá estar sujeta a condición suspensiva o resolutoria; igualmente, sobre el derecho de cobro de los flujos futuros de fondos transferidos por el originador, al fideicomiso mercantil o fondo colectivo, no existirán gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, ni condiciones suspensivas o resolutorias.

LEY DE MERCADO DE VALORES – LMV

Propiedad de los activos transferidos.- Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y los flujos futuros que éste va a generar.

Para el caso de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos, en el que se transfiera un derecho de cobro, esta transferencia no deberá estar sujeta a condición suspensiva o resolutoria; igualmente, sobre el derecho de cobro de los flujos futuros de fondos transferidos por el originador, al fideicomiso mercantil o fondo colectivo, no existirán gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, ni condiciones suspensivas o resolutorias.

Del contrato de fideicomiso mercantil.- Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo, esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

De la transferencia a título de fideicomiso mercantil.- La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas.

La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente

establecidas. Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen.

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

Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato.

El patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

Bienes que se espera que existan.- Los bienes que no existen pero que se espera que existan podrán comprometerse en el contrato de fideicomiso mercantil a efectos de que cuando lleguen a existir, incrementen el patrimonio del fideicomiso mercantil.

De la titularización.- Es el proceso mediante el cual se emiten valores susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo a un patrimonio autónomo.

Los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización constituyen valores en los términos de la presente Ley. No se podrán promocionar o realizar ofertas públicas de derechos fiduciarios sin haber cumplido previamente los requisitos establecidos por esta Ley para los procesos de titularización.

No se podrán promocionar o realizar ofertas públicas de derechos fiduciarios sin haber cumplido previamente los requisitos establecidos por esta Ley para los procesos de titularización.

Mecanismos para titularizar.- Los procesos de titularización podrán llevarse a cabo a través de los mecanismos de fondos colectivos de inversión o de fideicomisos mercantiles.

Cualquiera sea el mecanismo que se utilice para titularizar, el agente de manejo podrá fijar un punto de equilibrio financiero, cuyas características deberán constar en el Reglamento de Gestión, que de alcanzarse, determinará el inicio del proceso de titularización correspondiente.

Del patrimonio independiente o autónomo.- Cualquiera sea el patrimonio de propósito exclusivo que se utilice para desarrollar un proceso de titularización, los activos o derechos sobre flujos transferidos por el originador integrarán un patrimonio independiente, que contará con su propio balance, distinto de los patrimonios individuales del originador, del agente de manejo o de los inversionistas.

Los activos que integren el patrimonio de propósito exclusivo no pueden ser embargados ni sujetos de ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del originador, del agente de manejo o de los inversionistas. Los acreedores de los inversionistas podrán perseguir los derechos y beneficios que a éstos les corresponda respecto de los valores en los que hayan invertido.

El patrimonio de propósito exclusivo respalda la respectiva emisión de valores, por lo que los inversionistas sólo podrán perseguir el reconocimiento y cumplimiento de la prestación de sus derechos en los activos del patrimonio de propósito exclusivo, mas no en los activos propios del agente de manejo.

Activos susceptibles de titularizar.- Podrán desarrollarse procesos de titularización a partir de los activos, que existen o se espera que existan, que conlleven la expectativa de generar flujos futuros determinables, sea de fondos, sea de derechos de contenido económico, respecto a los cuales su titular pueda disponer libremente.

Adicionalmente, no podrá pesar sobre tales activos ninguna clase de gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, condiciones suspensivas o resolutorias ni deberá estar pendiente de pago, impuesto, tasa o contribución alguna. Constituyen activos susceptibles de titularización los siguientes:

- a) Valores representativos de deuda pública;
- b) Valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores;
- c) Cartera de crédito;
- d) Activos y proyectos inmobiliarios; y,
- e) Activos o proyectos susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas de los últimos tres años o en proyecciones de por lo menos tres años consecutivos, según corresponda.

No obstante lo anterior, la Superintendencia de Compañías, previa norma expedida por el C.N.V., podrá autorizar la estructuración de procesos con bienes o activos diferentes de los anteriormente señalados.

De la transferencia de dominio.- La transferencia de dominio de activos desde el originador hacia el patrimonio de propósito exclusivo podrá efectuarse a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil, según los términos y condiciones de cada proceso de titularización. Cuando la transferencia recaiga sobre bienes inmuebles, se cumplirá con las solemnidades previstas en las leyes correspondientes.

A menos que el proceso de titularización se haya estructurado en fraude de terceros, lo cual deberá ser declarado por juez competente en sentencia ejecutoriada, no podrá declararse total o parcialmente, la nulidad, simulación o ineficacia de la transferencia de dominio de activos, cuando ello devenga en imposibilidad o dificultad de generar el flujo futuro proyectado y, por ende derive en perjuicio para los inversionistas, sin perjuicio de las acciones penales o civiles a que hubiere lugar.

Ni el originador, ni el agente de manejo podrán solicitar la rescisión de la transferencia de inmueble por lesión enorme.

Del cumplimiento del proceso de titularización.- Los bienes titularizados se encontrarán afectos exclusivamente al cumplimiento del objeto del proceso de titularización.

Del traspaso del activo y las garantías.- En la transferencia de dominio de los activos hacia el patrimonio de propósito exclusivo, importa tanto el traspaso del activo como de las garantías que le accedieren, a menos que originador y agente de manejo establezcan expresamente y por escrito lo contrario, situación que deberá ser revelada por el agente de manejo a los inversionistas.

De la naturaleza de los valores emitidos.- Los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, pueden ser nominativos o a la orden. Los valores de contenido crediticio o valores mixtos podrán tener cupones que reconozcan un rendimiento financiero fijo o variable, pudiendo tales cupones ser nominativos o a la orden, según corresponda a las características de los valores a los cuales se adhieren. La negociación secundaria de estos valores se regirá por las disposiciones contenidas en el Art. 204 del Código de Comercio.

En el contrato de fiducia se deberá contemplar el procedimiento a seguir en el caso que los inversionistas no ejercieren sus derechos dentro de los seis meses posteriores a la fecha en la que haya nacido para el agente de manejo la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico.

Los valores que se emitan como consecuencia del proceso de titularización podrán estar representados por títulos o por anotaciones en cuenta. Cuando se emitan títulos, estos podrán representar uno o más valores.

De la periodicidad de la información.- El C.N.V., dictará las normas de carácter general respecto del contenido y periodicidad de la información que el agente de manejo deberá poner a disposición de la Superintendencia de Compañías y de los inversionistas.

De los mecanismos de garantía.- Atendiendo las características propias de cada proceso de titularización, el agente de manejo o el originador de ser el caso, deberá constituir al menos uno de los mecanismos de garantía señalados a continuación:

Subordinación de la emisión.- Implica que el originador o terceros debidamente informados, suscriban una porción de los valores emitidos. A dicha porción se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la porción colocada entre el público se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital.

Sobrecolaterización.- Consiste en que el monto de los activos fideicomitidos o entregados al fiduciario, exceda al valor de los valores emitidos en forma tal que cubra el índice de siniestralidad, a la porción excedente se imputarán los siniestros o faltantes de activos. El C.N.V., mediante norma de carácter general fijará los parámetros para la determinación del índice de siniestralidad.

Exceso de flujo de fondos.- Consiste en que el flujo de fondos generado por los activos titularizados sea superior a los derechos reconocidos en los valores emitidos, a fin de que ese diferencial se lo destine a un depósito de garantía, de tal manera que de producirse desviaciones o distorsiones en el flujo, el agente de manejo proceda a liquidar total o parcialmente el depósito, según corresponda, a fin de obtener los recursos necesarios y con ellos cumplir con los derechos reconocidos en favor de los inversionistas.

Sustitución de activos.- Consiste en sustituir los activos que han producido desviaciones o distorsiones en el flujo, a fin de incorporar al patrimonio de propósito exclusivo, en lugar de los activos que han producido dichas desviaciones o distorsiones, otros activos de iguales o mejores características. Los activos sustitutos serán provistos por el originador, debiéndosele transferir a cambio, los activos sustituidos.

Contratos de apertura de crédito.- A través de los cuales se disponga, por cuenta del originador y a favor del patrimonio de propósito exclusivo, de líneas de crédito para atender necesidades de liquidez de dicho patrimonio, las cuales deberán ser

atendidas por una institución del sistema financiero a solicitud del agente de manejo, quien en representación del patrimonio de propósito exclusivo tomará la decisión de reconstituir el flujo con base en el crédito.

Garantía o aval.- Consiste en garantías generales o específicas constituidas por el originador o por terceros, quienes se comprometen a cumplir total o parcialmente con los derechos reconocidos en favor de los inversionistas.

Garantía bancaria o póliza de seguro.- Consisten en la contratación de garantías bancarias o pólizas de seguros, las cuales serán ejecutadas por el agente de manejo en caso de producirse el siniestro garantizado o asegurado y, con ello cumplir total o parcialmente con los derechos reconocidos en favor de los inversionistas.

De los procesos de titularización de cartera.- Además del cumplimiento de las normas generales antes enunciadas, el agente de manejo de valores resultantes de procesos de titularización de cartera, cumplirá con las normas especiales contenidas a continuación:

- a) Establecer matemática, estadística o actuarialmente los flujos futuros que se proyecta sean generados por la cartera a titularizar;
- b) Emitir valores hasta por el monto que fije el C.N.V., del valor de mercado de la cartera, siguiendo al efecto las normas de carácter general que determine el referido organismo;
- c) Determinar el índice de siniestralidad en la generación de flujos proyectados de la cartera a titularizar, siguiendo para el efecto, las normas de carácter general que determine el C.N.V.;
- d) Constituir al menos uno de los mecanismos de garantía de los previstos en esta Ley, en los porcentajes de cobertura que mediante normas de carácter general determine el C.N.V.;

- e) Contar con una certificación del representante legal del constituyente de que la cartera no se encuentra pignorada ni que sobre ella pesa gravamen alguno;
- f) Determinar el punto de equilibrio para iniciar el proceso de titularización cuyas características deberán constar en el reglamento de gestión; y,
- g) Las demás que mediante norma de carácter general determine el C.N.V.

De los procesos de titularización de inmuebles.- La titularización de inmuebles consiste en la transferencia de un activo inmobiliario con el propósito de efectuar su transformación en valores mobiliarios.

El activo inmobiliario objeto de la titularización deberá estar libre de gravámenes, limitaciones de dominio, prohibiciones de enajenar o condiciones resolutorias y no tener pendiente de pago los impuestos, tasas y contribuciones.

El patrimonio de propósito exclusivo así constituido puede emitir valores de participación, de contenido crediticio o mixto.

Además del cumplimiento de las normas generales antes enunciadas, la titularización de inmuebles deberá someterse a las normas especiales contenidas a continuación:

- a) Establecer matemática, estadística o actuarialmente los flujos futuros que se proyectan sean generados por el inmueble a titularizar;
- b) Emitir valores hasta por el monto que fije el C.N.V.;
- c) Determinar el índice de desviación en la generación de los flujos proyectados siguiendo al efecto las normas de carácter general que determine el C.N.V.;
- d) Constituir al menos un mecanismo de garantía de los previstos en esta Ley, en los porcentajes de cobertura que mediante normas de carácter general determine el C.N.V.;

- e) Obtener una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el inmueble, hasta tres meses posteriores al vencimiento del plazo de los valores producto de la titularización, o al prepago de los valores, en los términos establecidos en esta Ley;
- f) Obtener una certificación del registro de la propiedad correspondiente, de que sobre los inmuebles objeto de titularización, no pesa ningún gravamen durante la vigencia del contrato de fiducia mercantil;
- g) Contar con dos avalúos actualizados, los cuales deberán ser efectuados por peritos independientes del originador y del agente de manejo, de reconocida trayectoria en el ramo. Dichos avalúos deberán haber sido practicados dentro de los seis meses anteriores a la fecha de iniciación del trámite de autorización de la titularización; y,
- h) Las demás que mediante norma de carácter general determine el C.N.V..

De los procesos de titularización de proyectos inmobiliarios.- La titularización de proyectos inmobiliarios consiste en la emisión de títulos mixtos o de participación que incorporen derechos alícuotas o porcentuales sobre un patrimonio de propósito exclusivo constituido con un bien inmueble, los diseños, estudios técnicos y de prefactibilidad económica, programación de obra y presupuestos necesarios para desarrollar un proyecto inmobiliario objeto de titularización.

El patrimonio de propósito exclusivo también puede constituirse con sumas de dinero destinadas a la adquisición del lote o a la ejecución del proyecto.

El activo inmobiliario, sobre el cual se desarrollará el proyecto objeto de la titularización deberá estar libre de gravámenes, limitaciones de dominio, prohibiciones de enajenar o condiciones resolutorias y no tener pendiente de pago los impuestos, tasas y contribuciones.

El inversionista es partícipe del proyecto en su conjunto, obteniendo una rentabilidad derivada de la valoración del inmueble, de la enajenación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto.

Además del cumplimiento de las normas generales antes enunciadas, la titularización de proyectos inmobiliarios deberá someterse a las normas especiales contenidas a continuación:

- a) Emitir solamente valores de participación o valores mixtos;
- b) Establecer matemática, estadística o actuarialmente los flujos futuros que se proyectan sean generados por el proyecto inmobiliario objeto de titularización;
- c) Emitir valores hasta por el monto que fije el C.N.V.;
- d) Determinar el índice de desviación en la generación de los flujos proyectados siguiendo al efecto las normas de carácter general que determine el C.N.V.;
- e) Constituir al menos uno de los mecanismos de garantía de los previstos en esta Ley;
- f) Contar con dos avalúos actualizados realizados por empresas de reconocida experiencia en la materia, del bien inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, los cuales deberán haberse practicado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de iniciación del proceso de titularización;
- g) Obtener un certificado del registro de la propiedad correspondiente, en el que conste que sobre el terreno no pesa ningún gravamen;
- h) Presentar un estudio técnico económico del proyecto;
- i) Presentar un estudio de factibilidad del proyecto;
- j) Presentar la programación de la obra;

- k) Presentar el presupuesto de la obra;
- l) Obtener una certificación de los constructores que acrediten experiencia en proyectos similares;
- m) El constructor deberá constituir y mantener en favor del patrimonio autónomo garantías bancarias o pólizas de seguros de fiel cumplimiento del contrato y de buen uso de los anticipos y de los fondos recibidos;
- n) Que la obra cuente con un fiscalizador de amplia trayectoria;
- o) Determinar el punto de equilibrio para iniciar la ejecución del proyecto cuyas características deberán constar en el reglamento de gestión;
- p) Obtener una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el inmueble, hasta tres meses posteriores al vencimiento del plazo de los valores productos de la titularización, o al prepago de los valores, en los términos establecidos en esta Ley; y,
- q) Las demás que mediante norma de carácter general determine el C.N.V.

La titularización de proyectos inmobiliarios podrá efectuarse por la totalidad o por un segmento del respectivo proyecto hasta por el monto que fije el C.N.V., para el segmento correspondiente.

De la transferencia de dominio.- La transferencia de dominio de activos desde el originador hacia el patrimonio de propósito exclusivo podrá efectuarse a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil, según los términos y condiciones de cada proceso de titularización. Cuando la transferencia recaiga sobre bienes inmuebles, se cumplirá con las solemnidades previstas en las leyes correspondientes.

A menos que el proceso de titularización se haya estructurado en fraude de terceros, lo cual deberá ser declarado por juez competente en sentencia ejecutoriada, no podrá declararse total o parcialmente, la nulidad, simulación o ineficacia de la transferencia

de dominio de activos, cuando ello devenga en imposibilidad o dificultad de generar el flujo futuro proyectado y, por ende derive en perjuicio para los inversionistas, sin perjuicio de las acciones penales o civiles a que hubiere lugar.

Ni el originador, ni el agente de manejo podrán solicitar la rescisión de la transferencia de inmueble por lesión enorme.

De los mecanismos de garantía.- Atendiendo las características propias de cada proceso de titularización, el agente de manejo o el originador de ser el caso, deberá constituir al menos uno de los mecanismos de garantía señalados a continuación:

Subordinación de la emisión.- Implica que el originador o terceros debidamente informados, suscriban una porción de los valores emitidos. A dicha porción se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la porción colocada entre el público se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital.

Sobrecolaterización.- Consiste en que el monto de los activos fideicomitidos o entregados al fiduciario, exceda al valor de los valores emitidos en forma tal que cubra el índice de siniestralidad, a la porción excedente se imputarán los siniestros o faltantes de activos. El C.N.V., mediante norma de carácter general fijará los parámetros para la determinación del índice de siniestralidad.

Exceso de flujo de fondos.- Consiste en que el flujo de fondos generado por los activos titularizados sea superior a los derechos reconocidos en los valores emitidos, a fin de que ese diferencial se lo destine a un depósito de garantía, de tal manera que de producirse desviaciones o distorsiones en el flujo, el agente de manejo proceda a liquidar total o parcialmente el depósito, según corresponda, a fin de obtener los recursos necesarios y con ellos cumplir con los derechos reconocidos en favor de los inversionistas.

Sustitución de activos.- Consiste en sustituir los activos que han producido desviaciones o distorsiones en el flujo, a fin de incorporar al patrimonio de propósito exclusivo, en lugar de los activos que han producido dichas desviaciones o distorsiones, otros activos de iguales o mejores características. Los activos sustitutos

serán provistos por el originador, debiéndosele transferir a cambio, los activos sustituidos.

Contratos de apertura de crédito.- A través de los cuales se disponga, por cuenta del originador y a favor del patrimonio de propósito exclusivo, de líneas de crédito para atender necesidades de liquidez de dicho patrimonio, las cuales deberán ser atendidas por una institución del sistema financiero a solicitud del agente de manejo, quien en representación del patrimonio de propósito exclusivo tomará la decisión de reconstituir el flujo con base en el crédito.

Garantía o aval.- Consiste en garantías generales o específicas constituidas por el originador o por terceros, quienes se comprometen a cumplir total o parcialmente con los derechos reconocidos en favor de los inversionistas.

Garantía bancaria o póliza de seguro.- Consisten en la contratación de garantías bancarias o pólizas de seguros, las cuales serán ejecutadas por el agente de manejo en caso de producirse el siniestro garantizado o asegurado y, con ello cumplir total o parcialmente con los derechos reconocidos en favor de los inversionistas.

De la garantía.- Toda emisión estará amparada por garantía general y además podrá contar con garantía específica. Las garantías específicas podrán asegurar el pago del capital, de los intereses parcial o totalmente, o de ambos.

Por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados del emisor que no estén afectados por una garantía específica de conformidad con las normas que para el efecto determine el C.N.V.

Por garantía específica se entiende aquella de carácter real o personal, que garantiza obligaciones para asegurar el pago del capital, de los intereses o de ambos.

Admítase como garantía específica, la consistente en valores o en obligaciones ejecutivas de terceros distintos del emisor o en flujo de fondos predeterminado o específico. En estos casos, los valores deberán depositarse en el depósito centralizado de compensación y liquidación; y, de consistir en flujos de fondos fideicomisar los mismos.

Si la garantía consistiere en prenda, hipoteca, la entrega de la cosa empeñada, en su caso, se hará a favor del representante de obligacionistas o de quien éstos designen. La constitución de la prenda se hará de acuerdo a las disposiciones del Código de Comercio.

El C.N.V., regulará los montos máximos de emisión de obligaciones en relación con el tipo de garantías y determinará qué otro tipo de garantías pueden ser aceptadas.

FIDEICOMISOS MERCANTILES DE ADMINISTRACIÓN

CODIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES - RESOLUCIÓN No. CNV-008-2006

Modalidades de los fideicomisos mercantiles.-

De administración: se entiende por fideicomiso de administración, al contrato en virtud del cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo, para que la fiduciaria los administre y cumpla las instrucciones instituidas en el mismo.

Forma y contenido de la rendición de cuentas.-

Para el caso de los fideicomisos de administración: Indicación detallada de las gestiones y actividades encomendadas a la fiduciaria, conforme a las condiciones establecidas en el contrato.

LEY DE MERCADO DE VALORES

Propiedad de los activos transferidos.- Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y los flujos futuros que éste va a generar.

Para el caso de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos, en el que se transfiera un derecho de cobro, esta transferencia no deberá estar sujeta a condición

suspensiva o resolutoria; igualmente, sobre el derecho de cobro de los flujos futuros de fondos transferidos por el originador, al fideicomiso mercantil o fondo colectivo, no existirán gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, ni condiciones suspensivas o resolutorias.

Para el caso de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos, en el que se transfiera un derecho de cobro, esta transferencia no deberá estar sujeta a condición suspensiva o resolutoria; igualmente, sobre el derecho de cobro de los flujos futuros de fondos transferidos por el originador, al fideicomiso mercantil o fondo colectivo, no existirán gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, ni condiciones suspensivas o resolutorias.

Aportes, beneficios y retiros de aportes de fondos administrados.- La calidad de partícipe de un fondo administrado, se adquiere en el momento en que la sociedad recibe el aporte del inversionista, el cual podrá efectuarse en numerario, cheque efectivizado o transferencia.

Los aportes a un fondo administrado quedarán expresados en unidades, todas de igual valor y características y, cuyo número se determinará de acuerdo con el valor vigente de la unidad al momento de recepción del aporte. Se considerarán activos de fácil liquidación para todos los efectos legales y se podrán representar por certificados nominativos o por los mecanismos e instrumentos sustitutivos que autorice el C.N.V..

De los beneficios de los fondos administrados.- El único beneficio que la inversión en un fondo administrado podrá reportar a los partícipes, será el incremento que se produzca en el valor de la unidad, como consecuencia de las variaciones experimentadas por el patrimonio del fondo. El valor que perciban los partícipes en el rescate de unidades, será el que resulte de la diferencia entre el valor de adquisición y el de rescate.

FIDEICOMISOS MERCANTILES INMOBILIARIOS

CODIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES - RESOLUCIÓN No. CNV-008-2006

Titularización de inmuebles.- En ningún caso, el valor de la emisión excederá el noventa por ciento del valor presente de los flujos futuros proyectados que generará el inmueble, durante el plazo de la emisión de valores de titularización, descontados a una tasa que no podrá ser inferior a la tasa activa referencial señalada, por el Banco Central del Ecuador, para la semana inmediata anterior a aquella en la cual se efectúe el cálculo correspondiente. La tasa resultante del cálculo tendrá vigencia de hasta treinta días.

Titularización de proyectos inmobiliarios.- El monto de la emisión, en ningún caso podrá exceder el cien por ciento del presupuesto total del proyecto inmobiliario, incluidos aquellos asociados con el desarrollo del proceso de titularización o del avalúo del inmueble, según lo que corresponda.

Contenido adicional del prospecto para la titularización de inmuebles: Además de la información general, el prospecto para la titularización de inmuebles deberá contener la siguiente información especial:

- Descripción detallada del inmueble titularizado que contenga al menos: Tipo de bien, ubicación, área de construcción, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación e indicación de los cálculos matemáticos realizados.
- Descripción de la póliza de seguro que ampara el inmueble contra todo riesgo, acorde con lo establecido por la Ley de Mercado de Valores.
- Resumen de los dos avalúos actualizados, efectuados por peritos independientes del originador y del agente de manejo.

Contenido adicional del prospecto para la titularización de proyectos inmobiliarios. Además de la información general, el prospecto para la titularización de proyectos inmobiliarios deberá contener la siguiente información especial:

- Descripción detallada del bien inmueble transferido al patrimonio autónomo que contenga al menos: tipo de bien, ubicación, área, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Descripción del proyecto inmobiliario a desarrollar, incluyendo un resumen de los aspectos más relevantes del estudio técnico, económico y de factibilidad; programación y presupuesto de obra del mismo.
- Etapas y duración estimada de la ejecución del proyecto.
- Descripción detallada de la determinación del punto de equilibrio del proyecto y tratamiento, en caso de no alcanzarse el mismo.
- Nombre o razón social del constructor y resumen de su experiencia en el sector de la construcción y en obras de similar naturaleza y envergadura, a la que será desarrollada.
- Nombre o razón social del fiscalizador y resumen de su experiencia en el sector de la construcción y en obras de similar naturaleza y envergadura, a la que será desarrollada.
- Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación, e indicación de los cálculos matemáticos efectuados.
- Resumen del contrato de construcción.
- Resumen del contrato de fiscalización.
- Descripción de las garantías bancarias o póliza de fiel cumplimiento del contrato de construcción y de buen uso de los anticipos y de los fondos recibidos.

- Resumen de los dos avalúos actualizados efectuados por peritos independientes del originador y del agente de manejo.
- Descripción de la póliza de seguro que ampara el inmueble contra todo riesgo, acorde con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Instrumentación del contrato.-

Fideicomiso mercantil.- El contrato de fideicomiso mercantil se otorga mediante la suscripción de escritura pública.

Encargo fiduciario.- Los contratos de encargo fiduciario podrán otorgarse por instrumento público o privado.

Redacción del contrato.- Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal, que sean de clara comprensión y reflejen con fidelidad y precisión, las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato, determinando claramente, el objeto del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario y las instrucciones que harán viable el mismo.

Estipulaciones prohibidas.- Están prohibidas las cláusulas que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original, o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno. Tratándose de contratos de adhesión, las cláusulas ambiguas se interpretarán a favor del fideicomitente y/o beneficiario, según corresponda. Por lo demás, los contratos de adhesión deberán contemplar los requisitos que, para el efecto, señala la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor y demás leyes aplicables o pertinentes.

Elementos fundamentales de los contratos de negocios fiduciarios.- Tanto los contratos de fideicomiso mercantil como los de encargos fiduciarios, cuando corresponda, deberán estipular, además de los requisitos señalados en la Ley de Mercado de Valores, lo siguiente:

- Objeto y finalidad del negocio fiduciario: se debe determinar expresamente en todos los negocios fiduciarios, la finalidad que persigue con el contrato que se celebra.

Además, deberá señalarse expresamente si éste es de administración, de garantía, de inmobiliario, de inversión u otro.

- Instrucciones: comprenderá las gestiones o actividades específicas que debe realizar la fiduciaria, conducentes a cumplir con la finalidad del negocio fiduciario, haciendo una enunciación clara y completa de las mismas y la forma cómo se llevarán a cabo dichas instrucciones, según el tipo de negocio fiduciario a celebrarse.
- Información de los intervinientes: el contrato de negocio fiduciario debe contener la identificación, la nacionalidad, el estado civil, domicilio y la condición en que comparecen las partes.
- Bienes: deben detallarse las características y las condiciones de cada uno de los bienes que el constituyente transfiere o se compromete a transferir, para el caso de fideicomiso; o a entregar, tratándose de encargo fiduciario.
- Obligaciones y derechos de las partes contratantes: se determinarán las obligaciones y derechos de la fiduciaria, fideicomitente y beneficiario, así como de cualquier otra parte que pueda comparecer en la celebración del contrato. En todo caso, las limitaciones o restricciones a tales derechos y obligaciones, deberán convenirse con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en este capítulo.
- Remuneración: se expresará claramente los valores o la forma de calcular la remuneración que percibirá la fiduciaria por su gestión, así como la forma, fuente de pago y oportunidad en que la misma será liquidada y cobrada.
- Transferencia de activos a la terminación del contrato de fideicomiso: deberá señalarse la forma como se transferirán los activos del fideicomiso que existan al

momento en que ocurra cualquiera de las causales de la terminación del contrato, previstas en el mismo o en la Ley, indicando las circunstancias que resulten pertinentes para el efecto, así como, la forma como se atenderán las obligaciones generadas en el negocio, cuando a ello haya lugar.

En el contrato podrá establecerse que, cuando en la liquidación del mismo no haya sido factible la entrega de los bienes al beneficiario, éstos serán consignados judicialmente, conjuntamente con la rendición final de cuentas.

- Órganos del negocio fiduciario: en caso de que, para la toma de decisiones, se contemplen juntas, comités u otros cuerpos colegiados deberán señalarse sus atribuciones y forma de integración. La designación de las personas que los conforman, deberá hacerse con base a lo que contemple el contrato.

Las resoluciones adoptadas por los órganos de decisión no podrán alterar, ni en todo ni en parte, el objeto o la finalidad del contrato.

Corresponde a la fiduciaria mantener el archivo de los documentos en el que consten las resoluciones adoptadas por dichos órganos.

- Emisión de valores en procesos de titularización: el contrato de fideicomiso mercantil puede establecer la forma por la cual el fideicomiso mercantil emitirá valores en procesos de titularización, de conformidad con lo establecido en el Título XVI de la Ley de Mercado de Valores y esta codificación.
- Gastos: deberán señalarse expresamente los gastos que estarán a cargo del negocio fiduciario, particularmente aquellos que no correspondan a la operación normal del mismo, así como aquellos que serán asumidos por una o más de las partes que intervienen en el negocio fiduciario.
- 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, de la gestión

encomendada durante el respectivo período, justificando y demostrando con medios idóneos el cumplimiento de dicha labor, para lo cual debe indicar los sustentos que documentan la información presentada.

En el contrato debe establecerse la periodicidad de la rendición de cuentas al constituyente y al beneficiario.

- Reformas al contrato: en los contratos de negocios fiduciarios debe señalarse el procedimiento para reformar el contrato señalando quiénes deben intervenir para su reforma.
- Exclusión de responsabilidad de la Superintendencia de Compañías: en todo contrato de negocio fiduciario deberá constar la mención expresa de que este acto no implica, por parte de la Superintendencia de Compañías ni de los miembros del Consejo Nacional de Valores, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento del objetivo y finalidad del contrato.

Valoración de los patrimonios autónomos.- En el caso de transferencias de dominio de valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que realizare el constituyente o constituyente adherente al patrimonio autónomo, éstos se valorarán de conformidad con lo establecido en la resolución del Manual Operativo para Valoración a Precios de Mercado de Valores de Contenido Crediticio y de Participación y Procedimientos de Aplicación.

En el caso de transferencias de dominio de valores no inscritos en el Registro del Mercado de Valores que realizare el constituyente o constituyente adherente al patrimonio autónomo, éstos se valorarán aplicando las normas ecuatorianas de contabilidad.

En el caso de bienes muebles o de inmuebles, la valoración de estos bienes transferidos al patrimonio autónomo será realizada por los constituyentes.

Los fideicomisos de inversión valorarán las inversiones en instrumentos financieros o valores sujetándose a las normas de valoración contenidas en el Manual Operativo

para Valoración a Precios de Mercado de Valores de Contenido Crediticio y de Participación y procedimientos de aplicación.

En cualquier circunstancia, las fiduciarias podrán verificar la valoración de los bienes transferidos al patrimonio autónomo al momento de la constitución del negocio fiduciario y en forma previa a otorgar una constancia al constituyente o al beneficiario sobre las calidades que éstos tengan en el contrato.

Otorgamiento de constancias.- Las fiduciarias solo podrán otorgar a petición de parte, constancias documentales respecto de la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o de beneficiarios, las mismas que no constituyen un valor; por lo tanto, no son negociables ni podrán ser objeto de oferta pública, ni de promoción, ni de publicidad; ni utilizar medio alguno de invitación al público en general.

No podrán emitirse certificados de participación en los derechos personales, derivados del contrato de fideicomiso mercantil o certificados de derechos fiduciarios, sino únicamente en los procesos de titularización, de conformidad a los términos establecidos en la Ley. Corresponde solo al titular de los derechos fiduciarios y no a otra persona, sea o no parte del respectivo contrato, la disposición de tales derechos personales.

Contenido de la constancia.- El documento mediante el cual se confiere la constancia de la calidad de constituyente, constituyentes adherentes o de beneficiarios, contendrá exclusivamente los siguientes requisitos:

1. Nombre del constituyente o del constituyente adherente o del beneficiario del fideicomiso mercantil, en cada caso.
2. Denominación del patrimonio autónomo.
3. Porcentaje de participación del constituyente, constituyente adherente o del beneficiario en el patrimonio autónomo.

4. Fecha de la escritura de constitución y reformas del contrato de fideicomiso mercantil.
5. Indicación de que dicha constancia no constituye valor y no es negociable; resaltada en letra tamaño catorce, arial y en negrilla.
6. Fecha de expedición.
7. Firma del representante legal o apoderado, de ser el caso.

Dicha constancia no podrá indicar valor económico alguno.

En todas las normas en cuyo texto se haga mención a “certificados de derechos fiduciarios”, se entenderá que se refiere a “constancias documentales respecto de la calidad de constituyentes adherentes o constituyentes o beneficiarios”.

Modalidades de los fideicomisos mercantiles.- La modalidad de los fideicomisos depende del objeto y finalidad instituidos en el contrato, los cuales no necesariamente son únicos, por lo que bien puede o no existir un negocio fiduciario con una modalidad única. Para efectos de clasificación se pueden mencionar los siguientes:

- De garantía: entiéndase por fideicomiso de garantía, al contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato.

La fiduciaria, en ningún caso se convierte en deudora, deudora solidaria o avalista de la obligación u obligaciones garantizadas; solo asegura que en caso de que el deudor no cumpla tales obligaciones, actuará conforme a las disposiciones previstas en el contrato.

Para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso.

En el contrato puede establecerse que la fiduciaria practique o contrate avalúos periódicos de los bienes en garantía, a fin de mantener actualizado su valor comercial.

Es obligación de la fiduciaria, cada vez que el constituyente designe nuevos acreedores o incremente las deudas garantizadas, recibir la conformidad por escrito del o los acreedores sobre el valor de los bienes fideicomitados.

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

- De administración: se entiende por fideicomiso de administración, al contrato en virtud del cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo, para que la fiduciaria los administre y cumpla las instrucciones instituidas en el mismo.
- De inmobiliario: el fideicomiso inmobiliario es el contrato en virtud del cual se transfieren bienes, que generalmente son inmuebles, al patrimonio autónomo para que el fiduciario los administre y desarrolle con ellos un proyecto inmobiliario, en función de las instrucciones establecidas en el contrato, para lo cual realizan las gestiones administrativas y legales ligadas o conexas con el desarrollo del proyecto inmobiliario y todo en provecho de los beneficiarios instituidos en el contrato.
- De inversión: se entiende por fideicomiso de inversión el contrato en virtud del cual los constituyentes o fideicomitentes adherentes entregan al patrimonio autónomo valores o dinero para que la fiduciaria los administre o los invierta según las instrucciones establecidas en el contrato, para beneficio propio o de terceros.

En estos contratos debe estar claramente definida la política de inversión, a falta de esta estipulación, o si dicha estipulación implica la discrecionalidad del fiduciario en la decisión de inversión de los recursos, las inversiones se sujetarán a los siguientes límites:

- La inversión en instrumentos o valores emitidos, aceptados, avalados o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del veinte por ciento del activo total del fideicomiso mercantil; y la inversión en instrumentos o valores emitidos, aceptados, avalados o garantizados por empresas vinculadas, no podrá exceder del treinta por ciento del patrimonio de ese fideicomiso mercantil.
- La inversión en el conjunto de instrumentos emitidos, aceptados, avalados o garantizados por compañías o empresas vinculadas a la fiduciaria, no podrá exceder del quince por ciento del patrimonio del fideicomiso.

Se exceptúan de estos límites, las inversiones en valores emitidos por el Banco Central del Ecuador y el Ministerio de Economía y Finanzas.

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

Por lo demás, en todos los negocios fiduciarios de inversión con o sin fideicomitentes adherentes, se dejará constancia en tono más oscuro que en el

resto del contrato, que el riesgo de pérdida de la inversión es de exclusiva responsabilidad del inversionista.

- De procesos de titularización: son aquellos en los cuales se aportan los activos que existen o se espera que existan, con la finalidad de titularizar dichos activos.

Contratos de adhesión.- Cuando un tercero se adhiera a un contrato de fideicomiso o de encargo fiduciario, deberá suscribir el respectivo instrumento, mediante el cual acepta las disposiciones del contrato original y sus modificaciones.

Si se tratare del aporte de un bien inmueble, se necesitará solemnidad de escritura pública.

En los casos de negocios fiduciarios que deban inscribirse, la fiduciaria deberá presentar copia del modelo del contrato de adhesión al solicitar la inscripción del contrato original.

LEY DE MERCADO DE VALORES

Propiedad de los activos transferidos.- Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y los flujos futuros que éste va a generar.

Para el caso de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos, en el que se transfiera un derecho de cobro, esta transferencia no deberá estar sujeta a condición suspensiva o resolutoria; igualmente, sobre el derecho de cobro de los flujos futuros de fondos transferidos por el originador, al fideicomiso mercantil o fondo colectivo, no existirán gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, ni condiciones suspensivas o resolutorias.

FIDEICOMISOS MERCANTILES DE GARANTÍAS

Propiedad de los activos transferidos.- Las personas naturales o jurídicas que vayan a actuar como originadores en un proceso de titularización, deberán acreditar la propiedad de los activos transferidos al patrimonio autónomo y justificar las rentas, los derechos de contenido económico y los flujos futuros que éste va a generar.

Para el caso de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos, en el que se transfiera un derecho de cobro, esta transferencia no deberá estar sujeta a condición suspensiva o resolutoria; igualmente, sobre el derecho de cobro de los flujos futuros de fondos transferidos por el originador, al fideicomiso mercantil o fondo colectivo, no existirán gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, ni condiciones suspensivas o resolutorias.

LEY DE MERCADO DE VALORES

Del traspaso del activo y las garantías.- En la transferencia de dominio de los activos hacia el patrimonio de propósito exclusivo, importa tanto el traspaso del activo como de las garantías que le accedieren, a menos que originador y agente de manejo establezcan expresamente y por escrito lo contrario, situación que deberá ser revelada por el agente de anejo a los inversionistas.

De los mecanismos de garantía.- Atendiendo las características propias de cada proceso de titularización, el agente de manejo o el originador de ser el caso, deberá constituir al menos uno de los mecanismos de garantía señalados a continuación:

Fideicomiso de garantía.- Consiste en la constitución de patrimonios independientes que tengan por objeto garantizar el cumplimiento de los derechos reconocidos a favor de los inversionistas.

De la garantía.- Toda emisión estará amparada por garantía general y además podrá contar con garantía específica. Las garantías específicas podrán asegurar el pago del capital, de los intereses parcial o totalmente, o de ambos.

Por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados del emisor que no estén afectados por una garantía específica de conformidad con las normas que para el efecto determine el C.N.V.

Por garantía específica se entiende aquella de carácter real o personal, que garantiza obligaciones para asegurar el pago del capital, de los intereses o de ambos.

Admítase como garantía específica, la consistente en valores o en obligaciones ejecutivas de terceros distintos del emisor o en flujo de fondos predeterminado o específico. En estos casos, los valores deberán depositarse en el depósito centralizado de compensación y liquidación; y, de consistir en flujos de fondos fideicomisar los mismos.

Si la garantía consistiere en prenda, hipoteca, la entrega de la cosa empeñada, en su caso, se hará a favor del representante de obligacionistas o de quien éstos designen. La constitución de la prenda se hará de acuerdo a las disposiciones del Código de Comercio.

ANEXO 4

EXTRACTOS DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS DE FIDEICOMISOS ANALIZADOS

Primera - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

El objetivo de este fideicomiso es el proceso de titularización con el finalidad de que el Originador o constituyente sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores y que se honren los títulos valores a los inversionistas con cargo a los flujos generados por la cartera que respalda el fideicomiso.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por un total de US\$15 millones en este fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el Fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- La recaudación de los flujos generados se realiza a través del administrador de cartera. El Originador desempeñará las funciones de administrador de cartera, sin embargo, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Banco Amazonas S. A., en el Fideicomiso, así como el contrato de administración de cartera, la fiduciaria estará facultada para dar por terminado el contrato de administración de cartera suscrito con el Originador, y proceder a suscribir un nuevo contrato de administración de cartera con cualquier tercero.

- El Fideicomiso recibirá del administrador de cartera, hasta dentro de los dos días hábiles inmediatos posteriores de la recaudación la totalidad de los flujos generados por la cartera.
- El administrador de cartera no cuenta con un honorario por ser el mismo originador.
- Con una periodicidad bimestral, practicar ajustes a los mecanismos de garantías, de tal manera que la cobertura en conjunto no exceda tres veces el índice de siniestralidad.
- Los excedentes provenientes del diferencial entre la tasa de interés generados por los pagarés y la tasa de interés fija de los valores, dichos excedentes serán restituidos al originador con una periodicidad bimestral.
- Durante el plazo, dentro de los cinco primeros días calendarios del respectivo mes inmediato posterior, efectuar canjes de cartera que el Originador se encuentra obligado a realizar con el fideicomiso; (i) cuando uno a varios de los clientes seleccionados prepague íntegramente el saldo de capital adeudado en virtud de los pagares, y (ii) la suma agregada de tales prepagos en el mes inmediato anterior, no haya excedido del 2% del monto pendiente de pago de los pasivos con inversionistas.
- En los casos en que si proceda un canje por prepago, el Originador deberá transferir al fideicomiso, cartera integrada por pagaré que reúnan las siguientes características:
- En cuanto a sus montos, plazos y tasa de interés, no afecten negativamente la generación de flujos necesarios para honrar los pasivos con inversionistas.
- Que (i) sean suscritos por clientes seleccionados, (ii) sean materia de una operación de crédito aprobada conforme las políticas crediticias generales

del Originador, (iii) no correspondan a operaciones de crédito vinculada; (iv) no hayan sido materia de reprogramación ni refinanciamiento; (v) sean otorgados de conformidad con las disposiciones emanadas de la Superintendencia de Bancos; (vi) correspondan a operaciones de créditos calificadas como “A”.

Segunda - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

El objetivo de este fideicomiso es el proceso de titularización con el objeto que el Originador o constituyente sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores y que se honren los títulos valores a los inversionistas con cargo a los flujos generados por la cartera que respalda el fideicomiso.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por un monto de hasta US\$25 millones en este fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- La recaudación de los flujos generados se realiza a través del administrador de cartera. El Originador desempeñará las funciones de administrador de cartera; sin embargo, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Banco Amazonas S.A., en el Fideicomiso, así como el contrato de administración de cartera, la Fiduciaria estará facultada para dar por terminado el contrato de administración de cartera suscrito con el Originador, y podrá designar el remplazante y suscribir con el remplazante un nuevo contrato de administración de cartera.

- El Fideicomiso recibirá del administrador de cartera, hasta dentro de los dos días hábiles inmediato posteriores de la recaudación la totalidad de los flujos generado por la cartera.
- El administrador de cartera no cuenta con un honorario por ser el mismo originador.
- Con una periodicidad mensual, practicar ajustes a los mecanismos de garantías, de tal manera que la cuenta reserva no exceda de la suma agregada de capital e intereses del dividendo inmediato posterior de todos los valores del primer tramo y que la sobrecolateralización no exceden de siete veces el índice de siniestralidad.
- Con periodicidad mensual el Administrador de cartera y la Fiduciaria deberán determinar si existen excedentes de cartera o de flujos en algún tramo en particular; en cuyo caso la Fiduciaria deberá proceder de la siguiente manera:
 - Si los excedentes de flujo provienen del diferencial entre la tasa de interés generada por los instrumentos de crédito y la tasa de interés fija de los valores, dichos excedentes serán restituidos al originador.
 - Si los excedentes de flujos provienen de los ajustes practicados a la cuenta reserva y sobrecolateralización como parte los ajustes mensuales que debe hacerse a los mecanismos de garantía; dichos excedentes serán restituidos al originador.
 - Durante el plazo de los diez primeros días calendarios del respectivo mes inmediato posterior, efectuar canjes de cartera que el Originador se encuentra obligado a realizar con el Fideicomiso esto es cuando uno a varios de los deudores de créditos seleccionados prepaguen íntegramente el saldo de capital adeudado.

En los casos en que si proceda un canje por prepago, el Originador deberá transferir al Fideicomiso, cartera integrada por pagaré que reúnan las siguientes características:

- En cuanto a sus montos, plazos y tasa de interés, no afecten negativamente la generación de flujos necesarios para honrar los pasivos con inversionistas.
- Que los clientes o cartera (i) sea suscritos por clientes seleccionados, (ii) sean materia de una operación de crédito aprobada conforme las políticas crediticias generales del Originador, (iii) no correspondan a operaciones de crédito vinculada; (iv) no hayan sido de materia de reprogramación ni refinanciamiento; (v) sean otorgados de conformidad con las disposiciones emanadas de la Superintendencia de Bancos; (vi) correspondan a operaciones de créditos calificadas como “A”.
- Que sean distintos y adicional a los pagares integrantes a de la cartera que sirve para cubrir el monto titularizado.

Tercera - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

El objetivo de este fideicomiso es el proceso de titularización con el finalidad de que el Originador o constituyente sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores y que se honren los títulos valores a los inversionistas con cargo a los flujos generados por la cartera que respalda el fideicomiso.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por US\$40 millones, en este fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el Fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- La recaudación de los flujos generados se realiza a través del administrador de cartera. El Originador desempeñará las funciones de administrador de cartera, sin embargo, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Banco Amazonas S.A., en el Fideicomiso, así como el contrato de administración de cartera, la fiduciaria estará facultada para dar por terminado el contrato de administración de cartera suscrito con el Originador, y proceder a suscribir un nuevo contrato de administración de cartera con cualquier tercero.
- El Fideicomiso recibirá del administrador de cartera, la recaudación de los flujos generados por la cartera, con una anticipación mínima de siete días hábiles a la fecha en que el Fideicomiso deba honrar los dividendos correspondientes a los pasivos con inversionistas.
- El administrador de cartera no cuenta con un honorario por ser el mismo originador.
- Con una periodicidad mensual, el Administrador de cartera y la Fiduciaria deberán practicar ajustes a los mecanismos de garantías, de tal manera que la cuenta de reserva no exceda la suma agregada de capital e intereses de los dos más grandes dividendos pendientes de pago; y que la sobrecolateralización del tramo, no exceda tres veces el índice de siniestralidad.
- Con una periodicidad mensual el Administrador de cartera y la Fiduciaria deberán determinar si existen excedentes de cartera o de flujos en algún tramo en particular; en cuyo caso la Fiduciaria deberá proceder de la siguiente manera:

- Si los excedentes de flujo provienen del diferencial entre la tasa de interés generada por los instrumentos de crédito y la tasa de interés fija de los valores, los referidos excedentes serán restituidos al Originador.
- Si los excedentes de flujos provienen de los ajustes practicados a la cuenta reserva y sobrecolateralización como parte los ajustes mensuales que debe hacerse a los mecanismos de garantía; dichos excedentes serán restituidos al Originador.
- Si uno o varios de los créditos integrantes de la cartera entregada al Fideicomiso, registra una morosidad de 30 días o más en cualquier dividendo, el Administrador de Cartera gestionará la recaudación de cartera en mora, por las vías extrajudicial, judicial o arbitral y el producto de las recaudaciones menos los costos y gastos, constituirá el flujo a ser distribuido por los inversionistas.
- Si uno o varios de los instrumentos de crédito integrantes de la cartera registran una morosidad de 30 días o más en cualquier dividendo, el Originador tendrá la facultad más no la obligación de sustituir.
- Durante el plazo, dentro de los diez primeros días calendarios del respectivo mes inmediato posterior, se efectúa canjes de cartera que el Originador se encuentra obligado a realizar con el fideicomiso; cuando uno a varios de los clientes seleccionados prepagen íntegramente el saldo de capital adeudado.
- En los casos en que si proceda un canje por prepago, el Originador deberá transferir al fideicomiso, cartera integrada por instrumentos de crédito que reúnan las siguientes características:
- En cuanto a sus montos, plazos y tasa de interés, no afecten negativamente la generación de flujos necesarios para honrar los pasivos con inversionistas.

- Que al momento de la transferencia los instrumentos de crédito de cartera tengan las siguientes características: Que (i) sean suscritos por clientes seleccionados, (ii) sean materia de una operación de crédito aprobada conforme las políticas crediticias generales del Originador, (iii) no correspondan a operaciones de crédito vinculadas; (iv) no hayan sido materia de reprogramación ni refinanciamiento; (v) sean otorgados de conformidad con las disposiciones emanadas de la Superintendencia de Bancos; (vi) correspondan a operaciones de créditos calificadas como “A”.

Cuarta - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

El proceso de titularización del fideicomiso tiene por objeto que el Originador sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores y que se honren los títulos valores con cargo a los flujos generados por la cartera del tramo correspondiente y de ser insuficientes con los recursos que se obtengan de la ejecución de los mecanismos de garantía.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores e inscribió los títulos por US\$50 millones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- El Fideicomiso recibirá del administrador de cartera, la recaudación de los flujos generados por la cartera, con una anticipación mínima de siete días hábiles a la fecha en que el Fideicomiso deba honrar los dividendos correspondientes a los pasivos con inversionistas.
- Con una periodicidad mensual el Administrador de Cartera y la Fiduciaria deberán determinar si existen excedentes de cartera o de flujos en algún

tramo en particular; en cuyo caso la Fiduciaria deberá proceder a restituirlos al Originador de los excedentes de flujo.

- Si uno o varios de los instrumentos de crédito integrantes de la cartera, registran una morosidad de 30 días o más en cualquier dividendo, el Administrador de Cartera gestionará la recaudación de cartera en mora, por las vías extrajudicial, judicial o arbitral.
- Si uno o varios de los instrumentos de crédito integrantes de la cartera registran una morosidad de 30 días o más, el Originador tendrá la facultad más no la obligación de sustituir el o los instrumentos de crédito y coberturas de cartera.
- Durante el plazo de los valores del tramo respectivo, dentro de los veinte primeros días calendario del respectivo mes inmediato posterior, se efectuarán canjes por prepago de cartera que el Originador se encuentra obligado a realizar con el fideicomiso.
- En los casos en que si proceda un canje por prepago, el Originador deberá transferir al fideicomiso, cartera integrada por instrumentos de crédito que reúnan las siguientes características:
- Sus montos, plazos y tasa de interés, no afecten negativamente la generación de flujos necesarios para honrar los pasivos con inversionistas.
- Que al momento de la transferencia, los instrumentos de crédito de la cartera tengan las siguientes características: Que (i) sean suscritos por clientes seleccionados, (ii) sean materia de una operación de crédito aprobada conforme las políticas crediticias generales del Originador, (iii) no correspondan a operaciones de crédito vinculadas; (iv) no hayan sido materia de reprogramación ni refinanciamiento; (v) sean otorgados de conformidad con las disposiciones emanadas de la Superintendencia de Bancos; (vi) correspondan a operaciones de créditos calificadas como “A”.

Quinta - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

El objetivo de este fideicomiso es el proceso de titularización tiene como objeto que el Originador sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores y que se honren los pasivos con inversionistas del tramo correspondiente con cargo a los flujos generados por la cartera del tramo correspondiente.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por un total de US\$5 millones en este fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Registrar contablemente, como propiedad del fideicomiso, los bienes aportados “cartera de crédito”.
- Contratar al Originador para la prestación de servicios como Administrador de Cartera.
- Actuar como agente pagador de la titularización y como representante legal del Fideicomiso.
- Restituir al Originador:
 - La cartera y la cobertura de la cartera remanente en el Fideicomiso.
 - Los recursos dinerarios remanentes en el Fideicomiso.
 - Cualquier otro bien remanente en el Fideicomiso.
- El fideicomiso efectuará canjes por prepago en exceso de cartera con el originador.

- Proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información y documentación necesarias para el lanzamiento de la Titularización.
- Proveer recursos necesarios al Fideicomiso para reponer el Fondo Rotativo, cuando éste se haya reducido de un monto base.

Sexta - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

Este Fideicomiso tiene por finalidad implementar un proceso de titularización basado en la cartera de crédito entregada por el Originador. La cartera titularizada está destinada exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de la titularización.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por un total de US\$30,000.000 en este fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- El Fideicomiso recibirá del Administrador de Cartera la recaudación de todos los flujos generados por la cobranza y recuperación de la cartera, hasta dentro del día hábil inmediato posterior a la fecha de recaudación y proceder a destinarlos periódicamente de acuerdo a la prelación indicada en el Contrato de Fideicomiso y posterior a este proceder a restituir al Originador cualquier remanente, por trimestres vencidos de acuerdo a las condiciones señaladas en el Contrato de Fideicomiso.
- Dentro de los primeros quince días calendario de cada mes, el Fideicomiso deberá efectuar con el Originador, canjes por prepagos de todos aquellos

Instrumentos de Crédito que conformen la Cartera de propiedad del Fideicomiso y que hayan sido prepagados de forma total en el mes inmediato anterior, y hasta por el Monto Máximo al 17.2% del monto total de capital de la Cartera originalmente transferida.

- Los instrumentos de crédito que sean transferidos por el Originador al Fideicomiso en virtud de los Canjes por Prepagos deberán tener un saldo de capital por vencer igual o superior.
- En caso del que el Originador no cuente con Cartera suficiente para efectuar los canjes por prepagos, se aplicaran los procesos de Redención Anticipada establecidos en el Fideicomiso.
- Dentro de los primeros quince días calendario de cada mes, el Fideicomiso deberá efectuar con el Originador, Canjes por Mora de todos aquellos Instrumentos de Crédito que registren una mora de treinta (30) días o más a la fecha de corte del mes inmediato anterior.
- Los Instrumentos de Crédito que sean transferidos por el Originador al Fideicomiso en virtud de los Canjes por Mora deberán tener un saldo de capital por vencer igual o superior.
- Adicionalmente el Administrador de Cartera gestionará la cobranza de la Cartera en mora, por las vías extrajudicial, judicial o arbitral, según las políticas y procedimientos previamente establecidos.

Séptima - Cartera Automotriz Amazonas

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso tiene por finalidad implementar un proceso de titularización basado en la recepción de la cartera entregada por el Originador. La cartera titularizada está destinada exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de la titularización.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por un monto de hasta US\$50 millones en este fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- El Fideicomiso recibirá del Administrador de Cartera, la recaudación de todos los flujos generados por la cobranza y recuperación de la cartera, hasta dentro de dos días hábiles inmediato posterior a la fecha de efectivización y procederá a destinarlos periódicamente de acuerdo a la prelación indicada en el Contrato de Fideicomiso; una vez cumplida esta prelación, el Fideicomiso procederá a restituir al Originador, por trimestres vencidos.
- Dentro de los primeros quince días calendario de cada mes el Fideicomiso podrá efectuar con el Originador canje por prepagos de todos aquellos Instrumentos de crédito hasta por el Monto Máximo que equivale al 15% del monto total de capital de la Cartera originalmente transferida al Fideicomiso por el Originador.
- Los Instrumentos de Crédito que sean considerado como garantía de la titularización del Fideicomiso en virtud de los Canjes por Prepagos deberán tener un saldo de capital por vencer igual o superior.
- El Fideicomiso no procederá a realizar la restitución de ningún instrumento de crédito si previamente no han sido transferidos a su favor los nuevos instrumentos de créditos con el respectivo reemplazo.
- Dentro de los primeros quince días calendario de cada mes, el Fideicomiso deberá efectuar con el Originador, Canjes por Mora de todos aquellos Instrumentos de Crédito que registren una mora de treinta (45) días o más a la fecha de corte del mes inmediato anterior.

- Adicionalmente el Administrador de Cartera gestionará la cobranza de la Cartera en mora, por las vías extrajudicial, judicial o arbitral, según las políticas y procedimientos previamente establecidos.

Omni Hospital

Operación y principal objetivo:

El proceso de Titularización de este fideicomiso es con el dinero aportado por los inversionistas y desarrollar el proyecto inmobiliario de hospital, y que se construya y equipe el Hospital, el cual será operado y administrado por un Operador, y cuyos flujos de operación netos, de la operación del Hospital, sean distribuidos entre los Inversionistas.

Son 2,800 títulos emitidos en la Titularización que tienen carácter de Participación el mismo que serán negociados a través de la Bolsa de Valores a un valor nominal de US\$6,000. El costo total de inversión del proyecto por construcción y equipamiento del Hospital materia del Fideicomiso fue de US\$16 millones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Si durante la construcción y equipamiento del Hospital se determina que el presupuesto de construcción preparado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Hospital y del equipamiento, a sola petición por lo escrito de la Fiduciaria (sustentada en informes de un perito y del Fiscalizador), el Originador estará obligado a aportar a favor del Fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción y equipamiento del Hospital.

- Recibir valores en canje de las acciones de la Compañía “A” y de la Compañía “B” que trasladan los planos de construcción del proyecto y la otra compañía los terrenos en donde se desarrollara el proyecto.
- Recibir el reembolso del capital preoperativo o designar expresamente y por escrito a quien ha de recibirlo.
- De existir, recibir o designar por escrito quien ha de recibir en restitución los activos monetarios remanentes.
- Realizar emisión de los títulos por el proyecto a ser construido y crear un fideicomiso de garantía que para el respaldo de la cobranza de los títulos.

GM Hotel

Operación y principal objetivo:

El proceso de titularización de este fideicomiso tiene por objeto, alcanzar el punto de equilibrio, desarrollar el proyecto inmobiliario denominado “GM HOTEL” es decir; que se construya y equipe el Hotel, el cual será operado y administrado por Operadores, y cuyos flujos de operación netos, de la operación del Hotel, sean distribuidos entre los Inversionistas, a prorrata de su participación.

La Superintendencia de Compañía inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores como Emisor de Títulos. Los títulos de Participación son negociados a través de la Bolsa de Valores y tienen un valor nominal de US\$5,000 por cada título y la emisión total de estos títulos se realizarán por un total de 2,800 títulos.

A fin de identificar y diferenciar debidamente las distintas instrucciones que la Fiduciaria debe ejecutar durante la vigencia del Fideicomiso, se hace necesario determinar la existencia de tres Fases, las cuales se delimitan a continuación:

Fase I: Es la primera Fase de la Titularización que inicia en la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realice la evaluación a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el punto de equilibrio.

Fase II: Es la segunda Fase de la Titularización que iniciará sólo en caso de que la Fiduciaria haya declarado que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, hasta antes de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general.

Fase III: Es la tercera Fase de la Titularización que iniciará sólo en caso de que se haya desarrollado íntegramente la Fase II, y que empezará a partir de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del Fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Mecanismo de Garantía - Consiste en una cobertura de hasta un máximo de tres (3) veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto de construcción o sobre el presupuesto de equipamiento y capital de arranque, según corresponda.
- La petición de recursos de parte de la Fiduciaria dirigida al Originador, deberá estar acompañada de un informe pericial, así como de un informe del Fiscalizador que sustente la petición, expresamente se destaca que la garantía conferida por el Originador a favor del Fideicomiso se limita "única y exclusivamente" a la provisión de los recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o equipamiento del Hotel, según corresponda.
- Recibir el pago por la compra de las acciones de la Compañía que posee el terreno.

- Recibir el reembolso o restitución del capital pre-operativo o designar expresamente y por escrito a quien ha de recibirlo.
- De existir, recibir o designar por escrito a quien ha de recibir en restitución los activos monetarios remanentes.
- Cumplir con las obligaciones asumidas frente al Fideicomiso en virtud de los convenios de canje de la totalidad de las acciones de la Compañía “A”.
- Pagar con acciones por la compraventa de las acciones correspondiente a la Compañía “A”.
- Si durante la construcción y equipamiento del Hotel se determina que el presupuesto de construcción o el presupuesto de equipamiento, según corresponda, preparado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción o equipamiento del Hotel, a sola petición por escrito de la Fiduciaria (sustentada en informes de un perito y del Fiscalizador), el Originador aportará a favor del Fideicomiso los recursos en efectivo.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Hotel Colón Guayaquil - Cero Uno

Operación y principal objetivo:

El objeto del Fideicomiso es entregar al Originador, los recursos netos recibidos por el Fideicomiso, producto de la colocación de los valores entre los inversionistas, una vez canceladas las comisiones respectivas de las casas de valores, retenido el fondo de reserva y fondo rotativo. Y que los pasivos con inversionistas sean pagados, de acuerdo a la prelación de pago de cada inversionista con cargo a los flujos futuros de la tarjeta American Express y de no ser estos suficientes con cargo a los mecanismos de garantía.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por US\$10 millones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- El derecho de recibir directamente del Emisor a recibir los flujos que se generen por los consumos de la tarjeta American Express.
- El derecho a percibir los flujos Diners Club, bajo condición suspensiva y durante el plazo mínimo garantizado.
- Registrar contablemente, como propiedad del fideicomiso, los bienes aportados entre ellos los derechos de los flujos a percibir por los consumos de la tarjeta American Express.
- Recibir todos los flujos American Express que generen de los flujos American Express y proceder a restituir el excedente al Originador una vez que se reponga el fondo rotativo.
- Provisionar y retener la suma que sea necesaria para reponer el Fondo Rotativo en caso de ser necesario por haber disminuido su valor inicial.
- Provisionar y retener durante cada uno de los dos primeros meses de cada trimestres durante el primer año a contarse a partir de la fecha de emisión, la suma equivalente al cincuenta por ciento de la próxima cuota de capital e intereses.

- Una vez realizadas las provisiones y retenciones mensuales proceder a restituir al Originador, los excedente de flujos recibidos en dicho mes, dentro de los tres días hábiles siguientes.
- Una vez cancelado todos los pasivos con inversionistas, proceder a restituir al Originador:
 - El derecho de percibir los flujos American Express.
 - El derecho de percibir los flujos Diners Club.
 - Los recursos dinerarios existentes y cualquier otro bien remanente en el fideicomiso.
- En caso que el Originador, por cualquier motivo o circunstancia, llegare a recibir los flujos American Express, deberá entregarlos inmediatamente al Fideicomiso, debido que a partir de la constitución del Fideicomiso dichos flujos pertenecen y son de propiedad exclusiva de este.
- En caso que el Originador, por cualquier motivo o circunstancia, llegare a recibir los Flujos Diners Club cada vez que llegue a cumplirse la condición suspensiva y durante el correspondiente plazo mínimo garantizado, deberá entregarlos inmediatamente al Fideicomiso.
- Mantener plenamente aseguradas las instalaciones donde funciona el Originador donde se generan los flujos de efectivo. En caso de existir un siniestro a tales instalaciones que impidan su funcionamiento en más del cincuenta por ciento de su capacidad por más de una semana, el Originador se obliga y compromete de forma irrevocable, a través del contrato de Fideicomiso, a ejecutar la póliza de seguro que deberá tener contratada para tal efecto y transferir al Fideicomiso, como aporte a título de fideicomiso mercantil irrevocable.
- No enajenar a ningún título las instalaciones donde funciona el Originador y genera los flujos para cancelar esta titularización.

Segunda - Cartera Comercial Amazonas

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso tiene por finalidad implementar un proceso de titularización basado en la recepción de la cartera entregada por el Originador. La cartera titularizada está destinada exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de la titularización.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó los valores a emitirse por US\$10 millones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Contratar al administrador para la prestación de servicios como Administrador de Cartera.
- Restituir al Originador los recursos dinerarios remanentes en el Fideicomiso y cualquier otro bien remanente.
- El Fideicomiso recibirá del administrador de cartera, la recaudación de los flujos generados por la cartera, con una anticipación mínima de siete días hábiles a la fecha en que el Fideicomiso deba honrar los dividendos correspondientes a los pasivos con inversionistas.
- Con una periodicidad mensual el Administrador de cartera y la Fiduciaria deberán determinar si existen excedentes de cartera o de flujos; en cuyo caso la Fiduciaria deberá proceder a restituirlos al Originador.

Mobilsol - Cero Uno

Operación y principal objetivo:

El fideicomiso tiene por objeto entregar al Originador los recursos netos recibidos por el Fideicomiso producto de la colocación de los valores entre los inversionistas y cancelar con los valores mensuales de concesión que tiene que recuperar de acuerdo con sus contratos de concesión, para esto la Superintendencia de Compañías del Ecuador inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y aprobó a emitirse s títulos valores por un monto de hasta US\$10.5 millones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Registrar contablemente, como propiedad del fideicomiso, los bienes aportados al Fideicomiso así como los derechos de cobros por la emisión de los títulos.
- El Fideicomiso recibirá todos los flujos titularizados que generen y sean entregados por el Recaudador en virtud del derecho a percibir los flujos Valores Mensuales Concesionados titularizados.
- Provisionar y retener durante cada uno de los meses de cada trimestre la suma equivalente a la tercera parte del próximo dividendo de capital e intereses de los valores efectivamente colocados.
- Una vez realizadas de forma total las provisiones y retenciones mensuales antes indicadas, proceder a restituir al Originador, el excedente de flujos recibidos en dicho mes, dentro de los tres días hábiles siguientes.
- Una vez cancelado todos los pasivos con inversionistas, proceder a restituir al Originador :

- El derecho de percibir los flujos Valores Mensuales Concesionados titularizados.
 - El derecho de percibir los flujos Valores Mensuales Concesionados adicionales.
 - Los recursos dinerarios existentes y cualquier otro bien remanente en el fideicomiso.
- En caso que el Originador, por cualquier motivo o circunstancia, llegare a recibir los Valores Mensuales Concesionados adicionales cada vez que llegue a cumplirse la condición y durante el correspondiente plazo mínimo garantizado, deberá entregarlos inmediatamente al Fideicomiso.

Marcel Laniado de Wind

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso tiene como objeto: 1) entregar a la Beneficiaria o a quien designe por escrito los recursos entregados por los inversionistas por la venta de los títulos para que los destine junto con los recursos provistos por el financista del proyecto u originador Multipropósito Baba y con la inversión de capital del Consorcio Hidroenergético del Litoral, para el desarrollo del proyecto que consiste en la construcción de la presa, trasvase y Central Hidroeléctrica Baba o denominado “el Proyecto” y, el orden de prelación establecido por el contrato de Fideicomiso así como honrar los pasivos con inversionistas con cargo a los flujos de generación básica.

La Superintendencia de Compañías resolvió aprobar el proceso de titularización de hasta US\$80 millones e inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. 2006-2-13-00507.

Principales condiciones contractuales:

El originador, aporta, cede y transfiere al Fideicomiso el derecho de cobro, esto es la totalidad de las cuentas por cobrar mientras que se generarán a favor de la compañía Hidronación S. A. como consecuencia de las ventas de energía eléctrica y potencia.

Fondo de Reserva de Servicio de la Titularización: Consiste en recursos líquidos que estarán en propiedad del Fideicomiso de titularización, y que tienen por objeto respaldar a los inversionistas, a prorrata de su participación, cuando el fideicomiso de titularización deba honrar los pasivos con inversionistas, y resulten insuficientes los recursos correspondientes a la provisión para el servicio de la titularización.

Fondo de Garantía de Riesgo Hidrológico: El Fondo de Garantía de Riesgo Hidrológico también servirá para respaldar a los inversionistas, a prorrata de su participación, cuando el fideicomiso de titularización deba honrar los pasivos con inversionistas, y resulten insuficientes los recursos correspondientes a la provisión para el servicio de la titularización, debido al déficit de generación de energía eléctrica por la central Marcel Laniado de Wind como resultado de cambios en los flujos hidrológicos.

- Garantía de CEDEGE.- En virtud de la obligación asumida de manera irrevocable a través de lo dispuesto en el vigente contrato de Fideicomiso Proyecto Multipropósito Baba, CEDEGE se ha obligado a proveer al Fideicomiso Proyecto Multipropósito Baba, de las sumas necesarias para cubrir cabal, oportuna e íntegramente los aportes referidos en el contrato de fideicomiso y dentro del plazo previsto en el Fideicomiso.
- En tal sentido, si por cualquier motivo, en cualquier año el Fideicomiso de titularización no logra integrar la provisión para el servicio de la titularización conforme los términos y condiciones estipulados en el fideicomiso de titularización CEDEGE de manera expresa ha de proveer inmediatamente al Fideicomiso los recursos líquidos necesarios.

Inmoriec

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso Mercantil es de garantía y se constituyó para garantizar al Beneficiario - Acreedor del Banco de Machala S.A. al Banco del Pacífico S.A. y al Banco del Pacífico S.A. Panamá.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Garantizar las obligaciones pasadas, presentes o futuras, contraídas o por contraer, vencidas o por vencer, del Fideicomitente - Deudor a favor del Beneficiario - Acreedor.
- Servir de fuente de pago de las obligaciones garantizadas por el Fideicomiso, en el evento en que la Fideicomitente - Deudor no pague o incurriere en el incumplimiento de las obligaciones referidas en el contrato de Fideicomiso.
- Solicitar cada seis meses al Fideicomitente - Deudor un certificado de gravámenes del inmueble para efectos de verificar que el mismo se encuentra libre de gravámenes.
- Solicitar la Fideicomitente – Deudor un avalúo anual del bien con el fin de determinar la capacidad de dicho bien para soportar las garantías otorgadas y otras nuevas, según el nuevo avalúo y el monto de los créditos respaldados.
- Solicitar al Acreedor Beneficiario los documentos que acrediten los pagos de las obligaciones que mantiene el Fideicomitente Deudor.

Fideicomisos de Administración

Centros de Negocios Colón

Operación y principal objetivo:

El objeto del Fideicomiso es administrar los proyectos en los inmuebles transferidos al Fideicomiso y alcanzado el punto de equilibrio del respectivo proyecto y con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores y de las titularizaciones respectivas. El Fideicomiso tiene por finalidad, desarrollar la construcción del Mega Proyecto Ciudad del Río de 13 edificios, los cuales estarán divididos en dos etapas.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Registrar contablemente, como propiedad del fideicomiso, los bienes aportados al Fideicomiso así como los derechos de cobros por la emisión de los títulos.
- Una vez que los inmuebles hayan sido transferidos al Fideicomiso de “Ciudad del Río” y se halle individualizado los terrenos para los proyectos dentro del Fideicomiso, suscribir con los titulares de los derechos fiduciarios los respectivos contratos de compra venta de los derechos fiduciarios para realizar el proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes los contratos de Promesa de Compraventa o Reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del respectivo Proyecto.

- Recibir de los promitentes compradores o reservantes, el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en la promesas de compraventa o reservas.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del respectivo proyecto

En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que SI se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso, principalmente deberá:

- Restituir o reembolsar a los Constituyentes, el monto de recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos preoperativos previo a la certificación del Punto de Equilibrio del respectivo proyecto.
- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso, han sido debidamente utilizados y plenamente justificados con facturas, recibos o comprobantes originales.
- Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos.
- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva.
- Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, cualquier remanente del respectivo proyecto que exista en el patrimonio del Fideicomiso.

Club The Point

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso fue constituido para adquisición de inmuebles en los pisos 32 y 33 con un área aproximada de 1,196 m² en el Edificio The Point, ubicado en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas; equiparlos ser utilizados como “Centro de Negocios de Ejecutivos” para los asociados y terceras personas que adquirieran oficinas dentro del referido edificio.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Registrar e integrar inicialmente por el dinero aportado por el Constituyente y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento del objeto del fideicomiso.
- La transferencia a título de fiducia mercantil, no es onerosa, ni gratuita, ya que la misma no determina un provecho económico ni para El Constituyente, ni para Los Beneficiarios, ni para la Fiduciaria, ni para el Fideicomiso. Consecuentemente, la transferencia a título de fiducia mercantil, está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas u onerosas.
- Suscribir con el Fideicomiso The Point un contrato de promesa de compraventa sobre el Inmueble.
- Celebrar con los Asociados los Contratos de Servicio del Centro de Negocios.

- Una vez certificado el Punto de Equilibrio del Fideicomiso The Point y cuando el proyecto inmobiliario Edificio The Point se halle concluido y así lo apruebe el Comité Operativo, el Fideicomiso deberá:
 - Adquirir con los recursos monetarios del Fideicomiso todos aquellos activos, equipos y mobiliario que sean necesarios para dotar y equipar al Inmueble como Centro de Negocios de Ejecutivos.
 - Suscribir el Contrato de Concesión con el Concesionario y entregar el Inmueble, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento para que el Concesionario, durante la vigencia del contrato realice: el mantenimiento, limpieza y custodia diario del Inmueble; la promoción y comercialización de los bienes y servicios propios del Concesionario a los Asociados dentro del Inmueble; la atención y asesoría de los Asociados dentro del Inmueble; los servicios de catering a los Asociados dentro del Inmueble.
 - Cobrar y recibir el valor mensual de la concesión señalado en el Contrato de Concesión del Inmueble celebrado con el Concesionario.
 - Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, el Remanente Anual determinado por el Comité Operativo.

Espe (Escuela Politécnica del Ejército)

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso se constituyó con el objeto administrar los recursos transferidos por el Fideicomitente por el aporte de los profesores, personal administrativo y del Fondo de Pensiones de la Escuela Politécnica del Ejército y cubrir las cesantías por renunciadas, jubilación por vejez, invalidez y muerte de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo de Pensiones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Recibir y administrar las sumas de dinero transferidas e invertir los recursos de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente, en cualquiera de los fondos de inversión de renta fija que presenten seguridad y alta rentabilidad.
- Entregar los pagos por instrucciones del Directorio del Fideicomiso en cumplimiento al objetivo del Fideicomiso.
- La Administradora no garantiza un rendimiento determinado ya que su función es de medio, más no de resultado.

Fondo Patrimonial Espol

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso Mercantil Fideicomiso Fondo Patrimonial ESPOL se constituyó con el objeto de recibir, administrar e invertir los recursos y/o bienes transferidos por el Fideicomitente de conformidad con las instrucciones del Comité de Inversiones.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- El Fideicomiso se constituyó con el objeto de recibir, administrar e invertir los recursos y/o bienes transferidos por el Fideicomitente de conformidad con las instrucciones del Comité de Inversiones.

- Transferir, enajenar, disponer, vender, rescatar, los valores y/o bienes aportados o el producto de las inversiones del Fideicomiso de conformidad a los lineamientos determinados por el Comité de Inversiones.
- La Administradora no garantiza un rendimiento determinado ya que su función es de medio, más no de resultados.

Fondo Jubilación

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso se constituyó con el objeto de recibir las recaudaciones realizadas por el fideicomitente a los funcionarios, empleados y trabajadores del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, incluido el Fondo de Cesantía Privada del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural y cubrir las cesantías por renuncia voluntaria, por jubilación patronal y por cualquier causa que determine el Directorio del Fideicomiso.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Los rendimientos que generen las inversiones del patrimonio del Fideicomiso.
- Administrar e invertir los recursos de conformidad con las instrucciones del Directorio del Fideicomiso, en cualquiera de los fondos de inversión de renta fija que presenten seguridad y alta rentabilidad.
- Con el capital transferido más el producto que se obtenga de las inversiones efectuadas, se cubrirán los pagos por cesantías que determine el Directorio del Fideicomiso.

- El fondo complementario previsional cerrado deberá mantener política de inversiones basadas en los objetivos del Comité Fiduciario y las normas generales de la Superintendencia de Bancos.
- La Administradora no garantiza un rendimiento determinado ya que su función es de medio, más no de resultados.

Convialsa

Operación y principal objetivo:

En el Fideicomiso tiene por objeto administrar los recursos para el desarrollo del Proyecto Anillo Vial Sur Manabí que incluye la rehabilitación, ampliación y adecuación de los siguientes tramos de carreteras: La Cadena - Montecristi; Manta - y de Crucita; y de Crucita - Crucita; y de Crucita - Portoviejo; Portoviejo - Manta; La Pila - Guayabal; Colimes - Paján; Rocafuerte - y de Buenos Aires, para su diseño, construcción, rehabilitación, operación, administración y mantenimiento.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Recibir y administrar los recursos destinados a la financiación del Proyecto Anillo Vial Sur de Manabí.
- Administrar el recaudo de los peajes y de las demás sumas de dinero que ingresen al Fideicomiso.
- Con los recursos del Fideicomiso, realizar los pagos, adquisición de predios y del equipamiento completo de las estaciones de peaje; y demás desembolsos para la ejecución del Proyecto Vial Sur de Manabí de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente.

- Invertir los excedentes de liquidez de acuerdo con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso y en falta de las mismas a mejor criterio de la Administradora.
- La Administradora no garantiza un rendimiento determinado ya que su función es de medio, más no de resultados.

Ciudad Deportiva

Operación y principal objetivo:

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de la totalidad de los derechos, valores, y dinero que provengan de las actividades realizadas por la Constituyente, Fundación Ciudad Deportiva, la cual tiene la tenencia y derechos de uso del Complejo Deportivo “Carlos Pérez Perasso”; en virtud del contrato de comodato con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Principales condiciones contractuales:

En el fideicomiso se establece principalmente lo siguiente:

- Recibir las sumas de dinero que entregue el Fideicomitente.
- Aperturar inversiones de corto y largo plazo en los productos financieros que escoja el Comité Fiduciario.
- Recepción y liquidación de planillas de proveedores y pagos varios; esta gestión requiere la implantación de una política de pagos en la cual se establecen los parámetros de egresos con los que se regirá el Fideicomiso, políticas que deben ser aprobados por el Comité Fiduciario.

Fideicomisos Inmobiliarios

Ciudad Colón

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de cinco proyectos inmobiliarios denominados Edificios Empresariales Colón a ser edificados en un inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. Los proyectos tienen un costo global de US\$15.6 millones y se ejecutarán de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso con los recursos aportados por los Constituyentes y con los valores entregados por los Promitentes Compradores – Mandantes, de acuerdo a los términos del contrato de promesa de compraventa.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto inmobiliario, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al fideicomiso dar inicio a la ejecución de cada uno de los proyectos. En tal sentido existirán tantos puntos de equilibrio como proyectos se pretenda desarrollar a través del Fideicomiso como sigue:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto por actividades y por rubros.
- Se hayan elaborado los estudios y planos necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se efectúe la transferencia de dominio del inmueble donde se desarrollará el proyecto
- Si las normas los requieres, se haya efectuado la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado promesa de compraventa y mandatos de construcción que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del costo total del proyecto.

Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de ocho meses contados a partir de la fecha de inicio de la ejecución del referido Proyecto. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de días, por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Ofistore

Operación y principal objetivo:

Construcción de un proyecto inmobiliario denominado “TradeBuilding” a ser desarrollado sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. El proyecto de acuerdo a estudio de factibilidad financiera tiene un costo de US\$24.8 millones y se desarrollará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Promitentes Compradores - Mandantes.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto inmobiliario, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto y de cada una de las etapas que componen el mismo. En tal sentido, existirá un punto de equilibrio del proyecto y un punto de equilibrio por cada una de las etapas del proyecto como sigue:

Punto de Equilibrio del Proyecto

Para que la Fiduciaria pueda certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio del proyecto, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico y legal, tal como se define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico del Proyecto:

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal del Proyecto

- Se haya individualizado el inmueble previo fraccionamiento o división de un terreno de mayor extensión;
- Se haya transferido el inmueble a la Compañía;

- Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los Accionistas el Contrato de Compraventa de las Acciones; y,
- En el caso que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Se considerará que se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas y legales antes señaladas, dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de Fideicomiso, este plazo podrá ser prorrogado por la Junta del Fideicomiso por un número igual de días por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Parqueos Plaza

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario construido sobre un inmueble ubicado en las manzanas uno y tres, e una ciudadela del Norte del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. El Proyecto tiene un costo de US\$1.5 millones y se desarrollará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Promitentes Compradores - Mandantes.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del Proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto;
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; y,
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya individualizado el inmueble previo fraccionamiento o división de un terreno de mayor extensión;
- Se haya transferido el inmueble a la Compañía;
- Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los Accionistas el Contrato de Compraventa de las Acciones; y,
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado promesas de compraventa y mandatos de construcción que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta por ciento (60%) del costo total del proyecto.

Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de Fideicomiso. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por seis meses, por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Suite Plaza

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado “Elite Building” edificado sobre un inmueble ubicado en una ciudadela del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. El Proyecto tiene un costo de US\$10 millones y se ejecutará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Promitentes Compradores - Mandantes de acuerdo a los términos del contrato de Promesa de compraventa y Mandato de Construcción.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del Proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal:

- Se haya individualizado el inmueble previo fraccionamiento o división de un terreno de mayor extensión;
- Se haya transferido el inmueble a la Compañía;
- Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los Accionistas el Contrato de compra venta de las Acciones; y,
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado promesas de compraventa y mandatos de construcción que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta por ciento (60%) del costo total del proyecto.

Se considera alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de Fideicomiso. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de días, por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Plaza del Mar

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado “Apartamentos Plaza del Mar”, a construirse sobre los lotes de terreno ubicados en una parroquia del cantón Manta, Provincia de Manabí. De acuerdo a presupuesto de factibilidad tendrá un costo US\$6 millones que se hará con el dinero entregado por el Constituyente y por los Promitentes Compradores Mandantes, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa firmadas.

Principales condiciones contractuales

Se establecieron un conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que Si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero como sigue:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se hallan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya suscrito la promesa de compraventa del Inmueble con el Fideicomiso Piedra Larga, otro Fideicomiso administrado por la Fiduciaria.
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se entenderá cumplido cuando se haya celebrado contratos de Promesa de Compraventa sobre bienes determinados e individualizados del Proyecto, que permitan generar flujos que cubran al menos el 60% del costo total del Proyecto , incluido el valor de compra del Inmueble.

Se considerará que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras dentro del plazo máximo de 6 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de días, por una sola vez

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

San Antonio Primero Etapa

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario a un costo de US\$14.4 millones, comprendido por el conjunto de villas unifamiliares; ubicados vía a Samborondón, en un predio rústico ubicado en el cantón Daule, provincia del

Guayas, con el dinero entregado por los Promitentes Compradores - Mandantes y con el dinero que transfiera la Constituyente a favor del Fideicomiso.

Principales condiciones contractuales

Se establecen un conjunto de condiciones técnicas, legales que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución de la Primera Etapa del Proyecto.

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico y legal tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja de la Primera Etapa del Proyecto;
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el desarrollo de la Primera Etapa del Proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria;
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio del desarrollo de la Primera Etapa del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

Se alcanzará cuando se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los Inmuebles a favor del Fideicomiso. En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Se considerará que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas y legales antes señaladas dentro del plazo de los 360 días contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Ciudad del Sol Machala

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario a ser edificado sobre un inmueble ubicado frente a la avenida Paquisha, cantón Machala, provincia de El Oro. El proyecto tiene un costo de US\$10 millones y se ejecutará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso con el dinero aportado por los Constituyentes y con el entregado por los Promitentes Compradores.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto y de cada una de las fases del mismo.

Punto de Equilibrio Técnico

Estará cumplido cuando se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del correspondiente Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya individualizado el inmueble dentro del Fideicomiso “Administración Machala”, previo fraccionamiento o división de un terreno de mayor extensión.

- Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los titulares de derechos fiduciarios el contrato de compraventa de derechos fiduciarios.

Se entenderá que se ha alcanzado con el punto de equilibrio del Proyecto, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas y legales antes señaladas, dentro del plazo máximo de diez meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

Punto de Equilibrio Financiero

Cuando se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre el sesenta por ciento (60%) de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto.

Se considera alcanzado el punto de equilibrio de la Fase Uno del Proyecto si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de cuatro meses contados a partir de la fecha de inicio de la ejecución de dicho proyecto establecida por la Junta del Fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Ciudad Valencia

Operación y principal objetivo:

Coadyuvar al desarrollo del proyecto inmobiliario a ser construido sobre un inmueble ubicado en dos solares de la Lotización Centro Vial de la vía Durán-Bolicho del cantón Durán, Provincia del Guayas, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos y condiciones que se determinen. El costo del referido proyecto es de US\$3.4 millones.

Principales condiciones contractuales

Se establece un conjunto de condiciones técnicas y legales que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico y legal tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja de la Primera Etapa del Proyecto
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del Proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los Inmuebles a favor del Fideicomiso.
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Se considerará que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas y legales antes señaladas dentro del plazo máximo de 180 días contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Ciudad del Río

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de los proyectos en los inmuebles Riverfront I y Riverfront II, una vez transferidos los mismos al Fideicomiso y alcanzado el punto de equilibrio del respectivo proyecto, y con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de la promesas de compra venta o reservas. El costo del referido proyecto es de US\$11.5 millones.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución de cada uno de los proyectos.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto;
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; y,
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya transferido al Fideicomiso de Administración “Ciudad del Río” y se halle individualizado el inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto.
- Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los respectivos titulares de derechos fiduciarios el correspondiente contrato compraventa de los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble.
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado promesas de compraventa y contratos de reserva sobre el sesenta por ciento (65%) de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto.

Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de doce meses contados a partir de la fecha de inicio de ejecución de dicho proyecto establecida por la Junta de Fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Plaza del Sol Machala

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario a ser edificado sobre un inmueble ubicado en km2 frente a la avenida Paquisha, cantón Machala, provincia de El Oro. El

proyecto se ejecutará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso con el dinero aportado por los Constituyentes y con el entregado por los Promitentes Compradores - Mandantes de acuerdo a los términos del contrato de Promesa de compraventa y Mandato de Construcción. El costo del referido proyecto es de US\$8.3 millones.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del correspondiente Proyecto.

Punto de Equilibrio legal

- Se transferido al Fideicomiso “Administración Machala” o al Fideicomiso “Ciudad del Sol Machala” y halle individualizado el inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto.
- Se haya suscrito los siguientes documentos:
- Con respecto a la parte del Inmueble que haya sido transferido al Fideicomiso “Administración Machala”, que se haya suscrito entre el

Fideicomiso y los respectivos titulares de derechos fiduciarios el correspondiente contrato de compra venta de los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble donde se pretende desarrollar el Proyecto.

- Con respecto a la parte del Inmueble que se haya transferido al Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala que se haya suscrito entre el Fideicomiso y el Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala la promesa de compraventa de la parte del inmueble sobre el cual se desarrollará el respectivo proyecto.

Punto de Equilibrio Financiero

- Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva sobre el sesenta por ciento (65%) de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto.
- Se considera alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de doce meses contados a partir de la fecha de inicio de la ejecución de dicho proyecto establecida por la Junta del Fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Arosa

Operación y principal objetivo:

Coadyuvar al desarrollo de un proyecto inmobiliario a ser construido sobre un inmueble ubicado en la manzana doscientos trece, de la primera etapa de la urbanización Portofino del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos y condiciones que se determinen. El costo del referido proyecto es de US\$3 millones.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas y legales que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto;
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; y,
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los inmuebles a favor del Fideicomiso;
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de 180 días contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

River View

Operación y principal objetivo:

Desarrollar la construcción del Proyecto Inmobiliario, ubicado en el cantón Samborondón, a orillas del río Daule y amplia vista al río Babahoyo, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores o reservas en cumplimiento de la promesas de compra venta o reservas. El costo del referido proyecto es de US\$20.7 millones.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del proyecto.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto;
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; y,
- Se hayan obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio del inmueble a favor del fideicomiso.

- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

- Se hayan celebrado promesas de compraventa sobre bienes determinados e individualizados del proyecto que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del costo del proyecto.
- Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de diez meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de Fideicomiso. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por doce meses, por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Oficinas Megaplaza

Operación y principal objetivo:

Coadyuvar al desarrollo de un proyecto inmobiliario que consiste en el desarrollo integral de un Edificio de Oficinas a ser construido sobre un inmueble ubicado en Avenida 32 Benjamín Carrión y calle Emilio Romero Menéndez del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos y condiciones que se determinen.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico, legal y financiero tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto;
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; y,
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los inmuebles a favor del Fideicomiso;
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre Unidades Inmobiliarias determinadas e individualizadas del proyecto, que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta por ciento (60%) del costo total del proyecto, incluido el valor de compra del inmueble.

Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de 8 meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Suites Megaplaza

Operación y principal objetivo:

Coadyuvar al desarrollo de un proyecto inmobiliario que consiste en el desarrollo integral de un Edificio de Suites a ser construido sobre un inmueble ubicado a 25 metros de frente a la Avenida Benjamín Carrión del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos y condiciones que se determinen.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico, legal y financiero tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto;
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; y,
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los inmuebles a favor del Fideicomiso;
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre Unidades Inmobiliarias determinadas e individualizadas del proyecto, que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta por ciento (60%) del costo total del proyecto, incluido el valor de compra del inmueble.

Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de 8 meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

San Antonio Segunda Etapa

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de la segunda etapa del proyecto “San Antonio”, que comprende la construcción de 215 casas con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compra - venta.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico y legal tal como se lo define a continuación:

Punto de equilibrio Técnico

La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja de la Segunda Etapa del Proyecto.

- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el desarrollo de la Segunda Etapa del Proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio del desarrollo del Proyecto.

Punto de equilibrio legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los Inmuebles a favor del Fideicomiso.

El fideicomiso San Antonio Primera Etapa transfirió a favor del Fideicomiso San Antonio Segunda Etapa 57,826 m² de lote de terreno ubicado en el Km 11.5 vía Samborondón, en el Predio rustico el Recreo de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, Cantón Daule, provincia del Guayas

- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores. Se considerará que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas y legales antes señaladas dentro del plazo de los 360 días contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Las Olas

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario a ser edificado sobre un inmueble ubicado en el sitio Piedra Larga, ubicado en una parroquia del Cantón Manta, provincia de

Manabí. El proyecto tiene un costo de US\$2.9 millones y se ejecutará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso con el dinero aportado por los Constituyentes y con el entregado por los Promitentes Compradores en cumplimiento de las promesas de compra venta.

Principales condiciones contractuales

Se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico, legal y financiero tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del correspondiente Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

Se ha perfeccionado la compra venta del inmueble a favor del Fideicomiso.

Punto de Equilibrio Financiero

Se considera cumplido cuando se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre bienes determinados e individualizados del proyecto, que

permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta por ciento (60%) del costo total del proyecto, incluido el valor de compra del inmueble.

Se considera alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de seis meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

The Point

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado Edificio The Point a ser edificado sobre un inmueble ubicado en proyecto urbanístico Puerto Santa Ana, parroquia Tarqui lote 8-1, del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. El proyecto tiene un costo de US\$39.6 millones y se ejecutará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso con el dinero aportado por los Constituyentes y con el entregado por los Promitentes Compradores - Mandantes de acuerdo a los términos del contrato de Promesa de compraventa y Mandato de Construcción.

Principales condiciones contractuales

Para efectos del desarrollo del proyecto, se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc, necesarios para el inicio del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya suscrito con el Constituyente la promesa de compra venta de la totalidad de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso de Administración Edificio The Point.
- El Constituyente haya entregado al Fideicomiso una garantía bancaria o póliza de seguro a favor del Fideicomiso, irrevocable, incondicional y de cobro inmediato, que asegure el fiel cumplimiento del contrato de promesa de compra venta de la totalidad de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso de Administración The Point.

Punto de Equilibrio Financiero

- Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva sobre el sesenta por ciento (60%) de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto.
- Se considera alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de diez meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de Fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Torre & VA

Operación y principal objetivo:

Desarrollar el proyecto inmobiliario a ser edificado sobre un inmueble, ubicado frente al Malecón de Manta en la parroquia urbana de Manta, provincia de Manabí, una vez transferido el mismo al fideicomiso y alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores o reservantes, en cumplimiento de las promesas de compra venta o reservas. El costo del referido proyecto es de US\$10.8 millones.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico financiero y legal tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los Inmuebles a favor del Fideicomiso.
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.
- Se considerará que si se ha alcanzado el punto de equilibrio legal, cuando se haya transferido al Fideicomiso los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado los contratos de promesa de compraventa o reservas sobre bienes individualizados del proyecto, que sumados a los aportes del constituyente y al monto de cualquier línea de crédito, generen a favor del fideicomiso los flujos de efectivos suficientes para terminar la construcción del proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Villa España Dos Mupi

Operación y principal objetivo:

Desarrollo del Proyecto en los inmuebles, de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato de Instrumentación de Adjudicación, Desarrollo Urbanístico y Construcción de Viviendas del Proyecto Habitacional Mucho Lote II, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia, con el

dinero aportado por los Constituyentes y con los entregados por los Promitentes Compradores o Reservantes.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico y legal tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto, previamente revisados por el Fiscalizador.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. Necesarios para la ejecución del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados a la Fiduciaria previa revisión y aprobación del Fiscalizador.
- Se hayan obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución y construcción del Proyecto y esto haya sido certificado por el Fiscalizador.

Punto de Equilibrio Legal

Se hayan transferidos al Fideicomiso el treinta por ciento (30%) o más de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el Proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Bellini

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de cada uno de los Proyectos inmobiliarios denominados “Torre Bellini I” y “Torre Bellini II”, desarrollados sobre inmuebles ubicados en la parroquia Tarqui, en la ciudad del Río – Puerto Santa Ana, cantón de Guayaquil. El proyecto tiene un costo de US\$16 millones y US\$ 14 millones respectivamente y se ejecutara una vez alcanzado el punto de equilibrio del respectivo Proyecto, y con el dinero entregado por el Constituyente y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compra venta o reservas.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico, financiero y legal, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del Proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya suscrito con el Constituyente, la promesa de compraventa de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Administración fincados sobre el inmueble sobre el cual se piensa desarrollar el respectivo Proyecto.
- El Constituyente haya entregado al Fideicomiso una fianza, garantía solidaria o garantía bancaria, a favor del Fideicomiso irrevocable, incondicional y de cobro inmediato u otra garantía que aceptada por la Fiduciaria, que asegure el fiel cumplimiento por parte del Constituyente respecto del contrato de promesa de compraventa por un valor igual o superior al 100% del precio pactado en la referida promesa de compraventa.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre el 60% de los derechos fiduciarios fincados sobre bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Galería del Sol Machala

Operación y principal objetivo:

Desarrollar un Proyecto inmobiliario denominado “Galería del Sol Machala”, a construirse sobre 5 lotes de terreno de aproximadamente 2,081.82 m², ubicados en la Urbanización Puerta del Sol Village & Club, sector este de la ciudad de Machala, Provincia de El Oro de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Promitentes Compradores o Reservantes. El costo del referido proyecto es de US\$1.5 millones.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico, financiero y legal, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- Aprobación y entrega del presupuesto, cronograma, flujo de caja del Proyecto.
- Elaboración de planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc.
- Obtención de permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

Suscripción de un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles sobre los cuales se llevará a cabo el Proyecto, con el respectivo propietario de los mismos.

Punto de Equilibrio Financiero

Celebrar contratos de promesa de compraventa o reservas con los Promitentes Compradores o Reservantes sobre el 65% de los bienes determinados en el Proyecto, en el plazo de 6 meses a partir de la constitución del fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Villa España Dos Urbanis

Operación y principal objetivo:

Desarrollo del Proyecto en los inmuebles, de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato de Instrumentación de Adjudicación, Desarrollo Urbanístico y Construcción de Viviendas del Proyecto Habitacional Mucho Lote II, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto Mucho Lote II y en la ordenanza de la materia, con el dinero aportado por los Constituyentes y con los entregados por los Promitentes Compradores o Reservantes.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico y legal tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto, previamente revisados por el Fiscalizador.
- Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. Necesarios para la ejecución del Proyecto y que los mismos hayan sido entregados a la Fiduciaria previa revisión y aprobación del Fiscalizador.
- Se hayan obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución y construcción del Proyecto y esto haya sido certificado por el Fiscalizador.

Punto de Equilibrio Legal

Se hayan transferidos al Fideicomiso el treinta por ciento (30%) o más de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el Proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Lotes La Martinna

Operación y principal objetivo:

Desarrollar un proyecto inmobiliario denominado “Isla del Río”, a construirse sobre un lote de terreno signado con el número 11 – D, resultante de la subdivisión del lote 11 – D, de la Isla Mocolí, cantón Samborondón, provincia del Guayas. El proyecto tiene un costo de US\$3.6 millones y se ejecutara de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Promitentes Compradores o Reservantes.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico, legal y financiero, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- Aprobación y entrega del presupuesto, cronograma, flujo de caja del Proyecto.
- Elaboración de planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc.
- Obtención de permisos necesarios para iniciar la ejecución del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Perfeccionamiento de la transferencia del inmueble al Fideicomiso Administración.
- Perfeccionamiento de la transferencia al Fideicomiso de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Administración.

Punto de Equilibrio Financiero

- Celebrar dentro del plazo de 6 meses prorrogables, contratos de promesas de compraventa que, sumados a los aportes realizados por el Constituyente y al monto de la línea de crédito que llegue a ser aprobada a favor del Fideicomiso por cualquier institución financiera del país o del exterior, generen a favor del Fideicomiso los flujos en efectivo suficientes para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Terminar la construcción del Proyecto de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

La Cascada de Manta

Operación y principal objetivo:

Desarrollar un proyecto inmobiliario denominado “La Cascada Manta”, el cual se construirá sobre los lotes de terreno ubicados en Piedra Larga, de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los Promitentes Compradores o Reservantes. El costo del referido proyecto es de US\$4.5 millones.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, deberá haberse cumplido las siguientes condiciones:

Punto de Equilibrio Técnico

- Aprobación y entrega del presupuesto, cronograma, flujo de caja del proyecto.
- Elaboración de planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc.
- Obtención de permisos necesarios para iniciar la ejecución del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Suscripción de un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles sobre los cuales se llevará a cabo el proyecto, con el respectivo propietario de los mismos.
- Inscripción del Fideicomiso en el Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Celebrar contratos de promesa de compraventa o reservas con los promitentes compradores o reservantes sobre el 70% de los bienes determinados en el proyecto, en el plazo de 12 meses a partir de la constitución del fideicomiso.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Torre Médica II

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un edificio de consultorios sobre un inmueble ubicado en la parroquia Tarqui. El costo del referido proyecto es US\$11 millones y se ejecutara una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, se constituirá con el dinero entregado por el Constituyente y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compra venta o reservas.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico financiero y legal, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

Se haya suscrito entre Fideicomiso y el propietario del inmueble el correspondiente contrato de compra venta del inmueble y este se halle inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente; y en el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre el 60% sobre bienes determinados e individualizados del proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Piedra Larga

Operación y principal objetivo:

El objeto del Fideicomiso es que el Inmueble B, sirva de garantía de la entrega por parte de los promotores, a favor del beneficiario del dinero y la suite, de los aportes comprometidos, la suite que sería desarrollada sea en el Inmueble A (inmueble constituido por los lotes ocho y nueve, ubicados en el sitio Piedra Larga, en la carretera San Mateo y playa pública, cantón Manta, provincia de Manabí) o B (inmueble constituido por los lotes: uno, dos, tres, cuatro, cinco, siete, diez, once y doce, ubicados en el sitio Piedra Larga, en la carretera San Mateo y playa pública, cantón Manta, provincia de Manabí) o su equivalente en dinero de dichas unidades y el cumplimiento de las demás obligaciones a favor de los Beneficiarios del Dinero y la Suite.

El Fideicomiso tendrá como objeto adicional urbanizar total o parcialmente el Inmueble B y/o el Inmueble A, si los Promotores deciden efectuarlo, de acuerdo con las instrucciones fiduciarias.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, deberá haberse cumplido las siguientes condiciones:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto.
- Se hayan elaborado los estudios y planos necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya perfeccionado la transferencia de dominio del inmueble A y del inmueble B a favor del Fideicomiso.
- Si las normas los requieren, se haya efectuado la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores.
- Se hayan cumplido con los requisitos municipales para iniciar el proyecto;

Punto de Equilibrio Financiero

- Se hayan suscritos promesa de compraventa que en flujos actuales y futuros representen un 60% de los costos directos e indirectos del proyecto; o los promotores hubieren aportado dinero al Fideicomiso por un valor igual.
- Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de 300 días contados a partir de la fecha suscripción del contrato de Fideicomiso. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de días, por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Fincas San Rafael

Operación y principal objetivo:

Construcción de 115 fincas, a ser edificadas en un terreno de 119 hectáreas, ubicado en el Km. 83 en la carretera Guayaquil -Bucay, Cantón General Antonio Elizalde, provincia del Guayas. El costo del referido proyecto es US\$11 millones y se desarrollará de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con los recursos aportados por el Constituyente y con los valores entregados por los Prominentes Compradores – Mandantes.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, deberá haberse cumplido las siguientes condiciones:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto.
- Se hayan elaborado los estudios y planos necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se obtengan los permisos necesarios para iniciar la ejecución del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya individualizado el inmueble, previo fraccionamiento o división de la Hacienda San Rafael.
- Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los Accionistas el contrato de compraventa de acciones.

- Si las normas los requieren, se haya efectuado la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

- Se hayan celebrado promesa de compraventa y mandatos de construcción que permitan generar flujos que cubran al menos el cuarenta por ciento (40%) del costo total del proyecto, incluido el valor de compra de las acciones.
- Se considerará alcanzado el punto de equilibrio si se han cumplido las condiciones antes mencionadas, dentro del plazo máximo de 120 días contados a partir de la fecha suscripción del contrato de Fideicomiso. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de días, por una sola vez.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Bosques del Sol

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un Proyecto inmobiliario, a ser construido sobre un inmueble ubicado en la urbanización Puerta del Sol Machala, Provincia de El Oro. El costo del referido proyecto es US\$11 millones y se desarrollará una vez alcanzado el punto de equilibrio del respectivo Proyecto, y con el dinero entregado por el Constituyente y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio, técnico financiero y legal; en el plazo de 12 meses, el mismo que podrá ser prorrogado por un número igual de meses por una sola vez, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto, previamente revisados por el fiscalizador.
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del Proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

Se haya suscrito con el propietario del respectivo inmueble la promesa de compraventa de tal inmueble sobre el cual se desarrollará el respectivo Proyecto.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado dentro del plazo previsto, contratos de Promesa de compraventa o reservas sobre el sesenta y cinco por ciento (65%) de los bienes determinados e individualizados del Proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Mocolí Trescientos Sesenta

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un Proyecto inmobiliario en el inmueble, ubicado en el cantón Samborondón, provincia de Guayas. El costo del referido proyecto es US\$11 millones y se desarrollará una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o Reservas.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico financiero y legal, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del Proyecto.
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del Proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

Se haya suscrito entre el Fideicomiso y los respectivos titulares de los derechos fiduciarios el correspondiente contrato de promesa de compraventa de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Administración fincados sobre el inmueble sobre el cual se piensa desarrollar el respectivo Proyecto.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado, dentro del plazo establecido, contratos de promesa de compraventa que generen a favor del Fideicomiso los flujos de efectivo suficientes para cubrir el 60% del costo de construcción del Proyecto de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, incluido el valor de compra del inmueble o de los derechos fiduciarios.

Se considerará que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas dentro del plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de Fideicomiso. Al 31 de diciembre el Fideicomiso no ha certificado el cumplimiento del punto de equilibrio.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Costa Verde

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto denominado “urbanización Costa Verde”, que comprende 42 departamentos, 94 estacionamientos y 30 bodegas, en un solar ubicado en el kilómetro cuatro y medio (4 ½) de la vía La Puntilla, cantón Samborondón, provincia del Guayas. El costo del referido proyecto es US\$11 millones y se desarrollará una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico financiero y legal, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto; previamente revisado y aprobado por el fiscalizador.
- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria; previamente revisado y aprobado por el fiscalizador.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del proyecto, y el fiscalizador así lo certifique

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente, la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso.
- En el caso de que sea requerido por las normas legales o demandante la celebración y perfeccionamiento del presente contrato; la administración fiduciaria, el mantenimiento de custodia o cuidado de los bienes fideicomitidos y el cumplimiento del objeto e reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado dentro del plazo establecido en la presente cláusula, contratos de Promesa de compraventa o reservas sobre bienes determinados e individualizados del proyecto, que permitan generar flujos que cubran el costo total del proyecto sin incluir el valor del inmueble.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.

Torres Bellini

Operación y principal objetivo:

Desarrollo de un proyecto que comprende el desarrollo de los lujosos edificios Bellini III y Bellini IV. El costo del referido proyecto es US\$18 millones y US\$16 millones respectivamente y será construido con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de la promesas de compra venta o reservas.

Principales condiciones contractuales

Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio; técnico financiero y legal, tal como se lo define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico

- La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria las especificaciones, presupuesto, cronograma y flujo de caja del correspondiente proyecto.

- Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del respectivo proyecto y los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.
- Se hayan obtenido los permisos o licencias municipales necesarias para el inicio al desarrollo del respectivo proyecto o exista una declaración juramentada del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Diseñador arquitectónico del Proyecto.

Punto de Equilibrio Legal

- Se haya suscrito con el Constituyente la promesa de compra venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Administración fincados sobre el inmueble sobre el cual se piensa desarrollar el respectivo proyecto
- El Constituyente haya entregado al fideicomiso una fianza o garantía solidaria o garantía bancaria a favor del Fideicomiso irrevocable, incondicional y de cobro inmediato u otra garantía que aceptada por la fiduciaria, que asegure el fiel cumplimiento por parte del Constituyente respecto del contrato de promesa de compra venta por un valor igual o superior al 100% del precio pactado en la referida promesa de compra venta.

Punto de Equilibrio Financiero

Se hayan celebrado contratos de promesa de compraventa sobre el 65% de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto.

En cuanto a los costos incurridos en el Proyecto Inmobiliario, se cargarán y acumularán todos los desembolsos incurridos en las fases de construcción.