



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
DR. RAMIRO BORJA Y BORJA**

**TEMA**

**LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES EN GARANTIA  
COMO MECANISMO PARA HONRAR LAS OBLIGACIONES  
ADQUIRIDAS EN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS**

**AUTORA:  
MARTHA DEL PILAR SORIA MURILLO**

**DIRECTOR:  
AB. VICTOR GORTAIRE**

**Guayaquil – Ecuador 2012**

## CERTIFICACION

Yo, Abogado Víctor Gortaire Gómez, con matrícula profesional No. 8759 del Colegio de Abogados del Guayas, profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad Del Pacífico, como Director del presente Trabajo de Conclusión de Carrera, certifico que la señora Martha Soria Murillo, egresado de esta Institución, es autor exclusivo del presente trabajo, el mismo que es autentico, original e inédito.

Guayaquil, Febrero 15 de 2012

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and vertical strokes, positioned above a horizontal line.

Ab. Víctor Gortaire Gómez

Director de Trabajo de Conclusión de Carrera

## DECLARACION DE AUTORIA

Yo, Martha Soria Murillo declaro ser la autor exclusiva del presente Trabajo de Conclusión de Carrera.

Por medio del presente documento cedo mis derechos de autor a la Universidad del Pacífico – Escuela de Negocios, para que pueda hacer uso del texto completo del presente Trabajo de Conclusión de Carrera titulado : “LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES EN GARANTIA COMO MECANISMO PARA HONRAR LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS EN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS”, con fines académicos y/o investigación.

Guayaquil, Febrero 15 de 2012

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martha Soria Murillo', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Sra. Martha Soria Murillo

## DOCUMENTO DE CONFIDENCIALIDAD

La Universidad Del Pacífico, se compromete a no difundir públicamente la información establecida en el presente Trabajo de Conclusión de Carrera “LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES EN GARANTIA COMO MECANISMO PARA HONRAR LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS EN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS”, de autoría la estudiante Señora Martha Soria Murillo, en razón que ésta ha sido elaborada con información confidencial.

Cinco copias digitales, de este Trabajo de Conclusión de Carrera quedan en custodia de la Universidad Del Pacífico, las mismas que podrán ser utilizadas para fines académicos y de investigación.

Para constancia de este compromiso, suscribe

Guayaquil, Febrero 15 de 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha Vallejo', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Dra. Martha Vallejo

Decana de Facultad de Derecho

## **AGRADECIMIENTO**

A mi Tutor Dr. Víctor Gortaire, docente por excelencia, a sus años de experiencia en la práctica del ejercicio del Derecho, ha sido un guía en el desarrollo del presente Trabajo de Conclusión de Carrera.

A mis docentes a quienes les debo gran parte de mis conocimientos, gracias a su paciencia en la enseñanza.

Y finalmente un eterno agradecimiento a esta prestigiosa Universidad que abre sus puertas a la juventud, y que me ha formado en el saber para un futuro competitivo para ser una persona de bien y útil la sociedad.

## DEDICATORIA

Dedico este Trabajo de Conclusión de Carrera a Hashem, que sin la ayuda de Él, no hubiera podido seguir continuando sin su voluntad favorable hacia mí, se hubieran desvanecido, la fuerza, constancia que él me da, a pesar de los golpes de la vida que he enfrentado con su sabiduría he aprendido el aceptarlos y vencerlos, te agradezco por haberme creado bendiciéndome con unos padres terrenales maravillosos y por ser lo que soy. A mí padre Daniel Cristóbal Soria Villacís, que en los últimos momentos de su vida, hice una promesa el de terminar mi Trabajo de Conclusión de Carrera, a pesar de la adversidad que pasara, ha hecho eco en estos momentos al concluir mis estudios, padre, siempre fuiste mi torre, y mi espada; enseñándome desde cuna los principios y valores. A mí madre Martha Graciela Murillo Chila, mi única mejor amiga, gracias por darme la vida, por apoyarme, verme crecer que no ha sido nada fácil, a ti te debo la vida, ahora me toca cuidarte en esta nueva jornada de lucha debido a tu padecimiento, que constituye otro escollo a superar. A mí anhelado amado hijo Benjamin Daniel Blanco Soria, gracias por darme la felicidad y sentido a mi vida que siempre Dios te bendiga y te guarde. Que Dios haga resplandecer su rostro sobre ti, y tenga de ti misericordia. Que Dios levante hacia ti su rostro, y ponga en ti Shalom, que Dios te haga como Efraím y Menashe. A mis hermanos gracias por estar siempre ahí.

## **INTRODUCCION**

El fideicomiso (fiducia significa Fe, Confianza, etc.) es una figura jurídica que permite aislar bienes, flujos de fondos, negocios, derechos, etc, en un patrimonio independiente y separado con diferentes finalidades. Es un instrumento de uso muy extendido en el mundo. Su correlato anglosajón es el trust y cuenta con antiguas raíces en el derecho romano.

En nuestro país se perfecciona a través de un contrato y está regulado por la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento General de aplicación, siendo necesario precisar que esta normativa es relativamente nueva, y se deriva básicamente del mercado de valores, concebido como el mecanismo más idóneo para el desarrollo productivo a través de la transacción de papeles en el mercado, y fue normado legalmente por la Ley de Bolsas de Valores de 1969 (Ley 111, Registro Oficial 144, de 26 de Marzo de 1969). Para ello, es necesario precisar que el mercado en ese entonces no tenía las características actuales y tampoco su radio de acción era muy amplio. La Ley de 1969 lo único que hizo fue autorizar el establecimiento de bolsas de valores como compañías anónimas, regidas por las normas de la Ley de Compañías y bajo el control de la Superintendencia de Compañías, pero no reguló en forma clara, directa y completa el mercado de valores, entre las que tenían directa participación los fideicomisos mercantiles. Frente a tales limitaciones se dictó la Ley de Mercado de Valores de 1993 (Ley 31, R.O. 199-S , de 28 de Mayo de 1993), precisamente para desarrollar este mercado, y hacerlo

eficientemente organizado, integrado y transparente. Además se buscó precautelar los intereses de los inversionistas y democratizar la participación del capital social de las empresas.

Aunque la Ley de 1993 empezó a dinamizar el mercado de valores, que incluye lógicamente a los fideicomisos mercantiles de administración y garantía, la experiencia adquirida en algunos ámbitos, así como la necesidad de profundizar, actualizar y sustituir ciertas normas, motivaron la expedición de una nueva Ley de Mercado de Valores (Ley 107, R.O. 367 de 23 de Julio de 1998), la misma que procura aclarar y optimizar algunos aspectos del anterior cuerpo normativo, así como introducir nuevas figuras del marco jurídico ecuatoriano.

Los fideicomisos forman parte integrante del mercado de valores, y se encuentra legislado en el artículo 109 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores. Cabe decir que el fideicomiso no es el único instituto que permite llevar adelante un negocio, simplemente cuenta con ciertas ventajas por las cuales merece ser evaluado a través del Trabajo de Conclusión de Carrera que desarrollaré. En esencia, la utilización de la figura “Fideicomiso en Garantía” permite al afianzado emprender en un negocio u operación crediticia a través de un manejo profesional y seguro, ya que el fiduciario deberá actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios. La figura del fideicomiso puede ser utilizada para múltiples objetivos, cuenta con las ventajas de permitir armar estructuras jurídicas que se ajustan de forma muy precisa al objetivo buscado.



El fideicomiso no asegura rendimientos, sino que asegura experiencia, diligencia y honestidad en el manejo del negocio o la garantía que se pretende proponer. Los intentos de empujar la figura del fideicomiso como la panacea de los negocios, son maltratos peligrosos que pueden condicionar la utilización de una herramienta útil.

Teniendo en cuenta la rigidez del Sistema Financiero y la dificultad de las empresas para conseguir financiamiento formal e informal, se presenta oportuno evaluar el fideicomiso como un mecanismo que permita formalizar y afianzar los negocios y operaciones existentes y ampliarlo a inversores que antes no participaban.

Durante el desarrollo de la tesis me centraré en analizar y estudiar casos puntuales y prácticos a través de los cuales las instituciones financieras privadas de nuestro país accedieron a la figura legal del fideicomiso en garantía para financiar sus actividades de intermediación financiera. Así tenemos que durante la crisis financiera del año 1998, las instituciones financieras podían acudir al Banco Central del Ecuador, para obtener créditos que le permitan continuar normalmente sus operaciones bancarias y la atención al público en general; sin embargo tenían que otorgar garantías ya sea en cartera y posteriormente a través de fideicomisos mercantiles, cuyo beneficiario final pasó a ser el Banco Central del Ecuador.

Estos Fideicomisos Mercantiles en Garantías fueron utilizados para cancelar en última instancia esas obligaciones adquiridas con el Banco Central del Ecuador, a través del mecanismo denominado “dación en pago”, es decir, una vez que estas instituciones

financieras no pudieron pagar en efectivo sus deudas, lo hicieron con los bienes inmuebles que formaban parte de dichos patrimonios autónomos (fideicomisos).

Para desarrollar esta tesis habrá que estudiar, analizar y comentar sobre los fideicomisos mercantiles, desde la constitución, las partes que intervienen y el ordenamiento legal que los rige, que, para el presente caso es la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento de aplicación y demás legislación relacionada. Asimismo, realizaremos una investigación sobre la reseña histórica de los fideicomisos y desde cuando fueron incorporados en nuestra legislación.

## INDICE

Caratula.....	1
Certificación.....	2
Declaración de Auditoria.....	3
Documento de confidencialidad .....	4
Agradecimiento.....	5
Dedicatoria.....	6
Introducción.....	7 – 10
Índice.....	11-14

### CAPITULO I

Antecedentes.....	15-16
IA.-Objetivo General .....	17
IB.-Objetivo Específico .....	18
IC.-Justificación de Trabajo de Conclusión de Carrera.....	19
ID.-Hipótesis.....	19-20

### CAPÍTULO II

Marco Teórico .....	21
IIA.- Definición de Fideicomiso.....	21
IIB.- Orígenes del Fideicomiso.....	22-27
IIC.- Partes que intervienen en el fideicomiso .....	27-28

IID.- El Fideicomiso Mercantil Ecuatoriano.....	28-29
IIE.- Tipos de Fideicomiso.....	29-30
IIE1.- Fideicomiso en Garantía.....	30
IIE2.- Fideicomiso de Administración.....	30-31
IIE3.- Fideicomiso de Inversión.....	32
IIE4.- Fideicomiso Inmobiliario.....	32
IIE5.- Fideicomiso de Titularización.....	32-33
IIF.- Características de Fideicomiso.....	34-36

### CAPÍTULO III

Marco Jurídico.....	36
IIIA.- Ámbito Constitucional.....	36-38
IIIB.- Ámbito Legal.....	38
IIIB1.-Finalidad.....	38
IIIB2.-Definicion.....	39
IIIB3.-Duracion.....	40-41
IIIB4.- Partes que intervienen.....	41-42
IIIB5.- Representante Legal del Fideicomiso.....	42-43
IIIC.- Del mercado de valores, estructura y sus órganos de Control.....	43
IIC1.- Normativa.....	44
IIIC2.- Entes Reguladores.....	44
IIIC3.-La Superintendencia de Compañías y la Intendencia del Mercado de Valores.....	45-47
IIID.-Partes que intervienen en el Mercado de Valores....	47

IIID1.-Emisores.....	47
IIID2.-Inversionistas.....	47-48
IIID3.-Intermediarios de Valores.....	49
IIID4.-Mercado.....	49
IIID5.-Liquidacion de Valores.....	49
IIID6.-Participantes que prestan servicios en el Mercado.....	50-51

#### CAPITULO IV

Prestamos de Liquidez concedidos por el Banco Central del Ecuador a favor de las Instituciones Financieras Privadas Garantizados con Fideicomisos Mercantiles.....	52
IV.A.- Análisis y Comentarios.....	52-54
IV.B.- Seguridad Financiera para los Depositantes.....	55
IV.B1.- La estabilidad del Sistema Financiero.....	55-56
IV.B2.-La Supervisión de los Bancos.....	56

#### CAPITULO V

El Fideicomiso en Garantía como mecanismo sustitutivo de Garantías Reales por parte del Sistema Financiero en sus Operaciones de Crédito Hacia el público.....	57
V.A.-Utilidad.....	57-58
V.B.-Esquema Gráfico (Figura 1 y Figura 2).....	58-60
V.C.-Criterio particular sobre la renuncia del Sistema Financiero Para utilizar este fideicomiso alternativo de garantías.....	61
V.D.-Bondades que reporta este mecanismo para su administración	

Y ejecución.....	62-63
V.E.-Clases de Fideicomisos en Garantía.....	63
V.E.1.-Fideicomisos de Títulos Valores.....	63-64
V.E.2.-Fideicomisos de Bienes Inmuebles.....	64
V.E.3.-Fideicomiso de Cartera.....	64
V.F.- Operatividad del Sistema de Garantía.....	64-65
V.G.-La prenda y la hipoteca versus el contrato de fideicomiso en Garantía (Figura 3).....	65-69
*Ejercicio práctico, flujo y análisis de fideicomiso mercantil en garantía Denominado “Innovex S.A.”.....	70-72
*Ejercicio práctico, flujo y análisis de ejecución de garantía hipotecaria A través de juicio ejecutivo.....	73-75
V.H.- Opinión y sugerencia sobre este mecanismo.....	76-77
V.I.- Terminación anticipada de los fideicomisos.....	77-78
V.J.- Uso del Fideicomiso en Garantía en el Sector Público.....	78-80
CONCLUSIONES.....	80-83
BIBLIOGRAFIA.....	84
PAGINAS WEB.....	85
ANEXOS.....	86
Anexo 1.....	86-132
Anexo 2.....	133-142
Anexo 3.....	143
Anexo 4.....	144

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES**

La noción sobre el contrato de Fiducia o Fideicomiso Mercantil no había sido recogida por la legislación nacional, sino hasta que la Ley de Mercado de Valores publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 199 de 28 de mayo de 1993, incorporó después del artículo 409 del Código de Comercio, el Título denominado "Del Fideicomiso Mercantil". A través de esta reforma, se estableció la definición del fideicomiso mercantil, su finalidad, estructura y representación legal a través de las fiduciarias. Actualmente esta reforma se encuentra derogada por el artículo 238 de la Ley No. 107 publicada en el Registro Oficial No. 367 de 23 de julio de 1998, contentiva de la nueva Ley de Mercado de Valores.

De igual manera, en la reforma del 28 de mayo de 1993 se concedió, a través del artículo 183 de la Ley General de Bancos, la potestad para que los Bancos Comerciales puedan actuar como fiduciarios mercantiles en el mercado de valores, empezando así su participación en los mercados bursátil y extrabursátil.

No obstante lo anterior, hay que precisar que la institución jurídica tradicional del Fideicomiso ha existido, aunque de manera muy general, desde la primera edición del Código Civil. Sus disposiciones constan en el libro segundo de dicho cuerpo de leyes, en donde se considera a la propiedad fiduciaria como una limitación al derecho real de dominio. La discusión acerca de su naturaleza jurídica, no sólo desde el punto de vista del derecho real de dominio sino también

desde la óptica del acto jurídico fiduciario, ha determinado que la doctrina de los tratadistas intente crear una verdadera Teoría General del Fideicomiso.

Es por ello que el análisis del Fideicomiso Mercantil reglado en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, supone una conexión necesaria con la noción general del Fideicomiso, cuyo contenido viene dado por las disposiciones del Código Civil y la doctrina. Sin embargo, como lo señalaremos más adelante, el fideicomiso -concebido estrictamente desde la órbita del derecho civil- se limita a ser parte del contenido del moderno fideicomiso toda vez que no es de la esencia de la fiducia mercantil ser -exclusivamente- condicional.

Durante el desarrollo del Trabajo de Conclusión de Carrera analizaré el uso que hicieron las instituciones financieras privadas de nuestro país cuando accedieron a la figura legal del fideicomiso en garantía para financiar sus actividades de intermediación financiera. Así tenemos que durante la crisis financiera del año 1998, las Instituciones Financieras podían acudir al Banco Central del Ecuador, para obtener créditos que le permitían continuar normalmente sus operaciones bancarias y la atención al público en general; sin embargo tenían que otorgar garantías ya sea en cartera y posteriormente a través de fideicomisos mercantiles, cuyo beneficiario final pasó a ser el Banco Central del Ecuador.

Estos Fideicomisos mercantiles en garantías fueron utilizados para cancelar en última instancia esas obligaciones adquiridas con el Banco Central del Ecuador, a través del mecanismo denominado “dación en pago”, es decir, una vez que estas instituciones financieras no pudieron pagar en efectivo sus deudas, lo hicieron con los bienes inmuebles que formaban parte de dichos patrimonios autónomos (fideicomisos).



## **I.A.- Objetivo General.-**

El principal objetivo del presente trabajo será presentar un estudio sobre las bondades que brindan los fideicomisos mercantiles en garantía y determinar el correcto uso de esta herramienta jurídica, para el desarrollo de los negocio. Esta figura legal que forma parte del mercado de valores puede servir como mecanismo alternativo de garantías para fomentar la apertura de capitales tanto nacionales como extranjeros creándose un beneficio económico al país y a la sociedad. Como ejemplo de ello observaremos como la propia banca privada utilizó la figura del fideicomiso mercantil en garantía para caucionar los créditos de liquidez que en su oportunidad le concedía el Banco Central para solventar sus problemas de liquidez, mayor razón para que sean ellos mismos quienes impulsen e incentiven el uso de esta herramienta en beneficio de sus clientes.

Desde la crisis financiera del año 1998, existió una disminución del mercado de valores y del sistema financiero, en tal virtud, el fortalecimiento y seguridad que debe brindar la figura del fideicomiso, debe estar encaminada a fortalecer este mercado, de tal manera que permita canalizar recursos frescos con miras a reactivar la economía del país, ya sean con la participación del sector público o privado, imponiendo un nuevo marco rector que tienda constituirse en una alternativa de financiamiento empresarial de corto, mediano y largo plazo. No obstante, de acuerdo al estudio e investigación realizada, hay que reconocer que en el transcurso del tiempo después de esta crisis y hasta la actualidad, el sistema financiero

ha retomado su solvencia y posicionamiento como banca privada confiable. Asimismo, el mercado de valores está surgiendo como alternativa financiera de negocios.

### **I.B.- Objetivo Específico.-**

A través del presente estudio exploratorio, propondremos la utilización del fideicomiso en garantía como alternativa ventajosa para los inversionistas o personas de negocios, para ofrecer a las instituciones financieras la constitución de estos patrimonios autónomos para que sirvan como fuente de garantía por falta de pago oportuno, en sustitución de la hipoteca o prenda, por cuanto el inversionista o sujeto de crédito transmitirá un bien (una cosa inmueble o mueble) en propiedad fiduciaria, garantizando una obligación que mantiene a favor de un tercero, con instrucciones de que, no pagada la misma a su vencimiento, el fiduciario procederá a disponer de la cosa y con su producido será honrada la obligación. En el contrato de fideicomiso se adoptarán todas las previsiones necesarias, incluyendo la forma de acreditar la mora del fiduciante deudor con su acreedor, beneficiario de la garantía. De este modo, se evitan los tramites de ejecución judicial, con la rapidez y economía que ello supone, no olvidando que el bien fideicomitado queda fuera de la acción de los otros acreedores del fiduciante y de los que los sean del fiduciario. Queda fuera también del concurso de cualquiera de ellos, evitándose todo trámite de verificación (salvo la acción de fraude que se haya cometido respecto de los acreedores del fiduciaria).

### **I.C.- Justificación del Trabajo de Conclusión de Carrera.-**

La figura del fideicomiso mercantil no ha tenido un desarrollo potencial en la economía del país, más aún cuando puede ser utilizado como un mecanismo efectivo de recuperación de obligaciones, y más que todo con las instituciones financieras del país, que bien podrían aceptar estos patrimonios autónomos como fuente de garantía directa. Es bien sabido que los Bancos y Financieras son extremadamente exigentes con los clientes e inversionistas para el otorgamiento de créditos, lo cual dificulta en mucho de los casos concretar proyectos de inversión a mayor o menor escala.

A través del presente Trabajo de Conclusión de Carrera, se pretende evidenciar la limitación auto impuesta por parte del sistema financiero para restringir, entre otros aspectos, el otorgamiento de créditos directos que servirían sin duda para abonar al desarrollo económico del país. De igual manera, se evidenciará la utilización del término fideicomiso en la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, cuando en la práctica se trata de un servicio bancario que brinda el Banco Central del Ecuador a favor de las instituciones financieras, cuando éstas adquieren endeudamiento y sus rentas son comprometidas en dicha institución bancaria.

### **I.D.- Hipótesis.-**

El Sistema Financiero privado y público exige entre los requisitos para el otorgamiento de una línea de crédito, una fuente de pago y repago; y adicionalmente, la constitución de garantías prendarias o hipotecarias para afianzar la obligación.

Lastimosamente no existe una apertura o asesoría legal y financiera que haga entender a la banca las bondades de esta herramienta financiera, independientemente de reconocer que la constitución de un fideicomiso en garantía genera costos y pago de honorarios a la administración de fondos, pero que, en todo caso, son inferiores a las garantías tradicionales.

Para poner en práctica el uso abierto de los fideicomisos en garantía como fuente de pago, encontramos que no existe normativa alguna que obligue el uso de esta garantía a favor de las instituciones financieras privadas o públicas, quedando por lo tanto al arbitrio de cada una de ellas el uso o aceptación de la misma, limitando como se ha dicho anteriormente, el desarrollo de operaciones comerciales, afectando en consecuencia los intereses particulares y generales.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

#### **II.A.- Definición de Fideicomiso**

Fideicomiso es un encargo que se hace de buena fe. El fideicomiso se entiende como un contrato por medio del cual una persona, que se denomina fideicomitente, fiduciante o constituyente, transfiere un bien o derecho a un tercero, denominado fiduciario. Este se convierte en titular del bien o derecho, pero con el encargo o comisión de traspasarlo o distribuirlo entre uno o más beneficiarios, también denominados fideicomisarios, en el momento que se haya cumplido con la finalidad impuesta en el fideicomiso.

El objeto del fideicomiso es garantizar con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil, o con el producto de su venta, el cumplimiento de ciertas obligaciones a cargo del constituyente o de terceros, designando como beneficiario al acreedor de éstas, quien puede solicitar a la fiduciaria la realización o venta de los bienes fideicomisitos, para que con su producto, se pague el valor de la obligación o el saldo insoluto de ella, según lo establecido en el contrato.

En nuestra legislación, el contrato de fideicomiso mercantil se encuentra estipulado en el artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores.

## II.B.- Orígenes del Fideicomiso

El fideicomiso se trata de una figura muy parecida al trust anglosajón. Tanto trust como fideicomiso están inspirados en el contrato de fiducia que data del tiempo de derecho romano durante el reinado del Emperador Augusto, dentro de la relación comercial de inmuebles, movimiento de esclavos y administración de alimentos, propios de la época. De allí que ambas figuras reciban la denominación de negocios fiduciarios. Se señala de manera generalizada que la tradición social y jurídica del trust es mayor. Por ejemplo el trust ya era utilizado en la Temprana Edad Media, mientras que el primer fideicomiso latinoamericano vino a ser recogido en la Legislación de Panamá en 1925.

La información disponible nos indica que el fideicomiso es una figura jurídica que se ha incorporado al ordenamiento jurídico de los países latinos y que proviene del mundo anglosajón o common law.

El fideicomiso aparenta ser de origen anglosajón. No obstante, ha existido el fideicomiso desde el derecho romano. No es igual el significado del fideicomiso del derecho romano al del derecho anglosajón. Hay algunas similitudes muy genéricas, no obstante la funcionalidad de uno y otro demuestra diferencias concretas.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La legislación mexicana y la hondureña lo adoptaron en 1950. La legislación de Costa Rica lo adopta en el año 1957 y la de El Salvador en el año 1973. Guatemala por su parte lo adopta en el año 1974. SANTOS, E. Common Law y Derecho Civil, Camino a la integración. Trabajo ganador del concurso de la Federación Interamericana de Abogados. (FIA).

Existe la figura del denominado fideicomiso sui generis propio de Latino América.

La existencia de este fideicomiso sui generis responde al no poder adoptar en los países de corte o tradición jurídica romana el trust anglosajón.

El trust anglosajón tiene como fundamento para su existencia el llamado sistema de la doble propiedad. Este concepto no tiene equivalente, ni es aceptado pacíficamente, en el derecho civil continental del cual se nutre el derecho de los países latinoamericanos. La razón es que para el derecho civil continental y latinoamericano, la característica fundamental del dominio es precisamente la exclusividad. Por ello el fideicomiso sui generis se diferencia del fideicommissum<sup>2</sup> romano y del trust anglosajón. En otras palabras, para nuestra concepción, el titular del derecho sobre los bienes incorporados en un fideicomiso al momento de la suscripción del contrato recae exclusivamente en el fiduciario y por lo tanto representante legal del fideicomiso. Este criterio lo recoge nuestra legislación, a través del artículo 119 de la Ley de Mercado de Valores.

En el derecho romano existían dos figuras relacionadas: la fiducia y el fideicomiso testamentario. Es importante anotar una de las características comunes de estas figuras. Ambas instituciones fueron creadas con el fin de eludir prohibiciones legales para la realización de ciertos actos jurídicos. Esta característica siempre ha acompañado al trust y al fideicomiso. En los negocios de fiducia lo característico de ambas instituciones era la confianza depositada en el fiduciario para el

---

<sup>2</sup> Fideicomiso, (del latín fideicommissum, a su vez de fides, "fe", y commissus, "comisión") es un contrato o convenio en virtud del cual una o más personas, llamada fideicomitente o también fiduciante, transmite bienes.

cumplimiento del encargo recibido del fiduciante. La fiducia o **pactum**<sup>3</sup> fiduciaria era una convención anexa a una enajenación por **mancipatio**<sup>4</sup> o por **in jure cessio**<sup>5</sup>, y que desaparece cuando esos modos de enajenar caen en desuso.

En los antecedentes de la institución el deber de restitución del bien quedaba librado a la buena fe del fiduciario, ya que éste se convertía en propietario del mismo. Paulatinamente el fideicomitente fue adquiriendo acciones para su protección frente a potenciales abusos del fiduciario. De esta manera se pasa de la fiducia pura a una fiducia legal, en la que las acciones reguladas por el derecho romano reemplazaron a la fides primitiva. Los objetivos más comunes para los que se utilizaba la fiducia eran la fiducia **cum creditore**<sup>6</sup> y la fiducia cum amico<sup>7</sup>. Con el

---

<sup>3</sup> Pactum, del latín pactum, es un acuerdo, convenio, concierto o tratado entre dos o más partes que se comprometen a cumplir con lo estipulado cantidades de dinero o derechos

<sup>4</sup> Mancipatio, Voz lat. En el Derecho Romano de los tiempos clásicos, la mancipatio era una venta ficticia (imaginaria venditio), realizada per aes et libram, entre el enajenante y el adquirente, ante cinco testigos y el libripens. Debían todos ellos ser púberes y disfrutar del commercium. Salvo que el objeto de la venta fuese un bien inmueble, la cosa objeto de transferencia tenía que estar presente y sobre ella ponía la mano el comprador declarando ser su propietario y golpeando la balanza con una pieza de cobre, que entregaba al vendedor como símbolo de haber pagado el precio. Por la emancipación se adquiría la propiedad, pero no la posesión, que sólo tenía lugar mediante la entrega, para forzar a la cual el adquirente podía ejercitar la acción reivindicatoria.

<sup>5</sup> In jure cessio: Cesión por derecho. Era un modo civil de adquirir el dominio, que ya no se usaba en tiempo de Justiniano. Consistió en una litis inorgánica, en la que se fingía ejercitar una reivindicativo por el adquirente, a la cual se allanaba el vendedor o transmitente

<sup>6</sup> El fin de esta modalidad es garantizar un crédito. Así, mientras subsiste la obligación, el acreedor mantiene la propiedad fiduciaria de la cosa; a su turno, una vez extinguida la deuda, se hace exigible su obligación de restituir la propiedad. Como es lógico, el acreedor se veía imposibilitado, en la práctica, de disponer de la cosa, puesto que de hacerlo, se arriesgaba a incumplir su obligación si ésta se hacía exigible. Esta función de garantía, la *fiducia* guarda muchas semejanzas con la prenda y la hipoteca romanas, salvo, como se ha visto, por la transmisión de la propiedad. En este sentido, en el plano de las garantías reales, la *fiducia* se encuentra en un extremo, en tanto que al otro se encuentra la hipoteca. En un plano intermedio, se encuentra la prenda.

<sup>7</sup> Esta modalidad podía atender a las más variadas finalidades. Aún más, se comprende mejor a partir de un conocimiento más acabado de la idea de amistad prevaleciente en el mundo romano, dotada de un estatuto moral muy severo. Así, se podía dar en *fiducia* a un amigo aquellas cosas mancipables o *mancipi* que estuvieran expuestas a embargos, confiscaciones o destrucción, dependiendo de las circunstancias. De este modo, el fiduciante buscaría en el fiduciario un mayor grado de protección de los bienes, tanto física como jurídica, de la que él mismo pudiera dar. Con todo, el desarrollo de contratos como el depósito o el comodato, fueron ganando terreno a esta forma de *fiducia* hasta hacerla desaparecer del horizonte del derecho romano tardoclásico.



tiempo ambas figuras fueron cayendo en desuso, siendo reemplazadas por nuevos tipos de contratos que lograban con más efectividad y eficiencia los objetivos perseguidos por la antigua fiducia. Por ejemplo pueden mencionarse el mandato, la prenda y el depósito. El fideicommissum o fideicomiso testamentario era utilizado por el testador que quería beneficiar mortis causa a una persona que carecía de la capacidad para ser su heredero. Ante esta incapacidad al testador debía encomendar a su heredero el cumplimiento de su voluntad de transmitir a dicha persona la propiedad sobre un objeto particular o de parte de la herencia. En un principio, el cumplimiento del encargo del testador quedaba sujeto a la buena voluntad del fiduciario. Posteriormente, el beneficiario o fideicomisario pasó a contar con una acción personal para exigir del fiduciario la transmisión del derecho real que le correspondía por voluntad del causante.

El nacimiento del trust se dio en el mundo anglosajón después de la conquista normanda y con el inicio de las Cruzadas. La figura del feudalismo cambió la situación de la propiedad de la tierra. El rey era el propietario de todo el territorio inglés. Los nobles y demás súbditos le debían servicios. Por estos servicios el rey les entregaba tierras. El rey era siempre propietario y los súbditos meros tenedores (tenants) de sus estates.

Las tierras eran el pago por la prestación de servicios al rey. La relación era personal y generaba problemas a la hora de la muerte del súbdito. Por ejemplo, no se podía incluir dentro del testamento al estate y por ello se crea una suma de dinero llamada relief. Cada transmisión del estate mortis causae estaba gravada por un canon y la Corona podía privar al titular del estate en caso de traición o si éste fallecía sin dejar un heredero varón. Con las Cruzadas, los caballeros

abandonaban sus tierras para dirigirse a Jerusalén. Surgió así la necesidad de dejar a varones libres que pudieran acudir a las Cortes del **Common Law**<sup>8</sup> en caso de usurpación de sus tierras.

Se dan así lo que se llamó un feoffment to uses. Se quería transmitir la propiedad a una persona de confianza, que administraba al estado en beneficio de su familia. Con el desarrollo del feoffment se logró evitar el pago del relief y se pudo suceder al estate mortis causa. No obstante, ante situaciones de abuso del trust las cortes del common law no brindaban remedio ya que dichas cortes sólo podían tratar incumplimientos contractuales cuando ellos derivaban en un delito. En el sistema de monarquía, todas las peticiones de los súbditos afectados se dirigieron al rey. Aumentaron así las peticiones al rey ya que el trust era cada vez más utilizado. El rey ante esta situación delegó su función jurisdiccional al Canciller real. Se formó así una Corte paralela a la del Common Law. En dicha corte paralela se aplicaba un derecho denominado Equity (equidad). El encargado de aplicar éste derecho fue la Court of Chancery y Star Chamber. En estas cortes los principios de la equidad eran independientes de los estrictos precedentes del Common Law. La jurisdicción de la Court of Chancery estaba dada a modo de excepción. Se recurría a las cortes de equidad cuando en el Common Law las soluciones resultaban muy rígidas e irrazonables. De esta forma, fueron las cortes de equidad las que reconocieron el derecho del trust y las que crearon las normas que determinaron los derechos y obligaciones de cada una de las partes de esta relación jurídica.

Las referencias históricas formuladas me permiten indicar que el trust es una típica figura del derecho anglo-americano, derecho en donde se evitan los conceptos cerrados. Por esto el trust es tan amplio y tiene variantes diversas. Un trust puede generar una transferencia del bien entre vivos

---

<sup>8</sup> Sistema jurídico continental base romanista. La recepción del derecho romano es clave para su configuración. Este sistema es el nuestro de hoy día. (Revolución liberal del siglo XIX y el ius commune o derecho común.

o mortis causa, el bien dado en trust podrá ser cualquier tipo de propiedad y hasta se admite el trust upon trust y con respecto a los sujetos estos podrán ser personas físicas o jurídicas en donde recaigan sobre ellas más de una calidad de sujeto del trust. Existen pocas limitaciones en el trust. Puede indicarse una limitación relacionada con el tiempo de duración de un trust. El trust no puede ser perpetuo, por ello se determina como plazo máximo a los ochenta años o se establece como parámetro el periodo de vida de una persona relacionada con el trust sumando a esto 21 años. Esta regla contra las perpetuidades busca que un trustee<sup>9</sup> no controle por períodos que podrían considerarse abusivos el llamado equitable estate.

## **II.C.- Partes que intervienen en un fideicomiso**

En el fideicomiso mercantil participan las siguientes partes:

**II.C.1** El Constituyente.- Persona natural o jurídica, pública o privada, que transfiere el dominio de los bienes al patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil, y establece la finalidad del fideicomiso.

**II.C.2** El Beneficiario.- Persona natural o jurídica, pública o privada, designada por el constituyente, a cuyo favor se ha constituido el fideicomiso. En caso que no se haga mención sobre quién es el beneficiario, se entenderá que es el mismo constituyente.

---

<sup>9</sup> Fideicomisario, depositario, regente

**II.C.3** La Fiduciaria.- es una compañía administradora de fondos y fideicomisos, y esta compañía es la representante legal del fideicomiso y se encarga del fiel cumplimiento de las finalidades establecidas al momento de la constitución del contrato de fideicomiso.<sup>8</sup>

Estos enunciados los encontramos en los artículos 97, 115 y 116 de la Ley de Mercado de Valores.

## **II.D.- El Fideicomiso Mercantil Ecuatoriano**

En 1998 se expide una Ley de Mercado de Valores que sustituyó a la del año 1993, vigente hasta la presente fecha, mediante la cual se refuerza la figura del Fideicomiso Mercantil, desarrollando más ampliamente dicha institución jurídica, al tratar aspectos más elaborados que no habían sido cubiertos en la normativa legal anterior.

Sin embargo, lo más relevante de la Ley de 1998, radica en que se introduce un elemento nuevo, diferenciador frente al Fideicomiso Mercantil Latinoamericano, y que consiste en que el patrimonio autónomo, separado e independiente del Fideicomiso Mercantil pasa a estar dotado de “personalidad jurídica”, siendo la Fiduciaria que lo administra, el representante legal del Fideicomiso, y el ente encargado de cumplir con las instrucciones dispuestas por el Fideicomitente en el contrato de constitución del Fideicomiso.

En tal sentido, vale agregar que, conforme a la figura del Fideicomiso Mercantil Ecuatoriano, el aporte de los activos del Fideicomitente no se hace a favor de la Fiduciaria que administra el

Fideicomiso (tal como ocurre en la mayoría de legislaciones latinoamericanas), sino que dicho aporte lo hace el Fideicomitente a favor del Fideicomiso Mercantil como tal, logrando un aislamiento patrimonial real y absoluto respecto de todos los intervinientes en el Fideicomiso, es decir, retirando esos activos de propiedad del Fideicomitente, del Beneficiario, e inclusive de la Fiduciaria, y radicándolos única y exclusivamente en propiedad del Fideicomiso Mercantil per se.

Para cerrar este punto, es conveniente destacar que esta estructura de Fideicomiso Mercantil, dotado de “personalidad jurídica”, ha sido un elemento determinante en la amplia acogida de la figura en el Ecuador para el desarrollo de múltiples negocios, así como también en la generación de certidumbre entre inversionistas en procesos de Titularización, debido al aislamiento patrimonial, jurídico y económico, que ofrece este esquema legal.

## **II.E Tipos de Fideicomisos**

Considerando que el Fideicomiso Mercantil es una figura que se encuentra contemplada dentro de la Ley de Mercado de Valores del Ecuador, debemos concluir que, en principio, todos los Fideicomisos Mercantiles son propios del Mercado de Valores. En tal sentido, cabe agregar que según la normativa vigente y aplicable, existen diferentes tipos de Fideicomisos Mercantiles, a saber:

- De garantía
- De administración
- De inversión

- Inmobiliario
- De titularización

Veamos una definición muy breve de cada uno de ellos, y poder centrarnos posteriormente en el análisis del fideicomiso en garantía, materia del presente trabajo. Así tenemos:

### **II.E.1 Fideicomiso en garantía:**

Es aquel en virtud del cual el constituyente transfiere de manera irrevocable 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 ciertas obligaciones, designando como beneficiario al acreedor de éstas, quien en caso de incumplimiento puede solicitar a la fiduciaria, la realización o venta de los bienes fideicomitados para que con su producto se pague el valor de la obligación o el saldo insoluto de ella, de acuerdo con las instrucciones previstas en el contrato.

### **II.E.2 Fideicomiso de administración:**

Es aquel por el cual, el CONSTITUYENTE aporta bienes o derechos a un Fideicomiso Mercantil con la FINALIDAD de que la FIDUCIARIA realice actividades de administración o gestión determinadas. Debido a la amplia gama de fideicomisos que pueden existir dentro de esta definición, es necesario señalar las clases que son utilizadas más frecuentemente:

**II.E.2.a) Fideicomiso de pago condicionado:** Aquel en que los CONSTITUYENTES realizan negociaciones de todo tipo y aportan los bienes o derechos involucrados en tales transacciones, con la FINALIDAD de que una vez cumplidas en forma irrestricta las condiciones determinadas en el contrato, se realice el pago, o que en caso contrario, tanto el dinero cuanto los bienes o derechos transferidos se restituyan a los que los aportaron.

**II.E.2.b) Fideicomiso de administración de flujos de fondos:** Aquel en que el CONSTITUYENTE aporta los derechos a recibir los pagos provenientes de cartera, contratos o de cualquier otra obligación, a fin de que la FIDUCIARIA administre los recursos dinerarios que reciba el Fideicomiso Mercantil, los invierta y realice pagos a favor de Instituciones del Sistema Financiero, acreedores, proveedores u otros terceros.

**II.E.2.c) Fideicomiso de administración para dación en pago:** Aquel en que el CONSTITUYENTE aporta bienes, para posteriormente proceder a ceder los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Mercantil, en pago de créditos u otras obligaciones que él u otros terceros mantengan a favor de una Institución del Sistema Financiero o de otros acreedores.

**II.E.2.d) Fideicomiso de administración para venta:** Aquel en que el CONSTITUYENTE aporta bienes, para que la FIDUCIARIA contrate a los corredores y realice las gestiones necesarias para obtener la venta de éstos a favor de terceros, utilizando los recursos dinerarios que obtenga en el pago de créditos u otras obligaciones que él u otros terceros mantengan a favor de una Institución del Sistema Financiero o de otros acreedores.

### **II.E.3 Fideicomiso de inversión:**

El Fideicomiso de Inversión es aquel negocio fiduciario cuya finalidad es hacer posible la participación del inversionista individual, en los beneficios que se obtienen de realizar inversiones a gran escala, a través de una administración de profesional de carteras. En el proceso de inversión existen riesgos, incluyendo la posible pérdida del capital invertido. Las inversiones concentradas en valores de un mismo país o en un mismo sector están sujetas a mayor volatilidad.

### **II.E.4 Fideicomiso inmobiliario:**

Técnicamente es un contrato celebrado por escritura pública en el que, una persona, que es el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe beneficiario, y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario. Este instrumento se adapta perfectamente a un emprendimiento inmobiliario con fondos de terceros. Los inversores son los fiduciantes, que se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el terreno y para hacer frente a todos los costos.



## **II.E.5 Fideicomiso de titularización.-**

Es un negocio jurídico en donde se deja un bien o propiedad con un propósito determinado en beneficio a alguien y en el encargo de un sujeto ajeno quien se encargará de administrar y realizar los actos tendientes al cumplimiento de quien será el poseedor posterior los bienes. Es simplemente dejar en encargo unos bienes para que alguien (jurídica o persona) los disfrute en un tiempo posterior.

Este análisis realizado respecto a la figura del fideicomiso está en la línea de criterio expresado por el abogado Carlos Barsallo, en sus breves comentarios sobre las experiencias personales, como ex regulador y profesional del derecho y experto en esta materia, al afirmar:

*“Considero que la figura del fideicomiso en los mercados de valores requiere de un tratamiento diferenciado según las necesidades que se originen del uso del fideicomiso. Temas como: a. La confidencialidad; b. los derechos y deberes de las partes (fideicomitente, fiduciario y beneficiarios); c. los requisitos mínimos y cualidades del fiduciario; d. la responsabilidad del fiduciario, e. los conflictos de interés del fiduciario y f. una adecuada y oportuna supervisión por un regulador, requieren atender primeramente al interés de los inversionistas en los mercados de*

*valores y demandan un atención y adecuación de las reglas generales que puedan existir en los diferentes mercados sobre al fideicomiso en general. Estos temas han sido tratados en la*

*jurisprudencia anglosajona del trust, la cual podría servir de modelo, en cuanto a protección de beneficiarios de fideicomisos, para su contra parte en el derecho continental.<sup>10</sup>*

## **II.F CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO**

Tomando como resumen el trabajo de investigación realizado directamente en la empresa Fideival S.A.<sup>11</sup>, así como también del análisis del Título XV, artículos 109 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores, paso a resumir las características propias de un contrato de fideicomiso mercantil:

---

<sup>10</sup> Barsallo Carlos, Abogado Ex Presidente Comisión Nacional de Valores Panamá Director Riesgo, Ética e Independencia de Deloitte, Inc. Panamá, tema presentado: “El Fideicomiso mercantil en Derecho Comparado. Derecho Continental vs Common Law”. En el Foro sobre Fiducia y los Mercados de Valores Iberoamericanos auspiciado por el Instituto Iberoamericano de Mercado de Valores y la Superintendencia de Compañías de Ecuador, celebrado en Guayaquil el 28 y 29 abril de 2010.

<sup>11</sup> FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos es una compañía legalmente inscrita en el Registro de Mercado de Valores constituida con el objeto de Administrar Negocios Fiduciarios, (Fideicomisos, Encargos Fiduciarios de Terceros) Fondos de Inversión y Representar a Fondos Internacionales.

**II.F.1 Confianza:** Se trata de un encargo de confianza de los participantes del fideicomiso para con la fiduciaria.

**II.F.2 Transparencia:** Todos los actos y transacciones de la fiduciaria son absolutamente transparentes y limitado a las instrucciones de los constituyentes o beneficiarios.

**II.F.3 Independencia:** La fiduciaria está en la obligación de llevar una contabilidad separada e independiente por cada fideicomiso que administra.

**II.F.4 Solemnidad:** Todo contrato de fideicomiso mercantil debe realizarse mediante escritura pública ante un notario.

**II.F.5 Inembargabilidad:** Los bienes incorporados a un fideicomiso no son embargables por obligaciones del fideicomitente, del fiduciario o del beneficiario, salvo que sean obligaciones adquiridas por el propio fiduciario en la administración propia del fideicomiso. Es decir, si la administradora de fondos y por tal su representante legal, ha contraído obligaciones en el cumplimiento de su deber, garantizando esas obligaciones con los bienes del fideicomiso.

**II.F.6 Indelegabilidad:** La fiduciaria no puede delegar su responsabilidad como administradora del fideicomiso.

**II.F.7 Onerosidad:** La fiduciaria tiene derecho a recibir honorarios por sus servicios.

**II.F.8 Responsabilidad fiscal:** En el Ecuador el fideicomiso es considerado sociedad para fines tributarios y por lo tanto es sujeto pasivo de impuestos, tanto de sus propios negocios como de los rendimientos que genere el fideicomiso que administra, de así habérselo establecido en el contrato de constitución.

**II.F.9 Herramienta de medio:** La fiduciaria como herramienta de medio se limita a ejecutar los encargos fiduciarios, más, no puede garantizar rendimientos o resultados específicos.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO JURÍDICO**

#### **III.A Ámbito Constitucional**

Tal como corresponde dentro del orden jerárquico de las leyes, el sustento constitucional para la democratización de los factores de producción que, a mi criterio incluye las herramientas financieras y mercantiles para su ejecución, se encuentra en los artículos 334, 336 y 339 de la Constitución de la República, que en su orden, señalan:

*“Art. 334.- El Estado promoverá el acceso equitativo a los factores de producción, para lo cual le corresponderá:*

1. *Evitar la concentración o acaparamiento de factores y recursos productivos, promover su redistribución y eliminar privilegios o desigualdades en el acceso a ellos.*
2. *Desarrollar políticas específicas para erradicar la desigualdad y discriminación hacia las mujeres productoras, en el acceso a los factores de producción.*
3. *Impulsar y apoyar el desarrollo y la difusión de conocimientos y tecnologías orientados a los procesos de producción.*
4. *Desarrollar políticas de fomento a la producción nacional en todos los sectores, en especial para garantizar la soberanía alimentaria y la soberanía energética, generar empleo y valor agregado.*
5. *Promover los servicios financieros públicos y la democratización del crédito.*

*Art. 336.- El Estado impulsará y velará por el comercio justo como medio de acceso a bienes y servicios de calidad, que minimice las distorsiones de la intermediación y promueva la sustentabilidad.*

*El Estado asegurará la transparencia y eficiencia en los mercados y fomentará la competencia en igualdad de condiciones y oportunidades, lo que se definirá mediante ley.*

*Art. 339.- El Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos, otorgando prioridad a la inversión nacional. Las inversiones se orientarán con criterios de diversificación productiva, innovación tecnológica, y generación de equilibrios regionales y sectoriales.*

*La inversión extranjera directa será complementaria a la nacional, estará sujeta a un estricto*

*respeto del marco jurídico y de las regulaciones nacionales, a la aplicación de los derechos y se orientará según las necesidades y prioridades definidas en el Plan Nacional de Desarrollo, así como en los diversos planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados.*

*La inversión pública se dirigirá a cumplir los objetivos del régimen de desarrollo que la Constitución consagra, y se enmarcará en los planes de desarrollo nacional y locales y en los correspondientes planes de inversión”.*

### **III.B Ámbito Legal**

Ahora bien, centrándonos en el marco normativo directo de los negocios fiduciarios, estimo pertinente detallar los artículos pertinentes de la Ley de Mercado de Valores, desde la definición de lo que es un fideicomiso, las partes intervinientes y demás aspectos relacionados. Así tenemos:

#### **III.B.1 Finalidad:**

*“Art. 97.- Del objeto y constitución.- Las administradoras de fondos y fideicomisos deben constituirse bajo la especie de compañías o sociedades anónimas. Su objeto social está limitado*

*a:*

- a. Administrar fondos de inversión;*
- b. Administrar negocios fiduciarios, definidos en esta Ley;*

- c. *Actuar como emisores de procesos de titularización; y,*
- d. *Representar fondos internacionales de inversión.*

*Para ejercer la actividad de administradora de negocios fiduciarios y actuar como emisora en procesos de titularización, deberán sujetarse a las disposiciones relativas a fideicomiso mercantil y titularización que constan en esta Ley.*

### **III.B.2 Definición:**

*“Art. 109.- 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 incorporeales, 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.*

*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”.*

### **III.B.3 Duración:**

*“Art. 110.- Naturaleza y vigencia del contrato.- El fideicomiso mercantil deberá constituirse mediante instrumento público abierto. Cuando al patrimonio del fideicomiso mercantil se aporten bienes inmuebles u otros para los cuales la ley exija la solemnidad de escritura pública, se cumplirá con este requisito.*

*La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes.*

*El fideicomiso mercantil tendrá un plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años, salvo los siguientes casos:*

- a) Si la condición resolutoria es la disolución de una persona jurídica; y,*
- b) Si los fideicomisos son constituidos con fines culturales o de investigación, altruistas o filantrópicos, tales como los que tengan por objeto el establecimiento de museos, bibliotecas,*



*institutos de investigación científica o difusión de cultura, o de aliviar la situación de los interdictos, los huérfanos, los ancianos, minusválidos y personas menesterosas, podrán subsistir hasta que sea factible cumplir el propósito para el que se hubieren constituido”.*

### **III.B.4 Partes intervinientes:**

*“Art. 115.- Constituyentes o fideicomitentes.- Pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil.*

*Las instituciones del sector público que actúen en tal calidad, se sujetarán al reglamento especial que para el efecto expedirá el Consejo Nacional de Valores (C.N.V).*

*El fiduciario en cumplimiento de encargos fiduciarios o de contratos de fideicomiso mercantil, puede además transferir bienes, sea para constituir nuevos fideicomisos mercantiles para incrementar el patrimonio de otros ya existentes, administrado por él mismo o por otro fiduciario.*

*Para la transferencia de bienes de personas jurídicas se observarán lo que dispongan los estatutos de las mismas y las disposiciones previstas en la Ley de Compañías.*

*Cuando un tercero distinto del constituyente se adhiere y acepta las disposiciones previstas en un*

*contrato de fideicomiso mercantil o de encargos fiduciarios se lo denominará constituyente adherente. Cabe la adhesión en los contratos en los que se haya establecido esa posibilidad.*

*Art. 116.- Beneficiarios.- Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica designadas como tales por el constituyente en el contrato o posteriormente si en el contrato se ha previsto tal atribución. Podrá designarse como beneficiario del fideicomiso mercantil a una persona que al momento de la constitución del mismo no exista pero se espera que exista. Podrán existir varios beneficiarios de un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos e inclusive beneficiarios sustitutos.*

*A falta de estipulación, en el evento de faltar o ante la renuncia del beneficiario designado y, no existiendo beneficiarios sustitutos o sucesores de sus derechos, se tendrá como beneficiario al mismo constituyente o a sus sucesores de ser el caso.*

*Queda expresamente prohibido la constitución de un fideicomiso mercantil en el que se designe como beneficiario principal o sustituto al propio fiduciario, sus administradores, representantes legales, o sus empresas vinculadas”.*

### **III.B.5 Representante legal del fideicomiso:**

*“Art. 119.- Titularidad legal del dominio.- El fideicomiso mercantil será el titular de los bienes que integran el patrimonio autónomo. El fiduciario ejercerá la personería jurídica y la*

*representación legal del fideicomiso mercantil, por lo que podrá intervenir con todos los derechos y atribuciones que le correspondan al fideicomiso mercantil como sujeto procesal, bien sea de manera activa o pasiva, ante las autoridades competentes en toda clase de procesos, trámites y actuaciones administrativas o judiciales que deban realizarse para la protección de los bienes que lo integran, así como para exigir el pago de los créditos a favor del fideicomiso y para el logro de las finalidades pretendidas por el constituyente”.*

### **III.C Del Mercado de Valores, Estructura y sus Órganos de Control**

En el mercado de valores ecuatoriano interactúan:

1. Normativa
2. Reguladores
3. Supervisores fiscalizadores
4. Emisores
5. Inversionistas
6. Intermediarios
7. Mercado
8. Liquidación de Valores
9. Participantes que prestan servicios en el mercado de valores.
10. Otros participantes

### **III.C.1 NORMATIVA**

En Ecuador el mercado de valores está normado por la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación, la Ley de Compañías y Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

### **III.C.2 ENTES REGULADORES**

El Consejo Nacional de Valores es el órgano rector del Mercado de Valores y además el máximo organismo que lo regula en el Ecuador. El Consejo Nacional de Valores establece la política general del Mercado de Valores y se encuentra adscrito a la Superintendencia de Compañías, sesiona al menos una vez al mes, con la asistencia de por lo menos cinco miembros. Está conformado por siete miembros, cuatro el sector público (Banco Central, Superintendencia de Bancos, Delegado del Presidente de la República y Superintendencia de Compañías) y tres del sector privado.

Los miembros del sector privado son designados por el Presidente de la República de ternas enviadas a la Superintendencia de Compañías y son: un representante de las bolsas de valores, otro por las administradoras de fondos y finalmente uno por los emisores inscritos en el Registro del Mercado de Valores. El Presidente del CNV es el Superintendente de Compañías y entre las principales atribuciones del CNV está el impulsar el desarrollo del mercado de valores,

promocionar la apertura de capitales, establecer convenios de cooperación, emitir planes de cuentas, entre otras.

### **III.C.3 LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS Y LA INTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

#### **III.C.3.a La Superintendencia de Compañías:**

La Superintendencia de Compañía, entidad de derecho público, es la encargada de supervisar y controlar el cumplimiento de las disposiciones relacionadas con el mercado de valores, y en este campo sus funciones básicas son:

- Ejecutar la política general del Mercado de Valores dictadas por el Consejo Nacional de Valores (CNV).
- Inspeccionar en cualquier tiempo a las compañías, entidades y demás personas que intervengan en el Mercado de Valores. Investigar las denuncias e infracciones a la Ley de Mercado de Valores, sus reglamentos y regulaciones de las instituciones reguladas por esta Ley.
- Requerir y suministrar la información referente a la actividad de las personas naturales o jurídicas bajo su control.
- Conocer y sancionar las infracciones, resoluciones y demás normas secundarias.

Entre las principales atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías están las siguientes: inspeccionar a los partícipes; investigar infracciones e imponer sanciones; solicitar y

suministrar información pública; autorizar las ofertas públicas; autorizar el funcionamiento de las instituciones participantes; llevar el Registro del Mercado de Valores; autorizar, suspender y prohibir actividades y cancelar inscripciones, etc, Es decir, se trata de la Institución encargada de exigir el cumplimiento de las reglas del mercado y ante la cual las personas e instituciones participantes tienen que realizar trámites, pedir autorizaciones, entregar información, realizar consultas y recibir las visitas de inspección y de control.

### **III.C.3.b) La Intendencia del Mercado de Valores:**

La Superintendencia de Compañías cuenta para efectos de control, con las Intendencias de Mercado de Valores tanto en Quito como en Guayaquil. La Intendencia de Mercado de Valores es el área técnica de la Superintendencia de Compañías especializada en mercado de valores y le compete, entre otras funciones:

- La ejecución de la política general dictada por el CNV;
- La vigilancia;
- El control; y,
- La inspección de las compañías, entidades y demás personas que intervengan en el mercado La promoción del mercado y de los diversos instrumentos de financiamiento previstos en la Ley de Mercado de Valores.

### **III.C.3.c) Jurisdicción:**

La jurisdicción de la Intendencia de Mercado de Valores de Quito comprende las provincias de Esmeraldas, Carchi, Imbabura, Pichincha, Cotopaxi, Tungurahua, Chimborazo, Sucumbíos, Napo, Pastaza, Morona Santiago y Orellana. A la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil en cambio le competen las provincias de Guayas, Manabí, Los Ríos, El Oro, Galápagos, Bolívar, Azuay, Cañar, Loja y Zamora.

### **III.D PARTES QUE INTERVIENEN EN EL MERCADO DE VALORES:**

#### **III.D.1 EMISORES:**

Son personas físicas o jurídicas de carácter público o privado que colocan sus valores a la venta a través del mercado de valores, con la finalidad de obtener recursos provenientes del ahorro del público para financiar sus inversiones u obtener capital de trabajo, y pueden ser:

- a) Públicos
- b) Privados
- c) Fideicomisos de titularización

#### **III.D.2 INVERSIONISTAS:**

Son todas aquellas personas naturales o jurídicas que tienen un capital determinado y desean acrecentarlo. Dentro de los inversionistas tenemos a:

- a) Sector Público

- b) Inversionistas Privados
- c) Inversionistas Extranjeros
- d) Administradoras de Fondos

Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos son compañías anónimas que forman parte del Mercado de Valores, se encargan de:

- a) Administrar fondos de inversión.
- b) Administrar negocios fiduciarios: (Fideicomisos mercantiles y Encargos Fiduciarios.)
- c) Actuar como emisores de procesos de titularización.
- d) Representar fondos internacionales.

Los inversionistas institucionales operan en el mercado bursátil por intermedio de casas de valores cuando fuere el caso, bajo responsabilidad solidaria, los mismos que deberán estar inscritos en el Registro de Mercado de Valores. Las instituciones públicas no calificadas como inversionistas institucionales, que estén obligadas a realizar operaciones bursátiles a través de funcionarios o empleados calificados para el efecto por las bolsas de valores, deberán inscribirlo en el Registro de Mercado de Valores.



### **III.D.3 INTERMEDIARIOS DE VALORES:**

Los Intermediarios de Valores en el Ecuador son las Casas de Valores, que son compañías anónimas que actúan como intermediarios entre la oferta y demanda de valores en el mercado.

### **III.D.4 MERCADO:**

Las Bolsas de Valores son el Mercado público y centralizado en el cual concurre la oferta y demanda de valores en condiciones de equidad, transparencia, seguridad y precios justos. En nuestro país las Bolsas de Valores son corporaciones civiles sin fines de lucro, autorizadas y controladas por la Superintendencia de Compañías. A las Bolsas de Valores les corresponde proveer la infraestructura y servicios necesarios para el apropiado desenvolvimiento de las negociaciones. En el Ecuador existen dos Bolsas de Valores, una en Quito y otra en Guayaquil.

### **III.D.5 LIQUIDACIÓN DE VALORES:**

En el Ecuador la liquidación de valores la realizan los Depósitos Centralizados de Custodia, Compensación y Liquidación, existiendo dos a la fecha de corte.

### **III.D.6 PARTICIPANTES QUE PRESTAN SERVICIOS EN EL MERCADO DE VALORES:**

Para que el Mercado de Valores funcione es necesario contar con la participación de otras entidades, tales como:

- a) Calificadoras de Riesgo
- b) Auditoras Externas

- c) Agente Pagadores
- d) Estructuradores
- e) Representantes de los obligacionistas

Veamos el concepto de los participantes del mercado de valores, dependiendo de su actividad:

### **III.D.6.a) Calificadoras de riesgos.-**

Las calificadoras de riesgo son sociedades anónimas o de responsabilidad limitada autorizada y controlada por la Superintendencia de Compañías, que tienen por objeto principal la calificación del riesgo de los valores y emisores. Estas sociedades podrán efectuar, además, las actividades complementarias con su objeto principal.<sup>12</sup>

### **III.D.6.b) Auditorías externas.-**

Del concepto.- Se entenderá por auditoría externa la actividad que realicen personas jurídicas, que, especializadas en esta área, den a conocer su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros para representar la situación financiera y los resultados de las operaciones de la entidad auditada. También estas entidades podrán expresar sus recomendaciones respecto de los procedimientos contables y del sistema de control interno que mantiene el sujeto auditado.<sup>13</sup>

Las instituciones reguladas por esta Ley, así como los emisores de valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores estarán obligadas a llevar auditoría externa.

---

<sup>12</sup> Art. 176 Ley de Mercado de Valores

<sup>13</sup> Art. 194 Ley de Mercado de Valores

Dicha auditoría deberá efectuarse por lo menos anualmente de acuerdo con las normas que para el efecto dicte el C.N.V.

### **III.D.6.c)Agentes Pagadores.-**

De la naturaleza, autorización y requisitos de operación.- Depósitos Centralizados de Compensación y Liquidación de Valores serán el Banco Central del Ecuador o son las compañías anónimas autorizadas y controladas por la Superintendencia de Compañías para recibir en depósito valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, encargarse de su custodia y conservación y brindar los servicios de liquidación y registro de transferencias de los mismos y, operar como cámara de compensación de valores, es decir, como pagadores.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Art. 60 Ley de Mercado de Valores

**CAPÍTULO IV**

**PRÉSTAMOS DE LIQUIDEZ CONCEDIDOS POR EL BANCO  
CENTRAL DEL ECUADOR A FAVOR DE LAS INSTITUCIONES  
FINANCIERAS PRIVADAS GANTIZADOS CON  
FIDEICOMISOS MERCANTILES**

**IV.A Análisis y comentarios**

El presente capítulo está orientado a establecer un criterio de equidad que debería observar la banca privada, para que promocien el uso del fideicomiso mercantil en garantía a favor de sus clientes. En otras palabras, y a nivel de crítica, así como fue de mucha utilidad para ellos utilizar este mecanismos para superar sus problemas de liquidez mediante créditos otorgados por el Banco Central, respaldados precisamente con estos fideicomisos, deberían ampliar y promocionar el uso de esta herramienta a favor de nosotros, sus clientes.

Precisamente, mediante la expedición de la Ley Para la Transformación Económica del Ecuador<sup>15</sup>, se limitaron las funciones del Banco Central del Ecuador, formalizándose la dolarización que ya había empezado a funcionar, y se eliminó la atribución que tenía esta entidad

---

<sup>15</sup> Publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 34 de 13 de marzo de 2000

para emitir moneda nacional, salvo la fraccionaria, con lo cual perdió la facultad de poder otorgar créditos de liquidez a los bancos con problemas de solvencia.

No obstante, durante la vigencia de la facultad que le otorgaba la Ley Orgánica de Régimen Monetaria y Banco del Estado<sup>16</sup> para conceder este tipo de créditos, la banca privada con problemas de liquidez acudía permanentemente al Banco Central a solicitar préstamos que le permitan superar potenciales problemas con los clientes y depositantes. Para ello, era indispensable que las instituciones financieras constituyan fideicomisos mercantiles en garantías, con el aporte de cartera de primera clase; ó, en su defecto, con bienes muebles e inmuebles, previamente calificación, avaluados y aceptados por el ex Instituto Emisor. Esta herramienta legal le permitió a la banca privada acceder de manera ágil y oportuna a esta operación de crédito emergente.

Lastimosamente por los problemas que son de conocimiento pública, y que son materia de otra discusión, una gran parte de la banca privada no pudo superar su solvencia patrimonial y de liquidez, y tuvo que cerrar y ser liquidada, con los consiguientes problemas para sus depositantes. Pero es precisamente aquí donde se demuestra la gran utilidad que representan los fideicomisos en garantía, ya que gracias a ellos se ha podido recuperar, aunque de a poco y con problemas, los recursos para pagar a los perjudicados, ya sea vendiendo los bienes que lo representaban o cobrando la cartera, y con su producto devolver el dinero líquido a los depositantes.

---

<sup>16</sup> Actualmente perdió la calidad de Orgánica por Disposición General Primera de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 498 de 31 de Diciembre del 2008.

Fue necesario entonces establecer o modificar al beneficiario de cada fideicomiso, incorporando al Banco Central del Ecuador como tal. Ahora bien, hay que reconocer que este mecanismo, si bien cumplió con su finalidad, esto es, servir como fuente alternativa de recuperación de créditos, lo que ha hecho en la práctica es incrementar enormemente el número de bienes muebles e inmuebles que pasaron a manos del Banco Central, lo que ha obligado a esta entidad a convocar permanentemente a procesos de subastas o remates públicos para recuperar el dinero y pagar a los acreedores, independientemente de ejercer la jurisdicción coactiva para el cobrar a los deudores morosos que respaldaron sus obligaciones originales con pagarés o letras de cambio, tarea dura pero que se la está ejerciendo, pero en todo caso esto no resta validez ni la importancia de esta figura jurídica.

## **IV.B SEGURIDAD FINANCIERA PARA LOS DEPOSITANTES**

Sin apartarme del tema, si creo necesario realizar un análisis sobre la necesidad de mantener la estabilidad en el sistema financiero, a través del respaldo estatal o de los propios bancos a través de los mecanismos que le permite la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero para mantener reservas suficientes que le permitan superar cualquier inconveniente de liquidez.

### **IV.B.1.- La estabilidad del sistema financiero**

Es indudable pues que la función del Estado constituye uno de los participantes principales en el negocio financiero, ya que debe encargarse de brindar las condiciones indispensables para que el mismo se desarrolle con normalidad, sin que esto constituya de ninguna manera un obstáculo para el libre desarrollo del mercado. Es decir, a mi criterio, debe limitarse a solo controlar y

supervisar su adecuado funcionamiento y estas condiciones no pueden ser otras que la estabilidad del sistema y la seguridad jurídica para el normal desarrollo de los negocios productivos. Con esto se logrará que la banca no se vea afectada o perturbada en el normal desempeño de sus negocios así como de sus clientes.

Con esto se logrará una estabilidad que comporte, por un lado que, la actitud de un banco, inclusive si cierra sus puertas, le afecte únicamente a los involucrados directos, que son sus accionistas y no a quienes contrataron con ese banco, depositantes y deudores.

Por la naturaleza de la actividad bancaria, la quiebra de un banco viene a ser la causa principal de una posible inestabilidad del sistema. Goodhart, señala que en este caso, la gente tendrá la sensación de que otras entidades financieras que tienen activos aparentemente similares también son sospechosas, y bien puede retirar de ellas sus depósitos por pánico, sea o no justificado<sup>17</sup>; a este fenómeno se lo conoce como el “efecto de contagio”, que según Swary y Topf<sup>18</sup>, sugiere que la quiebra de un solo banco, sobre todo cuando es una institución grande, podría provocar corridas contra otros bancos, independientemente de su causa.

Por esta razón, el Estado, en el marco de su función de atender la estabilidad del sistema financiero debe preocuparse, por un lado, del entorno que rodea al sistema financiero que se refleja en el control de la estabilidad monetaria, ya analizada; y por otro, del desempeño de cada uno de los participantes.

---

<sup>17</sup> Goodhart, “Algunas reflexiones sobre regulación bancaria”, op. cit., pp. 222-224

<sup>18</sup> Itzhak Swary y Barry Topf, La desregulación financiera global, op. cit., p. 445

El Estado, entonces, atiende la estabilidad del sistema financiero, a través de tres vertientes: la primera, la supervisión de los bancos; la segunda, el seguro de depósitos; y, la tercera, los préstamos de última instancia, debidamente soportado con garantías solventes y de fácil ejecución que pueden ser incorporadas dentro de fideicomisos mercantiles en garantía.

#### **IV.B.2 - La supervisión de los bancos**

Los participantes en el sistema financiero son los principales responsables de su funcionamiento y de las consecuencias que se deriven del mismo. El Comité de Basilea,<sup>19</sup> que desarrolla esa ponencia, recomienda la necesidad de la intervención del Estado controlando dicho funcionamiento, y para no interferir en la mencionada responsabilidad y por ende en la disciplina del mercado, establece que esa intervención debe limitarse a la supervisión con el fin de asegurar que los bancos operen de manera sana y sólida y que mantengan capital y reservas suficientes para dar soporte a los riesgos que surgen en su negocio.

---

<sup>19</sup> El Comité de Basilea para la Supervisión Bancaria es un Comité de autoridades supervisoras bancarias que fue establecido por los gobernadores de los bancos centrales del Grupo de los Diez Países en 1975. Está compuesto por representantes a nivel ejecutivo de autoridades supervisoras bancarias y bancos centrales de Bélgica, Canadá, Francia, Alemania, Italia, Japón, Luxemburgo, Países Bajos, Suecia, Suiza, Reino Unido y Estados Unidos. Sus ponencias y recomendaciones sobre diversos tópicos, principalmente sobre la supervisión de bancos, han sido adoptadas voluntariamente por varios países del mundo, y sirven de referente y forma de unificación de la actitud de los Estados frente a la banca dentro del marco de la transnacionalización de los sistemas financieros.



# CAPÍTULO V

## EL FIDEICOMISO EN GARANTÍA COMO MECANISMO SUSTITUTIVO DE GARANTÍAS REALES POR PARTE DEL SISTEMA FINANCIERO, EN SUS OPERACIONES DE CRÉDITO HACIA EL PÚBLICO

### V.A Utilidad

Tomando como antecedente las experiencias y secuelas del capítulo anterior, y a fin de desarrollar e incorporar la figura jurídica del fideicomiso en garantía que utilizó la propia banca privada con el Banco Central del Ecuador, estimo necesario refrescar conceptos básicos como ser el de garantía, el cual transluce la lucha existente entre el cumplimiento de una obligación versus la ejecución del patrimonio por su incumplimiento. Se trata pues de un compromiso que asumen los particulares voluntariamente frente al riesgo que puede conllevar el incumplimiento de la obligación. La finalidad de este tipo de fideicomisos es asegurar el cumplimiento de la obligación. La mayoría de veces puede conceptualizarse como *"aquellos por los cuales se transfiere al fiduciario un bien, con el encargo de que en el supuesto de incumplimiento de la obligación del constituyente que se pretende garantizar, el fiduciario proceda a la venta del bien y entregue el producto obtenido hasta la concurrencia del crédito al acreedor a cuyo favor se ha constituido, cancelando total o parcialmente la deuda impaga"*<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Derechoecuador.com

Se trata de un medio para proteger ciertos bienes y en caso de mora ejecutarlos – extrajudicialmente, conforme al procedimiento establecido por las partes en el acto constitutivo, en consecuencia la actividad del fiduciario estará signada por ese fin. Por ello, nos encontramos con esta herramienta útil por sus ventajas sobre otras modalidades de garantía tradicionales como la prenda y la hipoteca, porque implica dejar de lado procedimientos judiciales tendientes a liquidarlas. A su vez, la diferencia trascendente con los medios de garantía mencionados es la protección del negocio motivo del fideicomiso. Normalmente en el Fideicomiso de garantía "puro", el fiduciante, deudor de una obligación, entrega bienes propios al fiduciario, con el encargo o manda de que si a su vencimiento, el deudor no cumple con el pago, el fiduciario procederá a realizarlos y con su producido pagará la deuda al acreedor, beneficiario.

### **V.B Esquema gráfico**

Como ejemplo sobre el funcionamiento de este mecanismo de garantía de cartera, me permito agregar este esquema consistente en 4 pasos útiles para su funcionamiento, a saber:

1. Constitución del fideicomiso en garantía
2. Otorgamiento del crédito por parte de la banca privada
3. Restitución de la garantía en caso de pago oportuno y total
4. Cesión de la cartera al beneficiario por incumplimiento de pago

Figura No. 1



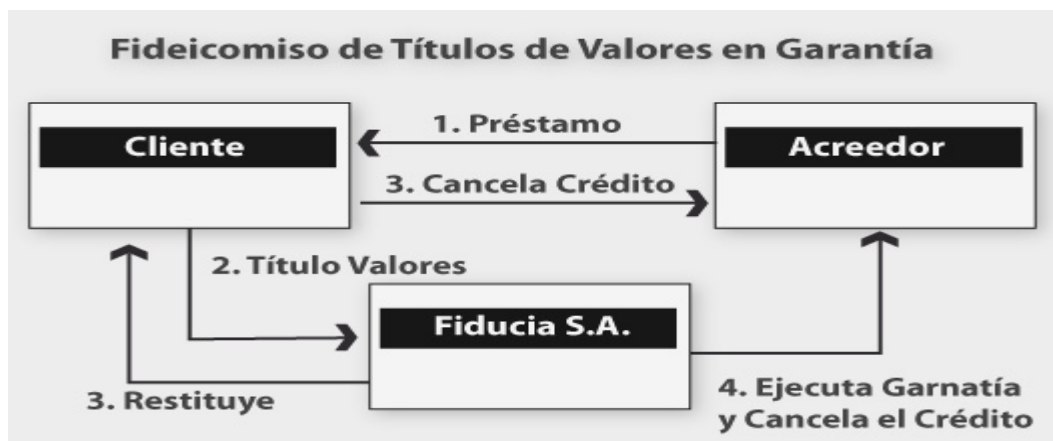
Fuente: [http://www.fondospichincha.com/paginas/tipos\\_fideicom.html](http://www.fondospichincha.com/paginas/tipos_fideicom.html)

Comentario: El Fideicomiso en Garantía constituye una innovación importante que permitirá el acceso de capitales no sólo a las grandes empresas, sino también a las pequeñas y medianas empresas (Pymes), dado que, en comparación con los conocidos contratos de Hipoteca o Prenda, sus atributos son mayor flexibilidad y escasez de requisitos formales, su simplicidad y la inclusión del concepto de Patrimonio de Afectación (que excluye los bienes fideicomitados del Patrimonio de los partícipes del contrato). Constituye un medio ideal de financiación a bajo costo, ya que el acreedor puede llevar a cabo la ejecución extrajudicial (evitando los costos que la vía judicial implica). Como vemos en la presente figura, se trata de un fideicomiso mercantil en garantía, a través del cual se incorpora cartera de los clientes a su patrimonio, con la finalidad de contar con mecanismo ágil y sencillo que permitirá al banco prestamista asegurar el retorno del

crédito o la recuperación del mismo, a través de un pedido o instrucción al representante legal del fideicomiso para que proceda a su ejecución.

Otro ejemplo gráfico que me permito utilizar, es sobre el fideicomiso de garantía con títulos valores:

Figura No. 2



Fuente: [http://www.fondospichincha.com/paginas/tipos\\_fideicom.html](http://www.fondospichincha.com/paginas/tipos_fideicom.html)

Comentario: Se trata de un ejemplo similar al anterior, pero diferenciado por el tipo de constitución, es decir, no incorporamos cartera sino que lo alimentamos con títulos valores, que tienen igual finalidad, esto es, asegurar el retorno de la inversión.

## **V.C Criterio particular sobre la renuencia del sistema financiero para utilizar este mecanismo alternativo de garantías**

De acuerdo a entrevistas mantenidas con funcionarios del Banco Central del Ecuador <sup>21</sup>, el sistema financiero nacional mantiene un esquema de negocios que permiten lucrar por cada una de sus actividades, como ejemplo podemos citar los gastos que generan por la instrumentación de garantías hipotecarias o prendarias por parte de su propio Departamento Legal, lo que genera costos adicionales para los clientes, quienes no pueden realizar estas diligencias por sus propios medios, sino que deben someterse a las políticas de cada banco. A más de ello, y en caso de ser necesaria la ejecución judicial de la garantía, el cliente deberá pagar en última instancia los gastos y costas procesales ordenadas por el juez, al momento de ejecutar la caución a través del remate del bien, cuyo producto servirá para el cobro final del crédito en mora.

A través del fideicomiso en garantía bastaría la instrucción del beneficiario del mismo para que el administrador fiduciario venda de manera directa el bien a favor de un tercero sin costes adicionales que no sean los honorarios normales por su administración, prorrateados entre todos los aportantes de dicho patrimonio autónomo, librando por tanto los gastos judiciales y la complejidad para la ejecución de un remate a través de la vía judicial. Este mecanismo sería muy recomendable y permitiría facilitar y ampliar las operaciones de crédito en el sistema financiero nacional.

---

<sup>21</sup> Dr. José Sotomayor Terán y Ab. Alex Solano Cañas, ex Directores de Oficina de Asesoría Legal del Banco Central del Ecuador, los días 6,7 y 8 de septiembre de 2011.

## **V.D Bondades que reporta este mecanismo para su administración y ejecución:**

Del estudio realizado puedo determinar los siguientes beneficios que otorgarían a los clientes de la banca, acceder a este tipo de garantías:

**V.D.1.-** El fideicomiso de garantía sirve de cobertura adecuada para las Instituciones Financieras de conformidad con las Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria.

**V.D.2.-** Se controla las garantías en propiedad del Fideicomiso hasta que se cumpla el objeto del contrato o se inicie la ejecución de la garantía.

**V.D.3.-** Aísla patrimonialmente los bienes del deudor en caso de quiebra del deudor o de medidas cautelares dictadas en contra del deudor.

**V.D.4.-** Se apoya al cliente con la optimización de su capacidad de crédito.

**V.D.5** Permite al deudor incorporar nuevos acreedores que pueden ser garantizados simultáneamente con los mismos bienes entregados al Fideicomiso.

**V.D.6.-** Facilita al deudor la rotación de los acreedores en virtud de que puede solicitar el ingreso de nuevos acreedores, en lugar de otros a los que ha cancelado sus obligaciones.

**V.D.7.-** Permite la realización de la garantía para el Acreedor a valores de mercado por medio de un procedimiento ágil y extrajudicial sin los costos, demoras y manejos especulativos que pueden presentarse en las subastas judiciales.

**V.D.8.-** Permite al acreedor agilizar la recuperación del capital y en consecuencia la rentabilidad del negocio de crédito.

**V.D.9.-** Responsabilidad de la Fiduciaria: Es sólo de medio y no de resultados, por lo tanto, la Fiduciaria: i) no se convierte en deudora o garante de la obligación u obligaciones garantizadas; sólo asegura que en caso de que el DEUDOR no cumpla tales obligaciones, cumplirá con las disposiciones previstas en el contrato; i) No es responsable del valor al cual se puedan efectivamente vender los bienes y derechos de propiedad del Fideicomiso Mercantil; y, i) No es responsable de cumplir con las disposiciones del contrato del Fideicomiso Mercantil, si el CONSTITUYENTE o el BENEFICIARIO no han proporcionado los recursos necesarios para ello.

**V.D.10.-** La transferencia a título de fideicomiso mercantil se encuentra exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones. La razón de esta exención es que la transferencia es considerada como un medio necesario para que el fiduciario cumpla con las finalidades e instrucciones dadas por el constituyente, por lo que no implica un provecho económico para éste ni para el constituyente.

## **V.E Clases de Fideicomisos en Garantía:**

Podemos diferenciar los siguientes tipos de fideicomisos en garantía:

### **V.E.1 Fideicomiso de títulos valores:**

El objeto del fideicomiso es garantizar con los títulos valores transferidos a título de fiducia

mercantil, o con el producto de su venta, el cumplimiento de ciertas obligaciones a cargo del constituyente o de terceros, designando como beneficiario al acreedor de éstas, quien puede solicitar a la fiduciaria la realización o venta de los bienes fideicomitidos, para que con su producto, se pague el valor de la obligación o el saldo insoluto de ella, según lo establecido en el contrato.

### **V.E.2 Fideicomiso de bienes inmuebles:**

El objeto del fideicomiso es garantizar las obligaciones del constituyente con el beneficiario, hasta el monto determinado por el o los acreedores, basándose en el avalúo del bien.

### **V.E.3 Fideicomiso de cartera:**

El objeto es garantizar obligaciones contraídas con el beneficiario, por parte del constituyente hasta por el monto determinado por el acreedor, sobre la base del valor presente de la cartera, menos un porcentaje previamente determinado que servirá para cubrir la cartera vencida e incobrable.

### **V.F Operatividad del sistema de garantía:**

Me permito exponer un ejemplo sobre el funcionamiento práctico del fideicomiso en garantía:

Un Banco nacional solicita una línea de crédito a un Banco extranjero, como garantía ofrece la constitución de un fideicomiso al cual transferirá cartera de sus clientes como garantía del fiel cumplimiento en el pago de la línea de crédito solicitada. Para ello, se incorpora en el contrato las siguientes instrucciones:



1. Si el Banco nacional cumple con el pago de la línea de crédito al Banco extranjero, el fideicomiso restituirá la cartera de clientes al banco nacional; ó,
2. Si el Banco nacional no cumple con el pago de la línea de crédito al Banco extranjero, el fideicomiso transfiere la cartera de clientes o el producto de la administración de la cartera al Banco extranjero.

### **V.G La Prenda y la Hipoteca versus el Contrato de Fideicomiso en Garantía**

La caución, definida como tal en el artículo 31 del Código Civil, constituye la obligación que adquiere una persona natural o jurídica, para garantizar el cumplimiento de otra obligación propia o ajena, encontrándose entre ellas precisamente la prenda o la hipoteca. De igual manera el contrato de prenda forma parte del Título XXXV del Cuarto Libro del Código Civil, artículo 2286 y siguientes, en concordancia con las disposiciones del Título XV, artículo 568-A y posteriores del Código de Comercio. Finalmente, el artículo 596 de esta norma<sup>22</sup>, establece el procedimiento a seguir ante la falta de pago de la obligación por parte del deudor.

---

<sup>22</sup> Art. 596.- Si no se paga el crédito a su vencimiento, el acreedor puede pedir al juez el remate de los objetos empeñados. Acompañará a su solicitud el respectivo contrato y un certificado del Registrador Mercantil que acredite que aún no ha sido cancelado.

Cumplidos estos requisitos, el juez ordenará el embargo de la prenda y su venta en pública subasta conforme al Art. 573. Si los frutos empeñados no se han cosechado todavía, ni se han realizado los aumentos dados en prenda, se embargarán las sementeras, los animales, las máquinas, los árboles y demás objetos cuyos productos son materia de la prenda.

Se notificará al deudor la orden de embargo. El procedimiento no podrá suspenderse, si el deudor no consigna en pago el valor de la deuda, intereses y costas

Por su parte, el Título XXXVI del Código Civil contiene las disposiciones legales que rigen el funcionamiento de la Hipoteca, en concordancia con el artículo 548 del Código de Comercio. Al igual que la caución anterior, el artículo 445 del la norma sustantiva civil<sup>23</sup>, detalla el proceso que debe observar el acreedor hipotecario por la falta de pago de la deuda.

Como se puede apreciar en ambos casos, el acreedor prendario o hipotecario debe perseguir el cobro de la acreencia, a través de la vía judicial, específicamente mediante la vía ejecutiva. Con esto, logrará el embargo del bien y el posterior remate para que, con el producto de la realización o venta, se logre resarcir del perjuicio económico causado. A más de ello, hay que tomar en cuenta el costo de las diligencias que se derivan, ya sea del contrato de prenda y su posterior inscripción, así como también para el caso de las escrituras públicas mediante las cuales se constituyen las hipotecas. Para ello, me permito realizar un desglose de los costos que gravan este tipo de contratos:

#### Contrato de Prenda:

Costo financiero del contrato y reconocimiento de firma que cobra el banco acreedor varía entre \$ 200,00 a \$ 300,00 dependiendo de la entidad

Inscripción en el Registro Mercantil y cancelación de prenda, desde \$ 4,00 hasta el 1.20 x 1.000 cuando el valor del contrato supere los \$ 4.000, sobre el excedente

En caso de ejecutar el contrato:

---

<sup>23</sup> Art. 445.- Para proceder al embargo de bienes raíces, el juez se cerciorará, por medio del respectivo certificado del registrador de la propiedad, de que los bienes pertenecen al ejecutado y de que no están embargados, ni en poder de tercer poseedor o tenedor inscrito, como arrendatario, acreedor anticrético, etc...

Honorarios de abogados: entre el 1 al 3% de la cuantía de la demanda

Honorarios del depositario judicial: entre \$ 150,00 hasta \$ 1.2000 dependiendo del valor del bien

Honorarios del agente judicial: entre \$ 50 hasta \$ 200 por las diligencias de citaciones e inscripciones

Honorarios de peritos evaluadores entre \$ 40,00 hasta \$ 8.000 dependiendo del valor del bien

Costos judiciales del embargo y remate: entre \$ 200,00 a \$ 400,00

#### Contrato de hipoteca:

Costo financiero del contrato y reconocimiento de firma que cobra el banco acreedor varía entre \$ 200,00 a \$ 300,00 dependiendo de la entidad.

Derechos Notariales por la constitución de la hipoteca: entre \$ 6,00 a \$ 125,00.

Derecho de Inscripción en el Registro de la Propiedad 10.00 por derechos de registrador y máximo hasta el 150% de recargo por concepto de gastos generales.

Al igual que el contrato de prenda, se deberá incurrir en los gastos que demanda la ejecución de la hipoteca.

A más de ello, debemos considerar los tiempos que toman la ejecución de los contratos por la vía judicial, por la lentitud de nuestro sistema judicial lo que evidentemente complica la recuperación de los valores por parte del acreedor. Por el contrario, para el caso de constituir un fideicomiso mercantil en garantía, los costos disminuyen ya que, únicamente se deberá honrar el pago de honorarios de la administradora de fondos y fideicomisos y los derechos de notario e inscripción, para el caso de incorporar el bien a un contrato ya instrumentado con anterioridad, que sería lo conveniente y necesario, es decir, utilizar un fideicomiso abierto para ser utilizado de manera

permanente por el banco acreedor. Los costos aproximados de honorarios que cobran las fiduciarias por su gestión que van desde el 3% hasta el 10% del patrimonio autónomo del contrato. En otras palabras, el ahorro neto estaría dado para la parte de la ejecución del contrato por incumplimiento ya que no se ventilaría en el ámbito judicial, sino simplemente a través de una instrucción o pedido del beneficiario o constituyente, independientemente de los gastos que por peritaje, abogados, depositario, agente judicial y la diligencia de remate que implica su ejecución en esta vía.

Análisis aparte merece el hecho de que las propias instituciones financieras mantienen dentro de sus grupos de empresas, precisamente administradora de Fondos y Fideicomisos; no obstante, hay que advertir que a través de la Resolución No. 306 publicada en el Registro Oficial No. 515 de 18 de agosto de 2011, la Superintendencia de Bancos y Seguros incorporó el Capítulo VIII dentro de la Codificación de Resoluciones del Organismo de Control relacionado con la prohibición constitucional para las Instituciones Financieras, sus principales accionistas y miembros del Directorio, ser titulares de acciones o participaciones en empresas ajenas a la actividad financiera, agregando la Disposición Transitoria donde se establece los plazos para el cumplimiento de la misma<sup>24</sup>. Esto implicará la desvinculación de las Administradoras de Fondos de la banca y con ello, las fiduciarias independientes deberán incrementar su oferta de servicios; ó, en su defecto, conllevaría la necesidad de constituir nuevas sociedades dedicadas a esta

---

<sup>24</sup> PRIMERA.- De conformidad con la prohibición contenida en el primer inciso del artículo 312, y de acuerdo con lo ordenado en la Disposición Transitoria Vigésimo Novena, reformada de la Constitución de la República, las instituciones del sistema financiero privado, sus directores principales y suplentes, así como sus principales accionistas definidos como tales en el presente capítulo, deberán enajenar obligatoriamente, hasta el 12 de julio del 2012, las acciones y participaciones que mantuvieron en compañías o sociedades mercantiles ajenas al sector financiero, con presencia o actividad en el mercado ecuatoriano, incluidas las reguladas por la Ley de Mercado de o por la Ley General de Seguros.

actividad, de tal manera que suplan esta disminución, ya que lo importante, a mi criterio, es mantener e incrementar aún más el uso de esta herramienta jurídica por las ventajas que reporta.

De acuerdo a la investigación realizada, las instituciones financieras en el Ecuador mantienen estrecha relación accionaria con Administradora de Fondos, Compañías de Seguros y Casas de Valores, según se evidencia del siguiente cuadro:

Figura No. 3

<b>Instituciones bancarias que venderán bienes</b>	
<b>Compañías de seguros</b>	<b>Banco</b>
Ace Seguros	Banco Amazonas
Colari S.A.	Banco de Guayaquil
Río Guayas	Banco de Guayaquil
Seguros Sucre	Banco del Pacífico
Cervantes S.A.	Banco Internacional
Seguros del Pichincha	Banco Pichincha
Aig Metropolitana Cia. De Seguros y Reaseguros	Banco Pichincha
Novaecuador S.A.	Banco Pichincha
Compañía de Seguros Generales Produseguros	Produbanco
<b>Casa de Valores</b>	
Amazonas Capital Markets	Banco Amazonas
Valores Bolivariano	Banco Bolivariano
Casa de Valores Cofivalores S.A.	Banco Cofiec
Casa de Valores Multivalores S.A.	Banco de Guayaquil
COVSA	Banco de Machala
Valpacífico	Banco del Pacífico
Intervalores	Banco Internacional
Picaval	Banco Pichincha
Accival	Banco Proamérica
Produvalores S.A.	Produbanco
<b>Administradora de Fondos y Fideicomisos</b>	
Amazonas Capital Management	Banco Amazonas
Bolivariano administradora de Fondos y Fideicomisos	Banco Bolivariano
Fiduciaria del Pacífico S.A.	Banco del Pacífico
Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos	Banco del Pacífico
Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos	Banco de Guayaquil
Interfondos administradora de Fondos y Fideicomisos	Banco Internacional
Administradora de Fondos del Pichincha	Banco Pichincha
Administradora de Fondos y Fideicomisos	Produbanco

Fuente: Superintendencia de Bancos Bab: RJ/Diseño editorial/HOY

## EJERCICIO PRÁCTICO, FLUJO Y ANÁLISIS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTÍA DENOMINADO “INNOVEX S.A.”

### INTERVINIENTES:

#### UNO

\*Constituyente y Deudora principal a la vez, la compañía Importadora Andrade S.A.  
\*La compañía Innovex S.A. Como Deudora solidaria de la compañía Importadora Andrade S.A.

#### DOS

La compañía Inmobiliaria Sor-Muri, como beneficiaria principal por un crédito en mercadería por \$ 80.000

#### TRES

FIDETITA como Fiduciaria y representante legal del fideicomiso Innovex S.A.

### FINALIDAD

Servir como fuente de pago de las obligaciones adquiridas por las empresas Importadora Andrade S.A. e Innovex S.A. a favor de Inmobiliaria Sor-Muri

### PATRIMONIO AUTÓNOMO

Constituido por un local comercial ubicado en el Centro Comercial DICENTRO de propiedad de la compañía Importadora Andrade S.A.

→ Esta transferencia está libre del pago de impuestos tasas y contribuciones

### ALTERNATIVAS DEL FIDEICOMISO

#### UNO

La fiduciaria liquida el fideicomiso y retorna el inmueble al constituyente propietario una vez cumplida la obligación

→ Esta transferencia Tampoco genera pago de impuestos tasas y contribuciones

#### DOS

Ejecuta la cláusula contractual de incumplimiento por falta de pago, procediendo a la venta del inmueble entregado en garantía

## GASTOS GENERADOS EN ESTE CONTRATO DE FIDEICOMISO

Por la estructuración del fideicomiso que incluye gastos notariales e inscripción	\$ 1.500
Comisión trimestral a la fiduciaria por administración \$ 300 X 4 trimestres calculados en función de la obligación	\$ 1.200
Comisión por la liquidación y restitución del inmueble :	\$ 350
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3.050</b>

Este fideicomiso tiene la particularidad que dentro del mismo la fiduciaria entregó en comodato al Constituyente, esto es a la empresa Importadora Andrade S.A. el bien inmueble para que siga haciendo uso del mismo en el desarrollo normal de su negocio, corriendo por su cuenta y cargo los gastos de mantenimiento y conservación.

### EN CASO DE APLICARSE LA ALTERNATIVA DOS Y EL FIDEICOMISO DEBA EJECUTAR LA GARANTÍA:

- UNO → Bastará el pedido del beneficiario acreedor para que la fiduciaria proceda a enajenar el inmueble
- DOS → No se necesita requerimiento judicial o notarial
- TRES → La negociación se hará directamente con corredores inmobiliarios; ó, a falta de ello, a través de negociación con los interesados.
- CUATRO → Si después de transcurridos 100 días desde la instrucción de venta ésta no se realiza, la fiduciaria procederá a entregar en dación en pago al beneficiario acreedor el inmueble
- CINCO → La Fiduciaria cobrará el 1% del valor de la venta o la dación en pago calculado sobre \$ 80.000, es decir la comisión será de \$ 800

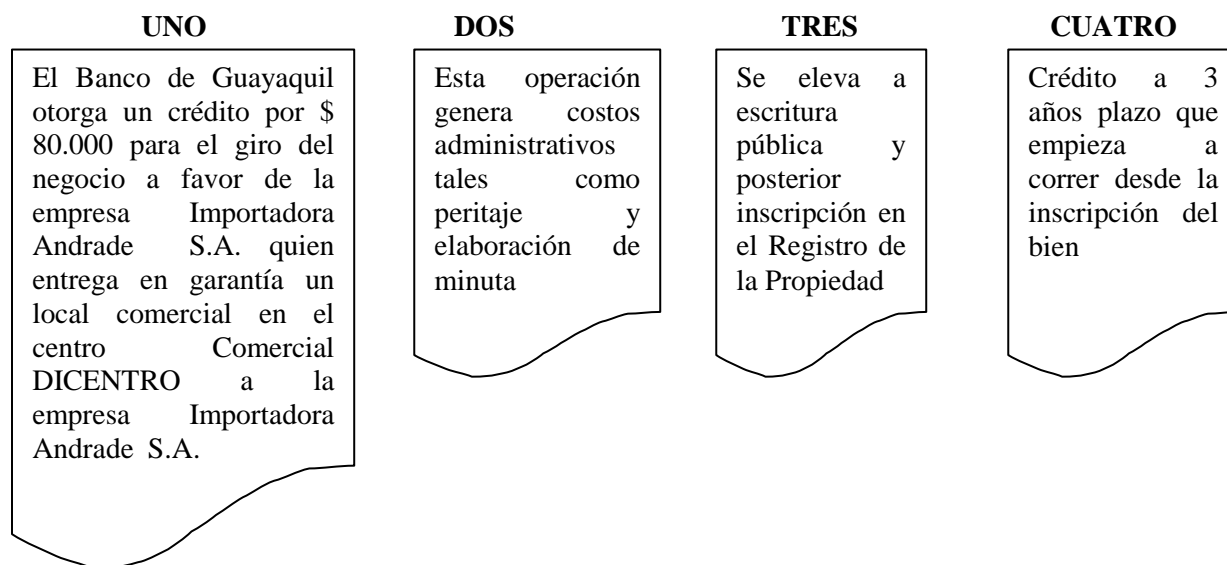
## RESUMEN DE GASTOS Y TIEMPO DE EJECUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Gastos del fideicomiso \$	3.050
Gastos por la ejecución \$	<u>800</u>
Total	\$ 3.850

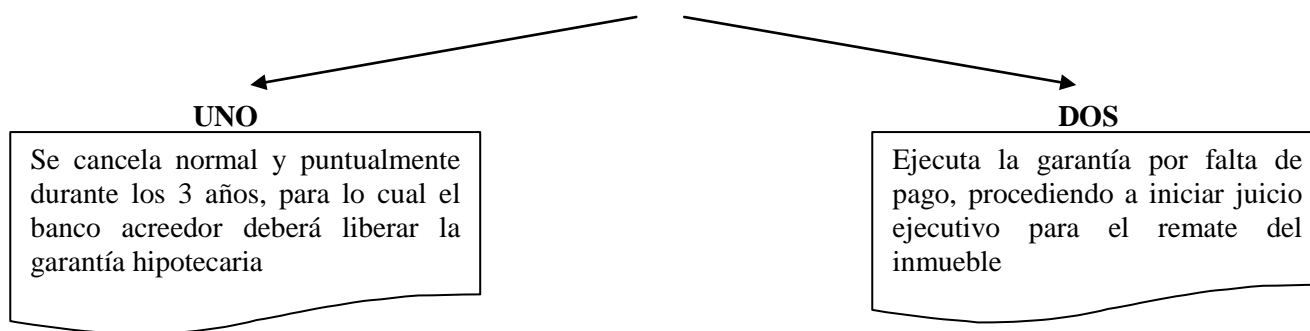
El tiempo aproximado de ejecución será de 100 días para la venta, caso contrario se agregarán 30 días más por el trámite de dación en pago



## EJERCICIO PRÁCTICO, FLUJO Y ANÁLISIS DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA A TRAVÉS DE JUICIO EJECUTIVO



### ALTERNATIVAS DE LA OPERACIÓN DE CRÉDITO



### GASTOS GENERADOS EN ESTA OPERACIÓN

Gastos administrativos:	
Avalúo	\$ 400
Elaboración minuta de compraventa e hipoteca	\$ 100
Derechos notariales	\$ 150
Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad	\$ 75
Gastos administrativos de liberación de la hipoteca por pago oportuno al banco	\$ 70
Derechos notariales	\$ 25
Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad de la cancelación de hipoteca	<u>\$ 25</u>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 845</b>

**EN CASO DE APLICARSE LA ALTERNATIVA DOS Y EL BANCO DEBA EJECUTAR LA GARANTÍA HIPOTECARIA:**

UNO → Demanda a través de juicio ejecutivo, debiendo cancelar honorario de abogados 2% de la cuantía equivalente a \$ 1.600

DOS →

Gastos judiciales tales como:	
Citaciones	\$ 120
Depositario judicial	\$ 700
Avalúo	\$ 400
Publicaciones	<u>\$ 120</u>
Total	\$1.340

TRES → El remate puede resultar fallido y procederá continuar con las rebajas sucesivas que pueden llegar hasta la mitad del precio del avalúo

CUATRO → El tiempo aproximado de ejecución será de doce meses para el remate y pago de valores al banco; no obstante en caso de existir impugnación del avalúo, incidentes por excepciones o demanda de terceros perjudicados, se podría incrementar por 12 a 18 meses más

CINCO → No existe la alternativa de dación en pago en el contrato de préstamo con hipoteca

## RESUMEN DE GASTOS Y TIEMPO DE EJECUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Gastos por la operación de crédito y constitución de la hipoteca	\$ 845
Gastos por la ejecución de la garantía por la vía ejecutiva	<u>\$2.940</u>
Total	\$ 3.785

## **V.H Opinión y sugerencia sobre este mecanismo**

Este esquema simple de constitución de garantías debería ser, a mi criterio, ampliado en su utilidad por parte de la banca privada, de tal manera que progresivamente vayamos sustituyendo los mecanismos tradicionales de garantías (prenda e hipoteca), por medios más efectivos y modernos como el que motiva el presente trabajo. Para ello, bien podría, a través del nuevo proyecto de Ley de Mercado de Valores que se encuentra en trámite, incluirse disposiciones más directas y con carácter imperativo para la utilización de este esquema, ayudado igualmente con reformas a la Ley General de Instituciones del sistema Financiero, o las propias Resoluciones de la Junta Bancaria o Superintendencia de Bancos y Seguros, con lo cual resultaríamos favorecidos todos los usuarios y clientes del sistema financiero nacional. Esta sugerencia constituye por lo tanto el aporte que realizo a través del Trabajo de Conclusión de Carrera. Más allá de ello, inclusive puede constituirse una ayuda de carácter social, al permitir ampliar líneas de crédito a sectores que no cuentan con el suficiente respaldo para obtenerlo y que tradicionalmente han sido excluidos por parte de la banca privada.

Como ejemplo podríamos citar el caso de un crédito otorgado por la banca a un pequeño o mediano negocio, utilizando la figura del fideicomiso mercantil en garantía, pero incorporando una cláusula contractual para que, en caso de incumplimiento o mora en el pago de las obligaciones, la administradora de fondos se sustituya y asuma a través de la administración directa y de manera provisional este negocio, para que, una vez recuperado o solventado los inconvenientes que dificultan su producción, sea devuelto nuevamente al propietario del mismo

para que continúe con su comercialización. Con esto se evitaría ejecutar la garantía fiduciaria en primera y única instancia, sino que serviría como mecanismo de ayuda para el éxito del negocio, lógicamente se podría incorporar un castigo o recargo por la mora, pero que en todo caso no implique una sanción económicamente elevada.

## **V.I. TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LOS FIDEICOMISOS**

Tanto la Ley de Mercado de Valores como los contratos de fideicomisos mercantiles, contienen disposiciones relacionadas con la terminación de los fideicomisos, las mismas que van desde el cumplimiento de las condiciones o la imposibilidad física o legal para continuarlos. Por ello, me permito agregar un ejemplo práctico contenido en el anexo 2, a través del cual, la compañía Fiduciaria Atlántico S.A. FIDUATLAS en calidad de Fiduciaria y la Compañía. Inmobiliaria Anabella S.A., como Constituyente y Beneficiaria, deciden terminar de manera anticipada el contrato de fideicomiso mercantil denominado “ITALIA”, por la extinción de la persona jurídica del Constituyente, y por lo tanto no se cumplió con las obligaciones adquiridas por ésta.

No obstante, el propio artículo 134 de la Ley de Mercado de Valores establece las causas de terminación de un contrato de fideicomiso mercantil, a saber:

- El cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato;  
El cumplimiento de las condiciones;
- El cumplimiento o la falla de la condición resolutoria; es decir la falta de de pago oportuno;

- El cumplimiento del plazo contractual;
- La imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo;
- La resciliación del contrato o terminación de mutuo acuerdo, siempre que no afecta los derechos del constituyente, de los contribuyentes adherentes, del beneficiario, de acreedores del fideicomiso mercantil o de terceros;
- La quiebra o disolución del fiduciario, siempre que no exista sustituto.

Para el ejemplo planteado en el presente apartado, es evidente que se aplica la terminación del contrato por la imposibilidad absoluta del fiduciario para cumplir la finalidad establecida en el contrato, ya que la compañía constituyente se encuentra en proceso de liquidación y no cumplió oportunamente con las obligaciones adquiridas en el contrato.

## **V.J. USO DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA EN EL SECTOR PÚBLICO**

Para no desconocer la utilidad de esta herramienta jurídica, vale indicar que el sector público también se sirva de ella. Es así que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82<sup>25</sup> de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, todas las instituciones públicas que contraigan endeudamiento, deberán honrarlas a través de un fideicomiso de rentas con el Banco Central del Ecuador. Y esto tiene su razón de ser ya que esta entidad bancaria es el depositario oficial de los

---

<sup>25</sup> Art. 82.- Para el cumplimiento de la disposición contenida en el artículo anterior, todo contrato de endeudamiento que celebren el Estado y las demás entidades y empresas del sector público, estará respaldado por el fideicomiso de la totalidad de ingresos de la entidad deudora en el Banco Central del Ecuador.

fondos del sector público y agente financiero del estado<sup>26</sup>, y por lo tanto maneja las cuentas corrientes de todas estas instituciones, dándole ello la facilidad para retener automáticamente la cuota o dividendo, para luego transferirlas a las cuentas del beneficiario final o entidad acreedora.

Como vemos, también este es un mecanismo ágil y práctico que permite, por lo general al Banco del Estado, recuperar los créditos que otorga a los Municipios y Consejos Provinciales para el desarrollo de sus obras, evitando de esta manera que los entes seccionales caigan en mora, ya que el Banco Central debitará automáticamente y sin necesidad de autorización previa, sino simplemente con el contrato de fideicomiso de rentas, el valor del dividendo, constituyéndose por lo tanto en un medio efectivo de cobro.

Debo indicar que este sistema permita aplicar un mecanismo disciplinario para que las deudas contraídas sean honradas dentro de los términos acordados. No se permite pues, ninguna discrecionalidad o prioridad de gastos por parte de las entidades deudoras, ya que no será voluntad de ellos el pago o no, sino que será imperativa y automático en virtud de las obligaciones contraídas a través del fideicomiso de rentas. Esto se facilita aún más por el hecho de que el Banco Central administra las cuentas corrientes y cuenta con un sistema de pagos en línea denominado SPI (sistema de pagos interbancarios), a través del cual se debita por un lado el dinero de las cuentas corrientes de las entidades deudoras; y, paralelamente se lo acredita al banco acreedor u otra entidad beneficiaria.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Art. 75.- El Banco Central del Ecuador es depositario de los fondos del sector público. Por tanto el gobierno de la República, sus dependencias, las demás entidades y empresas del sector público de cualquier clase, deben efectuar por medio del Banco Central del Ecuador todos los cobros y pagos que tuvieren que hacer, así como todas las operaciones bancarias que requiera el servicio público, de acuerdo con las resoluciones que adopte el Directorio.

<sup>27</sup> [www.bce.gob.ec](http://www.bce.gob.ec)

## **CONCLUSIONES:**

Dentro del presente estudio he realizado una recopilación sobre la naturaleza del fideicomiso, desde los inicios mismos en el derecho romano, pasando por el derecho anglosajón, América Central; y, finalmente acoplado en la legislación ecuatoriana a través de la primera Ley de Mercado de Valores de 1993 sustituida en el año 1998, fecha hasta la cual se utilizaba sustitutivamente disposiciones del Código de Comercio y el Código Civil. Como vemos, se trata de una figura legal relativamente nueva pero que ha resultado y resulta de mucha utilidad tanto para la administración de los negocios, así como fuente de garantía alternativa de obligaciones tanto en el sector público como en el privado. Y sobre esta parte, hemos visto como la banca privada que tuvo problemas de liquidez y posteriormente fue liquidada, utilizó este mecanismo de garantía para obtener líneas de crédito inmediatas y emergentes por parte del Banco Central del Ecuador, cuyos avales aún están sirviendo de fuente de recuperación de dineros para el pago a los depositantes que fueron perjudicados en esta crisis.

Ha sido intención de este trabajo hacer notar las bondades del fideicomiso mercantil en garantía, de tal manera que sea utilizado de manera más general por parte de las instituciones financieras privadas, sustituyendo los avales tradicionales, por este contrato fiduciario. Esto implica ahorro de tiempo, dinero y más que todo facilita a la entidad acreedora la ejecución de las garantías cuando exista falta de pago oportuno. No hay necesidad de judicializar el cobro, ya que bastará una instrucción por parte del beneficiario. Con esto no quiero decir que este mecanismo no está siendo utilizado dentro del sistema, porque en la práctica si lo está, pero es reservado mayormente para negocios inmobiliarios o de titularización, precisamente por la practicidad y



agilidad del mismo. Debería la banca entonces democratizar más este mecanismo el cual resultaría beneficioso para las partes, ya que por un lado se facilitaría y economizaría las transacciones crediticias y por el otro se contaría un aval seguro de cobro, más que todo porque ellos mismos fueron los beneficiarios cuando accedieron a créditos emergentes por parte del Banco Central del Ecuador.

Deberá observarse que esta herramienta forma parte de un grupo de actividades que son permanentemente controladas y cuentan además con auditorías y calificación de riesgo, es decir, no son contratos aislados sino que están supervisadas tanto por la Superintendencia de Compañías como por el Consejo Nacional de Valores (CNV), sustento mayor para confiar en su efectividad. Asimismo, dentro de este trabajo comenté la necesidad de crear disposiciones legales imperativas para que la banca privada utilice este medio, y mayor utilidad lo cual considero una aspiración difícil, pero no imposible de conseguir, más que todo por la seguridad jurídica que argumentarían sus representantes, pero en todo caso mantengo en firme esta posición.

Finalmente, de la investigación realizada se ha podido determinar que los sectores automotriz y de la vivienda han incrementado su flujo de crédito por parte de la banca privada y básicamente del Banco del IESS, para el caso de la construcción, entendiéndose esto como uno de los efectos positivos de la dolarización. En consecuencia, el impulso y mayor utilidad que debería darse a esta herramienta debería estar dirigida precisamente a estos segmentos, independientemente de los ingresos que esto reportaría a las sociedades administradoras de fondos, pues, se trata de una actividad lucrativa considerando la cantidad de recursos que se mueven en el mercado por estos

conceptos, ya que, para el caso de los vehículos en el año 2008 se reportaron la venta de 112.000 unidades, para el 2009, 92.000, en el 2010, 130.350 y en el 2011, 137.000<sup>28</sup>.

Por su parte, la consultora de mercados MarketWatch publicó recientemente una información estadística respecto al flujo de recursos inyectados para el sector de la vivienda en nuestro país<sup>29</sup>, llegando a determinar que en el año 2011 se invirtieron \$ 1.461 millones, de los cuales el 51,5% corresponde al Banco del IESS y el 47.5 % a las demás instituciones financieras.

Por lo tanto, y de acuerdo a los datos estadísticos que reporta el presente trabajo, estimo que los fideicomisos en garantía tienen un amplio mercado para el desarrollo de estas actividades, siendo necesario que tanto la administración pública, para el caso del BIESS, así como las administradoras de fondos y fideicomisos privadas, impulsen y promocionen el uso de esta figura legal, cuya utilidad, a más de práctica y viable, implica un buen negocio para el sector, por el flujo de dinero que circulan en el sistema financiero.

Como conclusión del presente trabajo puedo indicar que el mismo está básicamente orientado a buscar el beneficio mutuo de las partes para las operaciones de crédito o también para actividades del comercio, aplicando el principio de “GANAR GANAR”, quedando a criterio del acreedor y el deudor utilizar los mecanismos de garantía previstos en el Código Civil, Código de Comercio o la constitución de los fideicomisos mercantiles en garantía, aplicando para ello las normas de la Ley de Mercado de Valores, reiterando mi inclinación para utilizar esta última alternativa como

---

<sup>28</sup> Dato publicado por la Asociación de Empresas Automotrices del Ecuador

<sup>29</sup> Diario El Universo de Guayaquil, primera sección, publicación del 30 de enero de 2012

la más efectiva para el éxito de la negociación, ya que ambas partes se someten de manera expresa y voluntaria a cumplir sin excepción las obligaciones contractuales, disminuyendo el riesgo de la operación. Estará por lo tanto el patrimonio autónomo destinado a cumplir una sola finalidad, esto es, garantizar el pago de la obligación de manera directa al beneficiario, sin necesidad de judicializarlo o la posibilidad de aplicar un orden de prelación previa, salvo lógicamente, que en el propio contrato se determine lo contrario.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Constitución de la República
- Ley de Mercado de Valores
- Reglamento de la Ley de Mercado de Valores
- Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado
- Ley Para la Transformación Económica del Ecuador
- Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros
- Goodhart, “Algunas reflexiones sobre regulación bancaria”, op. cit., pp. 222-224
- Itzhak Swary y Barry Topf, La desregulación financiera global, op. cit., p. 445
- Diccionario jurídico de Cabanellas
- Entrevista de campo don funcionarios del Banco Central del Ecuador (Dr. José Sotomayor Terán, ab. Alex Solano Cañas)
- Entrevista funcionarios de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

**Páginas Web.-**

- www.bce.gob.ec
- Cywlegal.com
- Trustfiduciaria.com
- Felaban.com
- Cfn.fin.ec
- Legal.gen.ec
- Supercias.gov.ec
- Cnv.gob.ve
- Derechoecuador.com

Bibdigital.epn.edu.ve/bitstream

[www.revistajuridicaonline.com/index](http://www.revistajuridicaonline.com/index)

Fondospichincha.com

**ANEXOS:**

**Anexo 1.- Ejemplo Práctico**

**ESCRITURA PÚBLICA DE  
FIDEICOMISO MERCANTIL EN  
GARANTIA INNOVEX S.A.  
QUE OTORGAN LA COMPAÑIA  
IMPORTADORA ANDRADE S.A.  
REPRESENTADA POR PATRICIA  
HERNANDEZ COMO  
CONSTITUYENTE-DEUDORA y  
LA COMPAÑIA INNOVEX S.A.  
REPRESENTADA POR MIRIAM  
JIMENEZ , A FAVOR DE LA  
COMPAÑIA INMOBILIARIA  
SOR-MURI REPRESENTADA POR  
MARTHA SORIA MURILLO  
COMO APODERADA EN  
CALIDAD DE BENEFICIARIA  
ACREEDORA Y LA COMPAÑIA  
FIDUTITA S.A.  
ADMINISTRADORA DE FONDOS  
Y FIDEICOMISOS, EN CALIDAD  
DE FIDUCIARIA.-.....  
CUANTIA: INDETERMINADA.-**

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los veinticinco días del mes de enero del dos mil doce, ante mí **ABOGADO RENATO ESTEVES SAÑUDO** Notario Suplente Vigésimo Noveno de este Cantón, comparecen, por una parte, la señora **PATRICIA HERNANDEZ** quien es ecuatoriana, divorciada, domiciliada en Guayaquil, mayor de edad, por los derechos que representa de **LA COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A.** en su calidad de Gerente General; el señora **MIRIAM JIMENEZ** quien es ecuatoriana, casada, domiciliada en Guayaquil, mayor de edad, por los derechos que representa de **INNOVEX S. A.** en su calidad de Gerente General ; la señora **MARTHA SORIA MURILLO**, quien es ecuatoriana, divorciada, domiciliada en Guayaquil, mayor de edad, por los derechos que representa de **INMOBILIARIA SOR-MURI** en calidad de APODERADA; y por último, la señora **MARTHA MURILLO CHILA** casada, de profesión psicóloga, domiciliada en Guayaquil, por los derechos que representa en su calidad de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVA** de la compañía **FIDETITA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, conforme lo acredita con la documentación que se agrega como habilitante; los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, capaces para obligarse y contratar, de quienes doy fe conocerlos en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, en este acto.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA INNOVEX S.A.** , a los que proceden como queda manifestado y con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentaron la

minuta que es del tenor siguiente: Señor Notario: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual consta un fideicomiso en garantía INNOVEX S.A. que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de este fideicomiso: UNO.UNO La señora **PATRICIA HERNANDEZ** quien es ecuatoriana, divorciada, domiciliada en Guayaquil, mayor de edad, por los derechos que representa de **la compañía IMPORTADORA ANDRADE S.A.** en su calidad de Gerente General quien en adelante se le denominara LA CONSTITUYENTE-DEUDORA . UNO.DOS La señora **MIRIAM JIMENEZ** quien es ecuatoriana, casada, domiciliada en Guayaquil, mayor de edad, por los derechos que representa de **INNOVEX S.A.** en su calidad de Gerente General , a quien en adelante se le denominara LA DEUDORA; UNO.TRES. La señora **MARTHA SORIA MURILLO**, quien es ecuatoriana, divorciada, domiciliada en Guayaquil, mayor de edad, por los derechos que representa de **INMOBILIARIA SOR-MURI** en calidad de APODERADA en calidad de BENEFICIARIA ACREEDORA, y por último, UNO.CUATRO. La señora **MARTHA MURILLO CHILA** casada, de profesión psicóloga, domiciliada en Guayaquil, por los derechos que representa en su calidad de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVA** de la compañía **FIDETITA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, a quien se la denominará LA FIDUCIARIA. **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** DOS.UNO: La **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A.** es propietaria de un bien inmueble el cual lo adquirió mediante compraventa a su favor con



Filanbanco S.A. en Liquidación; dicho inmueble consiste en Local número 38 del centro comercial "DICENTRO" ubicado a la altura del Kilometro 1 ½ de la Avenida Juan Tanca Marengo y Avenida Francisco de Orellana, parroquia Tarqui. Superficie:188,30 metros cuadrados, Alicuota: 2,55%. Linderos y medidas: Por el Norte: Avenida Francisco de Orellana con 163,00 mts; Por el Sur: Solar 2 con 134,00 mts; Por el Este: Fco de Orellana con 103,30 mts; Por el Oeste: Avenida Juan Tanca Marengo con 95,50 mts. ;el cual lo aportan al Fideicomiso para para garantizar las obligaciones pasadas, presentes, futuras, individual o conjuntas que como deudores, codeudores, avalistas, garantes hubieran con la compañía BENEFICIARIA PRINCIPAL O ACREEDORA: INMOBILIARIA SOR-MURI, inmueble que quedará sujeto a las condiciones e instrucciones establecidas en el presente contrato. CLÁUSULA TERCERA: DEFINICIONES.- Esta cláusula las partes la establecen para el mejor entendimiento de los términos de este contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía. La irrevocabilidad pactada por parte de LA CONSTITUYENTE se la entiende respecto de la imposibilidad de dejar sin efecto el presente contrato de fideicomiso o la modificación de las instrucciones impartidas, sin el consentimiento expreso de LA FIDUCIARIA y la BENEFICIARIA PRINCIPAL ACREEDORA, contrato que se registrá por las cláusulas que a continuación se determinan, previas las siguientes DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece: TRES.UNO.- FIDEICOMISO: Es el contrato en virtud del cual, LA

CONSTITUYENTE Y FIDEICOMITENTE transfiere de manera temporal e irrevocable, la propiedad del bien mueble e inmueble, corporal o incorporal, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica, para que una Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de representante legal los administre por un plazo o cumpla con la FINALIDAD u OBJETO específicos y con las instrucciones constantes en el contrato de constitución. TRES.DOS.- FIDUCIARIA: Es la compañía FIDETITA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, institución de servicios fiduciarios, que se desempeñará como fiduciario en el presente fideicomiso. TRES.TRES.- LA BENEFICIARIA SECUNDARIA: Es **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A.** hasta que cancele todas las obligaciones que ésta o ALFADOMUS CIA. LTDA. tuvieran o tuvieses con la BENEFICIARIA ACREEDORA PRINCIPAL. TRES.CUATRO.- ACREEDORA O BENEFICARIA PRINCIPAL: la compañía INMOBILIARIA SOR-MURI TRES.CUATRO. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es una ficción jurídica dotada de personalidad jurídica, integrado por un conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad específica, la misma que se cumplirá a través de LA FIDUCIARIA, que es su representante legal. TRES.CINCO.- **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA INNOVEX S.A.:** Es el presente contrato en virtud del cual LA CONSTITUYENTE-DEUDORA ha transferido, como en efecto lo hace por este instrumento, al patrimonio autónomo que se constituye los bienes inmuebles descritos en la cláusula segunda numeral Dos. uno, de este contrato para cumplir la finalidad e

instrucciones establecidas en este instrumento. TRES.SEIS.- DEUDORA: La compañía **INNOVEX S.A.** que de conformidad con este contrato mantiene o mantendrá obligaciones directas, indirectas, como DEUDORA, codeudoras, o garantes o avalistas, obligaciones individual o conjunta, pasadas, presentes o futuras que tuviera todos o cualquiera de ellos con INMOBILIARIA SOR-MURI, obligaciones que están siendo garantizadas por la presente garantía. CLÁUSULA CUARTA: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- CUATRO.UNO.- Por el presente instrumento las partes comparecientes celebran un contrato de fideicomiso mercantil irrevocable de garantía constitutivo de un patrimonio autónomo que se denomina **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA INNOVEX S.A.**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Este patrimonio autónomo se conforma con el bien inmueble descrito en los numerales Dos. uno de este instrumento que está siendo aportado mediante este instrumento, de las mejoras que se podría realizar en los mismos, así como del bien que acceden al mismo, o que por destinación o adherencia se convierten en inmuebles. La **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A.**, tiene a bien aportar como en efecto lo hace, mediante este contrato, a título de fideicomiso mercantil en garantía el bien inmueble descrito en el numeral Dos. uno de este instrumento a un patrimonio autónomo que se conforma denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA INNOVEX S.A.** ,

administrado por FIDETITA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS a través de su representante legal, declara que acepta el aporte o transferencia realizada a título de fideicomiso mercantil en garantía realizado por la constituyente o fideicomitente a favor del **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA INNOVEX S.A.**, de conformidad con las instrucciones y finalidad constantes en este contrato. CUATRO.DOS.- La transferencia de los bienes materia del presente contrato no implica la cesión a la FIDUCIARIA de ninguna de las obligaciones propias de LA CONSTITUYENTE-DEUDORA, ni de las obligaciones tributarias, laborales o de cualquier otra índole propias de su actividad y obligaciones de la BENEFICIARIA del indicado fideicomiso. El presente contrato es irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado, ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones u obligaciones de manera unilateral por LA CONSTITUYENTE-DEUDORA. No obstante, podrá modificarse este contrato de común acuerdo y forma escrita y unánime entre LA CONSTITUYENTE-DEUDORA, LA DEUDORA, LA FIDUCIARIA, Y LA BENEFICIARIA ACREEDORA PRINCIPAL. Se deja aclarado que la FIDUCIARIA y LA BENEFICIARIA ACREEDOR PRINCIPAL cumplido el objeto de este contrato, es decir que la DEUDORA, CODEUDORAS O GARANTES hayan pagado la totalidad de las obligaciones a favor de la BENEFICIARIA ACREEDORA PRINCIPAL, podrán darlo por terminado y proceder entonces, a la liquidación del fideicomiso y restitución de los bienes –si este procediera- así no comparezcan al acto LA

FIDEICOMITENTE O CONSTITUYENTE, quienes desde ya otorgan el encargo suficiente a la fiduciaria para que realice la liquidación o terminación del fideicomiso en caso del cumplimiento del objeto en forma íntegra y total y a la restitución a la constituyente si esta procediere.

CLÁUSULA QUINTA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REHIBITORIOS Y DECLARACIÓN JURAMENTADA.- LA CONSTITUYENTE-DEUDORA, a través de su representante legal, manifiesta que el bien que transfiere, es de su exclusiva propiedad fiduciaria y que no lo ha enajenado antes de hoy, ni lo ha dado en arrendamiento por escritura pública ni de otro género ni en documento privado, ni soporta pleito pendiente, limitación por alguna demanda civil, arbitral, penal, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni existen gravámenes que pesen sobre los mismos. Que el bien no se haya con perturbación de la posesión o su tenencia, ni su dominio, en fin, que no existe limitación alguna al dominio y posesión, sin embargo de lo cual, la constituyente se obliga al saneamiento de ley respecto de dicho bien inmueble, por vicios rehibitorios y por evicción, y entrega en este acto la propiedad, posesión y tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, y que de haberlos se obligan a su saneamiento, por lo cual, la FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios rehibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionamiento de la transferencia del inmueble del fideicomiso, haciendo suyas LA

CONSTITUYENTE-DEUDORA en virtud del presente contrato, todas las obligaciones que por dicho concepto se deriven respecto del inmueble, que aportó al fideicomiso mercantil. Así mismo, LA CONSTITUYENTE-DEUDORA en conjunto con las compañías INMOBILIARIA SOR-MURI, desde ahora autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar este compromiso en el instrumento público correspondiente, mediante el cual la fiduciaria FIDUNEGOCIOS transfiera ante quien la sustituya en el dominio, en caso que el inmueble del fideicomiso sea perseguido por obligaciones anteriores a la celebración de este acto, evento que implica asumir la responsabilidad jurídica y económica que se pueda establecer contra la fiduciaria o terceros en los eventos y procesos en que se presenten reclamaciones por dichos conceptos, sin perjuicio de que la fiduciaria pueda dirigir la forma de comparecer y asumir la defensa del juicio a costa de LA CONSTITUYENTE-DEUDORA. LA CONSTITUYENTE-DEUDORA declara bajo juramento que los bienes que transfieren los han adquirido de manera legítima, y en especial que no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o de estupefacientes, o actos de corrupción, que el fideicomiso que constituye por el presente acto no adolece de causa u objeto ilícitos, y que con su constitución no pretende causar perjuicios a terceros. Así mismo estos declaran que con la constitución de esta Fiducia no se produce desequilibrio en su patrimonio, que pueda impedir satisfacer las obligaciones que cada parte haya contraído en el pasado. Que cuenta con la autorización de la BENEFICIARIA del **FIDEICOMISO MERCANTIL EN**

**GARANTIA INNOVEX S.A. CLÁUSULA SEXTA:** LA CONSTITUYENTE-DEUDORA transfiere el bien descrito en la cláusula segunda numeral dos. uno libre de todo valor por pagar por concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha. Serán de cargo DE LA CONSTITUYENTE POR CUENTA DE AQUELLA, todos los tributos y costos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de la presente escritura pública y durante la vigencia del presente fideicomiso mercantil. **CLÁUSULA SEPTIMA: COMODATO PRECARIO.-** La entrega real y material del bien objeto del presente contrato se hace a la FIDUCIARIA en el momento de suscribir el presente Instrumento. Tanto la FIDUCIARIA como LA CONSTITUYENTE-DEUDORA declaran mediante este instrumento la recepción correspondiente del bien objeto del fideicomiso. Sin embargo, desde ya LA CONSTITUYENTE-DEUDORA solicita la constitución de un COMODATO PRECARIO a favor de ella del bien que se ha fideicomitado, en tal virtud, mediante este instrumento se deja constancia que la FIDUCIARIA ha procedido a entregar la custodia y mera tenencia los bienes inmuebles fideicomitados a título de **COMODATO** precario a favor de la **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A,** y esta acepta haberlos recibido a entera satisfacción. **LA COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A, mediante esta cláusula ACEPTA que la COMODATARIA** y que responderá ante la FIDUCIARIA y ante a la BENEFICARIA PRINCIPAL-ACREEDORA por la integridad de los bienes fideicomitados y entregado en comodato para su custodia y mera tenencia,

por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le den al bien inmueble. El Comodato antes referido se regirá bajo los siguientes términos: SIETE.UNO. EL FIDEICOMISO IMPORTADORA ANDRADE S.A. Patrimonio Autónomo constituido por este instrumento, conserva el derecho de dominio que ejerce sobre el bien en los términos del presente contrato, y por lo tanto el bien fideicomitado continúa afecto a la finalidad establecida para ser cumplida por LA FIDUCIARIA conforme a las instrucciones constantes en el mismo en forma IRREVOCABLE. SIETE.DOS. La COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A en su condición de comodataria, esto es, mera tenedora del bien fideicomitado, se obligan a utilizar los bienes descrito en la Cláusula segunda numeral dos.uno y darle el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, siendo LA COMODATARIA la única responsable por daños que pudiere ocasionar a terceros, ante las BENEFICARIA PRINCIPAL-ACREEDORA, ante la FIDUCIARIA y ante las autoridades, por la utilización y conservación del bien fideicomitado y por cualquier daño que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de tal bien. Por lo tanto, la FIDUCIARIA queda desde ya exonerada de toda responsabilidad contractual y extracontractual incluyendo daños a terceros y cualquier otra eventualidad por tal concepto o por el mal uso que se le dé incluyendo que la destine a actos ilegales. La contravención a esta obligación, permitirá a la FIDUCIARIA exigir la reparación de todo daño, sin perjuicio de poder solicitar en cualquier momento la devolución del bien, inclusive este derecho permanece vigente



también cuando haya incumplimiento de la constituyente –deudora y/o de la deudora, devolución que deberá darse de forma inmediata por parte de la comodataria a la fiduciaria sin necesidad de requerimiento judicial o notarial, bastando la comunicación escrita de la FIDUCIARIA como representante del fideicomiso notificada con Notario Público a la comodataria o fideicomitente de que se ha dado por terminado unilateralmente el comodato precario y que debe proceder con la entrega física inmediata a la FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas, caso contrario le asiste el derecho a la FIDUCIARIA de iniciar el trámite administrativo y judicial por la contravención o infracción penal ante la Intendencia de Policía de la Provincia Correspondiente o ante la fiscalía o entes públicos y privados que sean necesarios, incluyendo la solicitud del auxilio de la fuerza pública, inclusive por el delito de apropiación indebida, ateniéndose la comodataria al pago de todos los costos, honorarios y gastos que se requieran para esta diligencia, y renunciando desde ya a entablar acciones o excepciones contra la fiduciaria o el fideicomiso por estos actos toda vez que se los realiza en mérito del incumplimiento de este contrato o de las obligaciones que garantiza. La fiduciaria una vez recibido el bien de manos de la comodataria procederá a dejar constancia con un notario del estado en que lo recibe. SIETE.TRES.- LA COMODATARIA, se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación del bien y responderá hasta de culpa levísima, en los términos de la ley. SIETE.CUATRO.- Con la firma del presente instrumento público, contentivo del contrato de fideicomiso mercantil irrevocable y del

comodato, LA COMODATARIA, declara que ha recibido a plena satisfacción y en perfecto estado de conservación y mantenimiento el bien fideicomitido. SIETE.CINCO.- LA COMODATARIA, administrará y mantendrá el bien fideicomitido de tal forma que se mantenga o mejore lo que existía al momento de la transferencia de los mismos al patrimonio autónomo que se constituye mediante el presente instrumento. Todos los gastos necesarios para el cumplimiento de lo aquí estipulado correrán por cuenta y cargo de LA COMODATARIA. SIETE.SEIS.- LA COMODATARIA responderá de cualquier deterioro del bien entregado en comodato, y de su pérdida total o parcial, sin importar su causa, de acuerdo con la naturaleza del bien y hasta por el caso fortuito y la fuerza mayor. En cualquier evento de deterioro o pérdida, LA COMODATARIA deberá dar aviso a la FIDUCIARIA, y a elección del BENEFICARIO PRINCIPAL según el caso, deberán efectuarse una de las dos previsiones siguientes: SIETE.SEIS.UNO.- LA COMODATARIA deberá reparar por su cuenta y riesgo el bien entregado en comodato que hubiere sido afectado, y dejarlo en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, previa aprobación de la BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA del presente contrato. Toda reparación deberá hacerse con la previa y expresa autorización mediante escrito dirigido a la FIDUCIARIA por parte de la COMODATARIA y en los términos autorizados por LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA. SIETE.SIETE.- LA COMODATARIA no podrá arrendar el bien fideicomitido, ni entregar su custodia o tenencia a otro a ningún título y bajo ninguna forma contractual,

salvo autorización escrita de **BENEFICARIO PRINCIPAL Y DE LA FIDUCIARIA** ajustados a los parámetros de este contrato y cláusula; en ese caso, los frutos civiles que llegasen a ser generados serán de propiedad del patrimonio autónomo y estarán afectos al cumplimiento de la finalidad contractual del mismo, salvo autorización en contrario por parte de la **BENEFICARIA ACREEDORA PRINCIPAL**, mediante escrito dirigido a la **FIDUCIARIA**. SIETE.OCHO.- El presente contrato de comodato sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato de fiducia mercantil irrevocable en garantía que se otorga por este instrumento. A la terminación del contrato de comodato, la **COMODATARIA** está obligada a restituir o devolver a la **FIDUCIARIA** los bienes objeto de este contrato. Para la devolución aquí prevista, la **FIDUCIARIA** dará aviso a la **COMODATARIA** mediante comunicación escrita de la fiduciaria a los comodatarios o a uno de ellos notificada con Notario Público, dirigida a la dirección registrada en la **FIDUCIARIA**. En caso de cambio de domicilio, y no habiendo notificado el mismo a la fiduciaria la comodataria autoriza que esta notificación la fiduciaria la realice vía publicación en uno de los diarios de circulación en la ciudad de Guayaquil cualquiera que la fiduciaria escoja, cuyos gastos serán de **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A** o de la beneficiaria principal acreedora con cargo a la **DEUDORA**. Esta facultad de terminar el comodato, y la obligación de entregar **EL BIEN** fideicomitado, conlleva la de cancelar cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de comodato y la de dar por terminado de inmediato cualquiera de los contratos

que se pudiere haber suscrito bajo la autorización de la BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA. Esta obligación de hacer (entregar los bienes), será exigible sin necesidad de requerimiento alguno ni judicial ni notarial, sin necesidad de constitución en mora, bastando la comunicación escrita de la fiduciaria dirigida a la comodataria notificada con Notario Público, sin perjuicio del derecho que le asiste a la fiduciaria de recurrir por la infracción o contravención a la vía penal judicial o penal administrativa si no salieren del bien fideicomitido como falsos detentadores o apropiación indebida. LA COMODATARIA deberá cancelar a título de multa la suma de Un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000,00) por cada día de retardo en la entrega del bien fideicomitido desde la fecha en que fue notificada la terminación del comodato y solicitada su devolución hasta la fecha en que realmente se verifique la entrega. SIETE.NUEVE.- A la terminación del comodato por cualquier causa, el bien entregado en comodato deberán ser devueltos a la FIDUCIARIA, en el mismo estado en que LA COMODATARIA lo recibió en comodato, salvo el deterioro natural derivado del buen uso y destino. La devolución se hará en la forma que indique la FIDUCIARIA, sin que lo aquí instruido sea un limitante, y será de cargo de la COMODATARIA, la totalidad de los gastos, honorarios, costos, etcétera que dicha devolución ocasione. SIETE.DIEZ.- La FIDUCIARIA no reembolsará a la COMODATARIA los gastos que haya tenido que realizar para la conservación y mejoramiento de los bienes dados en comodato, y en ningún caso habrá lugar a indemnización alguna, y por consiguiente, LA COMODATARIA no tendrán derecho a retener el bien

fideicomitido por ningún concepto por estar afecto únicamente a las instrucciones de este fideicomiso. Las partes dejan expresamente aclarado que los bienes objeto del contrato de comodato, son los determinados en el presente instrumento público, por lo que en virtud del contrato de fideicomiso mercantil irrevocable aquí contenido, la FIDUCIARIA actúa como representante legal del propietario único y exclusivo de tal bien, esto es, el **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA INNOVEX S.A.**. LA COMODATARIA responderá ante la FIDUCIARIA y ante los terceros futuros adquirentes del bien fideicomitido por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al bien que integran el patrimonio autónomo del presente fideicomiso.

**SIETE.ONCE.-** La terminación del comodato podrá darse a decisión de la beneficiaria principal acreedor por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que la DEUDORA tiene, o tuvieren con INMOBILIARIA SOR-MURI, o sus sucesores o cesionarios en derecho. **CLAUSULA OCTAVA: FINALIDAD: La finalidad de este fideicomiso es Garantizar las obligaciones que a favor de INMOBILIARIA SOR-MURI, tuvieran o tuviesen, mantenga, o mantuvieren, adquieran, directa o indirectamente, individual o conjuntamente, de presente, pasado o futuro con INNOVEX S.A., en las condiciones y bajo las instrucciones constantes en este fideicomiso, sean como DEUDORA, CODEUDORAS, garantes o avalistas. CLÁUSULA NOVENA: OBJETO.-** El objeto del presente contrato es constituir un fideicomiso mercantil en garantía que tenga como finalidad lo siguiente: **NUEVE.UNO.-** Mantener la

**titularidad jurídica del bien descrito** en la Cláusula Segunda numerales dos.uno de este instrumento; y, que este bien sirva de garantía y cuya realización sea fuente de pago del capital, más los respectivos intereses corrientes, los intereses de mora, impuestos, comisiones, multas, honorarios y cualquier tipo de gasto que se ocasione por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que la compañía **INNOVEX S.A.** tuvieren o tuviesen a favor de **INMOBILIARIA SORMURI**, esto es, **BENEFICIARIA PRINCIPAL ACREEDORA** o su sucesoras o cesionarias en derecho, sean éstas obligaciones directas, indirectas, pasadas, presentes, futuras, vencidas o por vencer, individuales, conjuntas o solidarias de todos o de uno de la **DEUDORA** con **INMOBILIARIA SORMURI**, **NUEVE.DOS.-** Como fuente de pago realizará todos los actos que fueren necesarios para la realización de la garantía en los términos que más adelante se establecen; para este efecto, **LA CONSTITUYENTE-DEUDORA** y **DEUDORA** autorizan, expresa e irrevocablemente, a la **FIDUCIARIA** para que, las **BENEFICIARIA PRINCIPAL ACREEDORA**, bastando su sola afirmación por escrito de cualquiera de ellas, por haberse verificado cualquier hecho referido en las cláusulas anteriores, esto es el **INCUMPLIMIENTO DE LA CONSTITUYENTE-DEUDORA Y/O DEUDORA** a cualquier obligación con la **BENEFICIARIA ACREEDORA**, comunique(n) a la **FIDUCIARIA** acerca del incumplimiento de una o más de las obligaciones garantizadas por este fideicomiso mercantil (dar, hacer o no hacer), parciales o totales, se haga efectiva la garantía objeto del presente contrato sin derecho a reclamación alguna, ni acción ni excepción

ni a las deudoras, ni a la constituyente. **CLÁUSULA DÉCIMA: LA BENEFICIARIA.-** Será **BENEFICIARIA** del presente contrato las siguientes personas: **BENEFICIARIA PRINCIPAL ACREEDORA: INMOBILIARIA SOR-MURI** durante el desarrollo y vigencia del presente contrato de fideicomiso mercantil hasta el cumplimiento del objeto y pago de la totalidad de las obligaciones que los **DEUDORA** mantuvieren con ellas o sus sucesores o cesionarios en derechos. Sin embargo, en caso de la realización del bien fideicomitado por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que la **CONSTITUYENTE-DEUDORA Y/O DEUDORA** mantuvieren con **LA BENEFICIARIA ACREEDORA PRINCIPAL** ésta será beneficiaria hasta la cancelación de todos los valores que le sean adeudados. En caso de existir algún remanente, en relación a el bien aportado luego de canceladas las obligaciones a la **BENEFICIARIA ACREEDORA Y LAS OBLIGACIONES** con **LA FIDUCIARIA**, de dicho remanente será beneficiaria **LA BENEFICIARIA SECUNDARIA** la cual es la **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A.** **CLÁUSULA UNDÉCIMA: CONSTANCIAS DOCUMENTALES:** La **FIDUCIARIA** podrá emitir, a favor de las partes comparecientes, **BENEFICIARIA ACREEDORA PRINCIPAL**, las denominadas Constancias Documentales que no constituyen título valor. **CLÁUSULA DUODÉCIMA: PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DEL BIEN POR INCUMPLIMIENTO.-** **LA CONSTITUYENTE-DEUDORA Y LA DEUDORA** y **LA BENEFICARIA PRINCIPAL**, aceptan expresa e irrevocablemente que en caso de que la compañía **INNOVEX S.A.** **Y/O LA**

**CONSTITUYENTE DEUDORA** no cumplan con el pago total o parcial de la(s) obligación(es) adquirida(s) de dar, hacer o no hacer para con **INMOBILIARIA SOR-MURI**, o que se deriven para LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA alguna consecuencia o perjuicio por el incumplimiento de dichas obligaciones o por verificarse cualquiera de las causales previstas en el presente contrato para la ejecución de la garantía, se procederá a la enajenación del bien fideicomitado, esto es, oferta en venta, de conformidad con las condiciones y procedimientos establecidos en el presente contrato, bastando la sola petición escrita que haga LA BENEFICARIA ACREEDORA PRINCIPAL, a la FIDUCIARIA en este sentido, para que inicie el proceso de ejecución de la garantía objeto del presente contrato indicando que ha existido incumplimiento de parte de los garantizados o violación al presente contrato. De conformidad con el objeto señalado en el presente instrumento, la FIDUCIARIA procederá a la realización u oferta en venta del bien fideicomitado a petición LA BENEFICARIA ACREEDORA PRINCIPAL, cuando éste le envíe a LA FIDUCIARIA una comunicación por escrito, en el sentido que la compañía **INNOVEX S. A. Y/O LA CONSTITUYENTE DEUDORA** no ha(n) cumplido con el pago oportuno de la(s) obligación(es) que esto(a)(s) tuviere(n) individual o conjuntamente, directa o indirectamente, pasadas, presente o futuras, vencidas o por vencer para con **INMOBILIARIA SOR-MURI, -BENEFICARIA PRINCIPAL**; o han incumplido cualquiera de las obligaciones que contraen en virtud del presente contrato. Desde ya LA **CONSTITUYENTE DEUDORA Y DEUDORA** autorizan en forma



irrevocable a **INMOBILIARIA SOR-MURI**,, sus sucesores o cesionarios en derecho para que procedan en forma **INDIVIDUAL O CONJUNTA** a declarar de plazo vencido la totalidad de las obligaciones con ellos adquiridas, así no hubiere llegado la fecha de su vencimiento, esto es autorizan la aceleración de plazos o anticipación de vencimiento aun cuando no hubieren llegado a la fecha señalada para su vencimiento, si hubieren incurrido en algún incumplimiento con cualquiera de ellas o con todas, debiendo **LA BENEFICIARIA PRINCIPAL** exigir la totalidad de lo adeudado y sin que los obligados puedan excepcionarse o interponer acciones contra el fideicomiso o contra los beneficiarios principales. Para los efectos señalados en el inciso anterior **EL BENEFICARIO PRINCIPAL** se dirigirán a la **FIDUCIARIA** mediante comunicación suscrita por su representante legal, notificada con Notario Público, en la cual se incluya como mínimo lo siguiente: **UNO.-** La causa por la que se solicita la realización o puesta en venta de los bienes y, de ser el caso, la fecha en que le ha sido exigido el pago en comunicación privada de las obligaciones vencidas a los **DEUDORA** , así como las que estuvieren por vencerse en un plazo inmediato declaradas como plazo vencido por la aceleración de vencimientos. No se necesitará de requerimiento judicial o notarial para esta comunicación o exigencia del pago. **DOS.-** El valor reclamado por **EL BENEFICIARIO ACREEDOR PRINCIPAL** (Luego de los tres (3) días hábiles, y en un plazo no mayor a tres días, contados a partir de la fecha en que reciba la comunicación referida en el numeral uno anterior, o que el notario de fe de que fue entregada o se sentó la negativa de que no quisieron

recibirla, la FIDUCIARIA enviará a LA CONSTITUYENTE-DEUDORA y/o DEUDORA y a los obligados, garantizados o DEUDORA una comunicación a la dirección que tengan registrada en la FIDUCIARIA, en la cual le dará conocimiento sobre las pretensiones de BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA. Si los DEUDORA, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la comunicación remitida por la FIDUCIARIA, o de que se sentare la razón, no demostrare que ha entregado a LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA el dinero suficiente para honrar el pago de las obligaciones pendientes o insolutas o lo haya hecho al fideicomiso para que éste lo traslade a LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA , la FIDUCIARIA deberá proceder en forma inmediata a ofertar el bien fideicomitado en el mercado para proceder a su venta, enajenación o cualquier modo a título oneroso de transferir el dominio, lo que resulte más conveniente, en los términos y condiciones señalados en el presente contrato, para lo cual LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA que han solicitado la ejecución de la garantía, deberán suministrar los dineros necesarios (con cargo a los deudores) para efectuar un avalúo -en caso que el avalúo existente exceda de un año-, que será realizado en la forma determinada en el presente contrato. En este caso, los gastos ocasionados por la elaboración del avalúo antes referido, serán cargados al monto total de las obligaciones que mantenga pendientes de pago la CONSTITUYENTE-DEUDORA Y DEUDORA o garantizados para con LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA. LA CONSTITUYENTE-DEUDORA Y LA DEUDORA desde ya aceptan en este

acto sin reclamo alguno el presente procedimiento por convenir a sus intereses y el avalúo que se practique a la propiedad obligándose a dar las facilidades para realizar la inspección con el perito evaluador si fuera el caso. En caso de que por cualquier razón los DEUDORES o garantizados hayan cambiado de domicilio y no hayan notificado dicho cambio a la fiduciaria, la notificación o citación –cuando esta fuera del caso- se entenderá realizada y esto desde ya lo conocen LA CONSTITUYENTE-DEUDORA Y LA DEUDORA u obligados quienes renuncian desde ya a las excepciones y acciones que pudieran corresponderle por falta de notificación o citación-cuando esta correspondiente- por conocer esta obligación de actualización de domicilio constante en este instrumento. En caso que de conformidad con el presente contrato sea necesario realizar o vender el bien fideicomitido, la FIDUCIARIA tendrá en cuenta los siguientes parámetros e instrucciones; UNO.- Una vez que sea procedente la venta o enajenación del bien fideicomitido, ordenará la práctica de un avalúo de los mismos cuyo costo es de cargo de La CONSTITUYENTE-DEUDORA Y DEUDORA, si ello es solicitado por parte de LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA avalúo que será realizado por un perito designado por parte de la BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA en caso de que la constituyente-deudora y/o DEUDORA no proporcionen los recursos para la práctica del avalúo serán de cargo de LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA con cargo a las obligaciones que con él tienen las DEUDORAS. DOS.- Recibido el avalúo, se iniciará al día siguiente el procedimiento de venta o enajenación, lo que podrá hacerse

directamente por la FIDUCIARIA a través de publicación en prensa escrita a elección de ella, o mediante la contratación de un tercero corredor (persona natural o jurídica); sin perjuicio de lo anterior LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA podrán ofrecer privada o públicamente en venta, alquiler o enajenación directamente el bien fideicomitado lo que más le convenga a LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA mediante la invitación privada a terceros interesados, o mediante la publicación en uno de los diarios de circulación en la ciudad de Guayaquil o del lugar que escojan LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA El procedimiento de venta o enajenación se iniciará al día siguiente a aquel en que la FIDUCIARIA no haya recibido respuesta por parte de LA CONSTITUYENTE-DEUDORA o de la DEUDORA u obligados demostrando haber cumplido con el pago de los valores adeudados a **INMOBILIARIA SOR-MURI**, o a la fiduciaria, situación esta última que también será causal de ejecución cuando la fiduciaria notifique de tal particular a LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDOR . TRES.- El precio de venta será el que se determine en el avalúo, realizado por un perito designado por parte de LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDOR O FIDUCIARIA, pudiendo el bien ser negociado en caso de ofertas hasta con un descuento máximo del veinte por ciento (20%.) CUATRO.- En caso de no poderse efectuar la venta, o enajenación dentro de los primeros cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de iniciación del proceso de enajenación, el precio del bien se ofertará al setenta por ciento (70%) del valor establecido en el avalúo; si transcurridos cuarenta y cinco (45) días

siguientes a la fecha de iniciación del proceso de enajenación, y no se produjere la venta del bien fideicomitido, el precio de los bienes se ofertará al sesenta por ciento (60%) del valor establecido en el avalúo, si transcurridos sesenta (60) días siguientes a la fecha de iniciación del proceso de enajenación, y no se produjere la venta del bien fideicomitido, el precio del bien se ofertará al cincuenta por ciento (50%) del valor establecido en el avalúo, si transcurridos cien (100) días siguientes a la fecha de iniciación del proceso de enajenación, y no se produjere la venta o enajenación del bien fideicomitido, la fiduciaria lo entregará a LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDOR EN DACION EN PAGO, quedando la fiduciaria instruida a otorgar la escritura pública de dación correspondiente, sea como abono a las obligaciones o al pago total de las mismas dependiendo del monto de obligaciones pendientes o insolutas.

CINCO.- La forma de pago del precio de venta o enajenación será establecida de acuerdo con los términos pactados en la negociación del bien, y que deberán contar con la previa aprobación de LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA quien podrá aceptar inclusive ofertas a crédito si esto fuera lo que más le conviene a sus intereses. El dinero producto de la venta se entregará en su totalidad a LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA, para cancelar las obligaciones de la DEUDORA garantizadas por el presente fideicomiso. LA FIDUCIARIA no adquirirá responsabilidad alguna si los dineros provenientes de la venta o enajenación resultan insuficientes para cubrir la totalidad de las acreencias garantizadas por el patrimonio autónomo. Si ello ocurre los obligados o garantizados se obligan

personalmente y en forma solidaria con sus bienes presentes y futuros por el saldo deudor insoluto. Las partes contratantes acuerdan que, LA BENEFICIARIA PRINCIPAL ACREEDORA una vez se haya iniciado y agotado el proceso de venta o enajenación del bien fideicomitado de conformidad con lo establecido en esta cláusula, podrán solicitar que el bien fideicomitado le sea transferido a éste o a quien éste designe, con el fin de extinguir total o parcialmente las obligaciones y demás valores garantizados por el presente Fideicomiso, al título y por el valor que LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA comuniquen a LA FIDUCIARIA que no podrá ser menor al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado a título de dación en pago. CLÁUSULA DECIMO TERCERA: DACIÓN EN PAGO O TRANSFERENCIA AL BENEFICIARIO PRINCIPAL .- En caso de no poderse efectuar la venta dentro de los cien (100) días siguientes a la fecha en que se inicie el respectivo procedimiento de venta, de acuerdo con los términos señalados en el presente contrato, la FIDUCIARIA transferirá A LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA o a quien éste designe el bien fideicomitado, en pago total o parcial por las obligaciones garantizadas, en dación en pago, por el cincuenta por ciento (50%) del avalúo o el valor que LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA acepten no inferior a este cincuenta por ciento (50%), salvo que LA BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA y por escrito soliciten a la FIDUCIARIA continuar el procedimiento de venta de el bien, por el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor del avalúo base de venta. Cuando la FIDUCIARIA acuda a esta figura, se seguirán los siguientes

parámetros: TRECE.UNO. Oferta: La FIDUCIARIA notificará, a la BENEFICARIA PRINCIPAL, a la dirección que tenga registrada en aquella, la intención de un tercero de Adjudicarse el bien fideicomitado, estableciendo claramente en dicha comunicación: TRECE.UNO.UNO.- El monto de la obligación que se ofrece cancelar total o parcialmente, dicho monto, tomado de la información que previamente haya suministrado la BENEFICARIA PRINCIPAL ACREEDORA, si quedare un saldo pendiente de cancelar los DEUDORES deberán pagarlo directamente y de sus bienes propios y en forma solidaria. TRECE.UNO.DOS.- El valor del bien, el cual equivaldrá al cincuenta y uno por ciento (51%) del valor del avalúo base de la venta; y, TRECE.UNO.TRES.- El plazo con el que cuenta BENEFICARIA PRINCIPAL para manifestar su interés o no en la oferta, el cual no será superior a diez (10) días hábiles. TRECE.DOS.- Aceptación de la Oferta: LA BENEFICARIA PRINCIPAL deberá manifestar su aceptación de la Oferta en forma escrita e inequívoca, dentro del plazo establecido en esta cláusula. Los gastos que demande la adjudicación del bien, así como los gastos y comisiones que adeuden LA DEUDORA a la FIDUCIARIA, deberán ser pagados por las DEUDORAS una vez iniciado el proceso de ejecución y enajenación en caso de que, LA BENEFICARIA PRINCIPAL, decida transferir el bien fideicomitado en pago, antes de vencerse el plazo señalado en el inciso primero de esta cláusula, el valor por el cual debe recibir y/o cancelar obligaciones será el que en ese momento sea utilizado para ofrecerlo en venta, salvo que por escrito firmado por quien legalmente lo represente, con firma reconocida ante Notario LA CONSTITUYENTE

autoricen dicha dación por un valor menor a fin de finalizar el proceso, quedando pendiente si fuera del caso y por cobrar los saldos insolutos.

CLÁUSULA DECIMO CUARTA: AUTORIZACIÓN.- LA CONSTITUYENTE-DEUDORA Y LA DEUDORA autorizan, expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que suscriba las escrituras públicas y actas que sean necesarias para la enajenación del bien fideicomitado cuando se haya iniciado el procedimiento de ejecución por incumplimiento, y para que aplique el producto de la venta o enajenación del bien fideicomitado, de la siguiente manera: CATORCE.UNO.- Cancelar los impuestos, tasas, gravámenes y demás contribuciones a cargo del fideicomiso; CATORCE.DOS. Cubrir los honorarios, comisiones, gastos de LA FIDUCIARIA; CATORCE.TRES.- Cubrir los gastos que demande la venta o enajenación de el bien aportados a título de fideicomiso mercantil; CATORCE.CUATRO.- Abonar o cancelar las obligaciones que la DEUDORA mantengan para con EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR si hubiere un saldo para este objetivo. CLÁUSULA DECIMO QUINTA: AVALÚOS.- La FIDUCIARIA, ordenará la práctica de avalúos al menos una vez al año, a petición y aceptación de EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR El avalúo lo realizará un perito designado por EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR o la FIDUCIARIA, y los costos que ello demande serán de cargo de la DEUDORA. En caso de realización de la garantía ya referida LA FIDUCIARIA tomará como referencia el avalúo más reciente siempre que no haya transcurrido más de un año del informe, de lo contrario se requerirá uno actualizado. Todos los costos



serán cancelados por parte de LA DEUDORA quienes se obligan a prestar todas las facilidades para la práctica de este avalúo y en caso de no hacerlo la fiduciaria queda autorizada para acudir con la fuerza pública y realizar el avalúo, o en su defecto se remitirá al avalúo presuntivo que emita el perito designado sin derecho a reclamación alguna de parte de LA DEUDORA.

**CLÁUSULA DECIMO SEXTA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-**

Además de las obligaciones previstas en la ley, la FIDUCIARIA se obliga a:

**DIECISEIS.UNO.-** Velar por la conservación de la propiedad de los bienes fideicomitidos y adoptar, por tanto, las medidas necesarias para su defensa.

No obstante, el cumplimiento de esta obligación está supeditado a la

información que sobre hechos de perturbación o deterioro le proporcione LA

**CONSTITUYENTE-DEUDORA Y DEUDORES** quienes serán por lo tanto

responsables de los perjuicios que se causen por la omisión de tal

información. **DIECISEIS.DOS.-** Ordenar la práctica de los avalúos que sean

necesarios, de acuerdo con los términos de este contrato.

**DIECISEIS.TRES.-** Cuando lo juzgue necesario, ordenar inspecciones a el

bien fideicomitado, con el objeto de verificar su estado de conservación,

custodia y la tenencia por parte de La **COMODATARIA** y el uso adecuado

de acuerdo con su naturaleza. **DIECISEIS.CUATRO.-** Rendir

semestralmente cuentas de su gestión a **BENEFICARIO ACREEDOR**

**PRINCIPAL Y DEUDORES**, así como al terminar el presente contrato,

mediante el envío a la dirección registrada en la FIDUCIARIA de una

relación detallada de las actividades que ha llevado a cabo en

cumplimiento del presente contrato **EL BENEFICARIO PRINCIPAL**

ACREEDOR podrán realizar observaciones o requerir aclaraciones dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de su recibo; pasado este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas, se entenderá que las rendiciones han sido aprobadas de lo cual se dejará constancia. La rendición de cuentas deberá contener por lo menos los siguientes aspectos: DIECISEIS.CUATRO.UNO.- Descripción de las actividades realizadas. DIECISEIS.CUATRO.DOS.- Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitido. DIECISEIS.CUATRO.TRES.- Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe. DIECISEIS.CUATRO.CUATRO.- EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR del fideicomiso, valor de los créditos de cada uno de ellos, sus condiciones y abonos. DIECISEIS.CUATRO.CINCO.- Informe sobre las condiciones de cada una de las obligaciones garantizadas. DIECISEIS.CUATRO.SEIS.- Informe sobre las inspecciones realizadas a los bienes fideicomitados. DIECISEIS.CINCO.- Una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente contrato en caso de incumplimiento, proceder a la realización de el bien fideicomitido y a la entrega a EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR del producto de la venta o enajenación, previas las deducciones de costos y gastos a que haya lugar o, si es del caso, a efectuar la dación en pago del bien de conformidad con lo que establece el presente contrato. DIECISEIS.SEIS.- Realizar diligentemente todos los actos y contratos necesarios para la consecución de la finalidad perseguida mediante este contrato. DIECISEIS.SIETE.- Llevar y conservar la

personería para la representación y protección en defensa de los bienes fideicomitidos. CLÁUSULA DECIMO SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LA CONSTITUYENTE-DEUDORA Y DE LAS DEUDORAS.- Además de las obligaciones señaladas en la ley, son obligaciones de LA CONSTITUYENTE Y DE LA DEUDORA, las siguientes: DIECISIETE.UNO.- Permitir y facilitar el desarrollo de la Fiducia, en los términos del acto constitutivo, conforme a las circunstancias que se presenten posteriormente a la constitución del negocio. DIECISIETE.DOS.- Salir al saneamiento de los bienes transferidos en los términos de ley. DIECISIETE.TRES.- Desocupar los bienes y entregarlos a la fiduciaria en cuanto reciba la comunicación de terminación del comodato por incumplimiento de alguna de las cláusulas de este contrato o de las obligaciones que garantiza. DIECISIETE.CUATRO.-Dar las facilidades para que la fiduciaria practique los avalúos e inspecciones que creyere necesarios de acuerdo al contrato. DIECISIETE.CINCO..- Garantizar solidariamente con sus bienes propios presentes y futuros los saldos insolutos de las obligaciones con **INMOBILIARIA SOR-MURI**, o sus sucesores o cesionarios en derecho, una vez utilizado el producto de la realización del bien, así como en la obligación de pago de los honorarios y gastos de la fiduciaria que se produzcan por la ejecución, o administración del fideicomiso. DIECISIETE.SEIS.- Informar y notificar por escrito a la FIDUCIARIA sobre el cambio de domicilio tanto personal como de oficina, en caso de no hacerlo cualquier notificación o citación (administrativa, judicial o arbitral) se entenderá realizada en la dirección señalada en esta

escritura. DIECISIETE.SIETE.- Informar a la FIDUCIARIA, tan pronto tengan conocimiento, de cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sean objeto el bien fideicomitidos, para que esta adopte las medidas del caso y comunique tal situación a EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR, quienes decidirán si aceptan la sustitución de alguno de el bien fideicomitidos, la reducción del fideicomiso o su liquidación.

DIECISIETE.OCHO.- Informar a la FIDUCIARIA de cualquier situación que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones, así como la ocurrencia de causales de disolución, cesación de pagos, entre otras.

DIECISIETE.NUEVE.- Actualizar anualmente, dentro del primer trimestre de cada año, la información que le indique la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas internas y legales aplicables.

DIECISIETE.DIEZ.- No arrendar, subarrendar o dar en comodato ni entregar el bien a terceros, a cualquier título sin autorización previa de EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR y FIDUCIARIA.

DIECISIETE.ONCE.- La DEUDORA se obligan a pagar todos los honorarios, gastos por avalúos, administración, inspecciones, etcétera y honorarios que sean necesarios durante la vigencia del presente contrato, en particular las comisiones establecidas en el presente contrato a favor de la FIDUCIARIA y durante su ejecución, incluyendo contratación de terceros que sean necesarios para tal efecto, y solidariamente se obliga la constituyente al pago con sus bienes y recursos siendo el no pago a la fiduciaria causal de ejecución.

DIECISIETE.DOCE.- Suministrar oportunamente los dineros requeridos para la realización de la gestión de la

FIDUCIARIA, especialmente los necesarios para mantener los bienes dados en fiducia en condiciones que no sufran desmejoras o deprecio, cuando hubiere lugar a ello, así como los recursos necesarios para contratar con una compañía especializada los avalúos que se requieran para calificar periódicamente la cobertura de los bienes fideicomitidos, de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato. CLÁUSULA DECIMO OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR: Además de los derechos establecidos en este contrato y en la ley, EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR tendrán las siguientes obligaciones: DIECIOCHO.UNO.- Permitir y facilitar el desarrollo de la Fiducia, en los términos del acto constitutivo, conforme a las circunstancias que se presenten posteriormente a la constitución del negocio. DIECIOCHO.DOS.- Cuando LA DEUDORA no lo hagan, suministrar oportunamente el dinero requerido para la realización de la gestión de la FIDUCIARIA, especialmente el necesario para mantener el bien dados en fiducia en condiciones que no sufran desmejora o deprecio, cuando hubiere lugar a ello, así como los recursos necesarios para contratar con una compañía o persona natural especializada los avalúos que se requieran para calificar periódicamente la cobertura de los bienes fideicomitidos, de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato. DIECIOCHO.TRES.- Informar a la FIDUCIARIA, tan pronto tenga conocimiento, de cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sean objeto los bienes fideicomitidos, para que esta adopte las medidas del caso. DIECIOCHO.CUATRO.- Informar a la FIDUCIARIA de cualquier

situación que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones, así como la ocurrencia de causales de disolución, cesación de pagos, entre otras. DIECIOCHO.CINCO.- Pagar las comisiones, gastos, honorarios, avalúos e inspecciones establecidas en el presente contrato a favor de la FIDUCIARIA en caso que LA DEUDORA no lo realicen, lo hará EL BENEFICARIO PRINCIPAL ACREEDOR lo harán con cargo a las obligaciones de la compañía **INNOVEX S.A.** DIECIOCHO.SEIS.- Actualizar anualmente, dentro del primer trimestre de cada año, la información que le indique la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas internas y legales aplicables y cuando existan cambios de domicilio caso contrario se entenderá que se debe realizar en la dirección constante en este instrumento. CLÁUSULA DECIMO NOVENA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.- En desarrollo del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos: DIECINUEVE.UNO. Cuando LA CONSTITUYENTE no suministren los fondos necesarios para sufragar todos los honorarios, avalúos, inspecciones, comisiones, gastos y demás e inclusive los de la ejecución y cumplimiento del presente fideicomiso y existan recursos en éste, LA FIDUCIARIA, podrá hacer las siguientes deducciones: DIECINUEVE.UNO.UNO. La de cualquier pago legal, técnico, y contractualmente obligatorio a que hubiere lugar. DIECINUEVE.UNO.DOS. La de los gastos necesarios para el mantenimiento del bien y/o ejecución del negocio. DIECINUEVE.UNO.TRES. La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en este contrato. DIECINUEVE.DOS. Renunciar a su gestión, cuando así lo considere

pertinente, entre otras por las siguientes causales. DIECINUEVE.DOS.UNO. Por los motivos indicados en la Ley o en el contrato. DIECINUEVE.TRES. Pedir instrucciones a la autoridad estatal de control competente, cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones o facultades obtenidas en este contrato, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la FIDUCIARIA eleve su consulta a la autoridad estatal quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado hasta la fecha en la cual sea notificada con la respuesta, sin que por este hecho pueda imputársele responsabilidad alguna. DIECINUEVE.CUATRO. Solicitar o peticionar a **COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A** que instruya la ejecución del fideicomiso por el incumplimiento de las obligaciones para con la fiduciaria.- Los demás previstos en la Ley y en el presente contrato. CLÁUSULA VIGESIMA: DERECHOS DE LA CONSTITUYENTE y DEUDORAS.- VEINTE.UNO.- Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de su gestión semestralmente. VEINTE.DOS.- Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra EL bien transferido por terceros en virtud de este contrato o por obligaciones que los afecten, en caso de que FIDUCIARIA no lo hiciera. VEINTE.TRES.- Solicitar cuando lo estimen conveniente la práctica de un avalúo sobre los bienes entregados en fiducia, con un perito designado por LA BENEFICIARIA PRINCIPAL, LA FIDUCIARIA. VEINTE.CINCO.- LA CONSTITUYENTE tendrá derecho a recibir el remanente de dinero luego del pago de todas las obligaciones a

LA BENEFICIARIA PRINCIPAL y las estipuladas en este contrato, en caso de cualquier tipo de siniestro que se presentare cualquiera de los bienes fideicomitidos. VEINTE.SEIS.- Tendrá derecho a recibir el remanente si es que lo hubiere, al momento de terminar y liquidar el fideicomiso, luego del pago de todas las obligaciones a la FIDUCIARIA y a LA BENEFICIARIA PRINCIPAL. CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA BENEFICIARIA PRINCIPAL: Además de los derechos establecidos en este contrato y en la ley, a LA BENEFICIARIA PRINCIPAL le corresponde los siguientes derechos: VEINTIUNO.UNO.- Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de su gestión semestralmente. VEINTIUNO.DOS.- Ejercer las acciones de responsabilidad contra la FIDUCIARIA y sus representantes si a ello hubiere lugar. VEINTIUNO.TRES- Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución que intentaren terceros tomadas contra el bien transferido en virtud de este contrato o por obligaciones que los afecten, en caso de que FIDUCIARIA no lo hiciera. VEINTIUNO.CUATRO.- Solicitar cuando lo estime conveniente la práctica de un avalúo sobre los bienes entregados dados en fiducia, con un perito designado por él o por la fiduciaria. VEINTIUNO.CINCO.- Recibir las sumas de dinero provenientes de la Compañía de Seguros por cualquier tipo de siniestro que se presentare en los bienes fideicomitidos una vez pagados los valores pendientes a la fiduciaria. VEINTIUNO.SEIS.- Exigir a la constituyente el buen mantenimiento de los bienes fideicomitidos. VEINTIUNO.SIETE.- Percibir los frutos de los bienes fideicomitidos. CLÁUSULA VIGÉSIMA



SEGUNDA: GASTOS.- La FIDUCIARIA no asumirá con sus propios recursos costo o gasto alguno, y cualquier clase de tributo, impuestos, tasa, contribución, derivados del presente contrato, toda vez que los mismos los asumen expresa e irrevocablemente LAS DEUDORAS en forma solidaria. En el evento en que éstos no sean asumidos o cancelados por éstos, los mismos deberán ser asumidos por LA BENEFICIARIA PRINCIPAL con cargo a las DEUDORA. De darse este caso, dichos valores asumidos o pagados por LA BENEFICIARIA PRINCIPAL serán cargados al monto de las obligaciones que mantienen la DEUDORA para con LA BENEFICIARIA PRINCIPAL. En particular, la FIDUCIARIA no asumirá gastos relacionados con mejoras o reparaciones de cualquier índole, que deban realizarse a los bienes fideicomitidos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.- LA FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de sus gestiones, y únicamente adquiere obligaciones de medio y no de resultado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA.- LAS DEUDORAS deben y pagarán a LA FIDUCIARIA, en el desarrollo del presente contrato, las siguientes remuneraciones y comisiones:

VEINTICUATRO.UNO.- Por la estructuración del presente fideicomiso mercantil, la suma de Un mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.500,00) netos más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos a la fecha de suscripción del presente contrato, y de no concretarse la suma de setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$750,00) por elaboración de la minuta.

VEINTICUATRO.DOS.- Por la administración del fideicomiso mercantil que se constituye por el presente instrumento, la FIDUCIARIA cobrará una comisión trimestral de trescientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$300,00) netos más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos por trimestre anticipado. VEINTICUATRO.TRES.- Por la liquidación, reforma, terminación, Trescientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$350,00) netos más el Impuesto al Valor Agregado; Por la cesión de derechos doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 250). VEINTICUATRO.CUATRO. Por la venta, dación, enajenación, transferencia, la comisión del uno por ciento (1%) sobre el monto de la dación o venta. VEINTICUATRO.CINCO.- En caso de sustitución sin causa un mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América. Las remuneraciones estipuladas en la presente cláusula serán descontadas directamente de los recursos existentes en el fideicomiso por parte de la FIDUCIARIA, durante la vigencia del contrato, dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de no existir los recursos pertinentes, la DEUDORA, se obligan para con la FIDUCIARIA solidariamente a pagar las comisiones y honorarios directamente en el domicilio de ésta. Estas remuneraciones no incluyen el impuesto al valor agregado ni los costos en que incurra la FIDUCIARIA para la defensa del presente contrato, ni del bien fideicomitado, costos que serán pagados por LA DEUDORA con recursos propios y bienes propios. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DURACIÓN Y TERMINACIÓN: El presente contrato tendrá como duración el tiempo necesario para que se cumpla con

el objetivo previsto al momento de acordárselo, sin que exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores. Sin embargo, este fideicomiso mercantil terminará antes del vencimiento de dicho plazo, en caso de que se produzca alguno de los siguientes eventos: VEINTICINCO.UNO.- Haberse cumplido su finalidad. VEINTICINCO.DOS.- Haberse presentado la solicitud escrita, en el sentido, de pedirse la terminación del contrato, dirigida a la FIDUCIARIA por LA BENEFICIARIA PRINCIPAL . VEINTICINCO.TRES.- Haberse presentado la petición de terminación por la CONSTITUYENTE y DEUDORA únicamente cuando se hubiere cumplido el objeto del fideicomiso, previa confirmación de la fiduciaria con LA BENEFICIARIA principal. VEINTICINCO.CUATRO- Por acuerdo entre las partes. VEINTICINCO.CINCO.- Por las causales previstas en la Ley de Mercado de Valores. CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.- Será causales de sustitución de la FIDUCIARIA, las siguientes: VEINTISÉIS.UNO.- La comprobación arbitral de que la FIDUCIARIA ha incurrido en culpa leve en el desempeño de sus funciones, con respecto al fideicomiso mercantil que administra; VEINTISÉIS.DOS.- El incumplimiento reiterado o injustificado de cualesquiera de las obligaciones legales o contractuales, establecidas en el presente instrumento, por alguna de las partes contratantes; VEINTISÉIS.TRES.- La liquidación de la FIDUCIARIA; VEINTISÉIS.CUATRO.- Por acuerdo unánime entre las partes; VEINTISÉIS.CINCO.- La declaración de concurso preventivo; quiebra; y, de disolución anticipada de LA FIDUCIARIA; VEINTISÉIS.SEIS.- La solicitud de sustitución de LA FIDUCIARIA, hecha

por LA BENEFICIARIA PRINCIPAL. VEINTISÉIS.SIETE.- Las demás establecidas en la ley. En este evento, el bien que corresponde al fideicomiso será entregado físicamente a la compañía FIDUCIARIA designada por las partes de consuno. Si no llegare a existir acuerdo, será entregado físicamente a la compañía FIDUCIARIA designada por la Superintendencia de Compañías, a petición de la FIDUCIARIA, todo de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. CLÁUSULA VIGESIMO SEPTIMA: LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO.- Acaecida la causal de terminación del contrato, perderán vigencia, de manera inmediata, el objeto y también las instrucciones del mismo y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directos o indirectamente relacionados con la liquidación del fideicomiso. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de las DEUDORAS - FIDEICOMITENTE alguna suma a favor de la FIDUCIARIA, éstos se obligan desde ya a pagar el segundo día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva. En el evento de proceder a la liquidación del presente fideicomiso por haberse cancelado la totalidad de las obligaciones a **INMOBILIARIA SOR MURI**, y no adeudaren nada a la fiduciaria, ésta procederá a transferir el bien que compone el Patrimonio Autónomo a favor de beneficiaria secundaria, o en su defecto si el cumplimiento fue con la realización del activo, procederá a restituir los saldos que hubiere en dinero o a liquidar la cuenta en caso de no haber saldo. Una vez remitida la liquidación de cuentas y rendición de cuentas, LA BENEFICIARIA

principal, la DEUDORA y fideicomitentes tendrán diez días para realizar alguna observación sino lo hicieren se entenderá aprobado así no remitan el documento firmado sirviendo dicho documento con la fe de notificación y de haber transcurrido de diez días de constancia suficiente para este efecto y poder liquidar y terminar el fideicomiso y así se dejará constancia.

**CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA BENEFICIARIA PRINCIPAL podrá ceder su calidad de tal, en todo o en parte, la cual deberá instrumentarse en escritura pública, debiendo quedar constancia de que el cesionario conoce y acepta el contrato, el estado general y las cuentas del fideicomiso. Para que surta efectos la cesión, se notificará en comunicación privada tal circunstancia a LA DEUDORA y a la FIDUCIARIA mediante una comunicación suscrita por el BENEFICARIO PRINCIPAL. El cesionario está en la obligación de suministrar previamente la información que solicite la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a lo establecido en las normas internas y legales aplicables. La cesión se realizará por escritura pública.

**CLAÚSULA VIGESIMO NOVENA: DECLARACIONES:** El FIDEICOMISO deberá cumplir con sus obligaciones tributarias a través de la fiduciaria de conformidad con las leyes vigentes.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA: DOMICILIO.-** Para el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato las partes fijan como domicilio para citaciones (arbitrajes, administrativas, operativas, judiciales ) y notificaciones (arbitrajes, administrativas, operativas, judiciales ) la ciudad de Guayaquil en la dirección que consta en este instrumento renunciando a cualquier otra. Cualquier modificación del domicilio, será notificada

mediante el envío de una comunicación a la dirección registrada en la FIDUCIARIA y desde ya renuncian a cualquier otro domicilio que no sea el señalado aquí en este instrumento renunciando a excepcionarse por falta de notificación o citación o falta de competencia por existir esta cláusula previamente acordada. CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE.- Las partes contratantes convienen que el presente contrato será cumplido de buena fe entre ellas y que cualquier controversia que surja entre éstas y entre cualquiera de estas y el fideicomiso, tratará de ser resuelta de mutuo acuerdo. Sin embargo, para cualquier diferencia relacionada con, o derivada de este contrato y su ejecución, que no pueda ser arreglada entre los contratantes y/o entre cualquiera de estos y el fideicomiso, cualquiera de ellas podrá pedir la intervención de un Mediador, del Centro de Arbitraje y Mediación, de la Cámara de Comercio de Guayaquil. Si las diferencias no pudieren resolverse mediante este procedimiento, las mismas se someterán a la resolución de los Tribunales Arbitraje, de la Cámara de Comercio de Guayaquil, al Reglamento del Centro de Mediación y a las siguientes normas: a) Será un solo árbitro en derecho de la lista de árbitros de la Cámara de Comercio de Guayaquil;b) El árbitro decidirá en derecho y podrán pedir la ejecución de medidas cautelares, solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario recurrir Juez Ordinario alguno para tales efectos incluyendo el desalojo, el desarrajamiento de seguros candados de puertas, secuestro, prohibición de enajenar, etcétera; c) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las

instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación, de la Cámara de Comercio de Guayaquil; d) El procedimiento arbitral será confidencial; y, e) El árbitro lo escogerá la beneficiaria acreedora de la lista de árbitros de dichos centro de mediación, el suplente de igual forma. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA:** LA DEUDORA resarcirán y mantendrán indemne a la FIDUCIARIA como persona jurídica, a sus asociados de negocios, funcionarios, directores, empleados, agentes, asesores y personas bajo su control de y contra cualquier pérdida, reclamo, daño, obligación, y expensas, (incluyendo honorarios y gastos legales) que surgen de o en relación con la preparación y la defensa de cualquier investigación, litigio o actuaciones que surjan en relación con el presente contrato; excepto en el caso de que dicha pérdida, reclamo, daño, obligación y expensas fueran el resultado de una actuación negligente o dolosa de la FIDUCIARIA o sus administradores. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES Y/O CITACIONES.-** Las partes acuerdan en fijar las siguientes direcciones las que tendrán efecto de domicilio para notificaciones, citaciones y todos los que se requieran sean administrativos, judiciales, extrajudiciales, Arbitrales, etcétera. **LA CONSTITUYENTES-DEUDORA: COMPAÑÍA IMPORTADORA ANDRADE S.A.** dirección: Avenida Juan Tanca Marengo km 3.5 , Centro Comercial DICENTRO, local 38, teléfonos: cero cuatro dos dos cuatro ocho uno tres cero, **LA DEUDORA : COMPAÑÍA INNOVEX S.A. Direccion:** Avenida Juan Tanca Marengo km 3.5 , Centro Comercial DICENTRO, local 38, Teléfono: cero cuatro dos dos cuatro ocho uno tres cero, **BENEFICIARIO PRINCIPAL: INMOBILIARIA**

SOR-MURI : Avenida Miguel H. Alcívar Torres del norte, Torre B piso dos oficina doscientos ocho. Teléfono dos seis ocho siete ocho siete siete;,  
FIDUCIARIA FIDETITA : Edificio Torres Del Norte, Torre B, piso cinco, oficina quinientos seis, Teléfono dos seis ocho ocho cero siete siete - dos seis ocho ocho cero siete ocho. Email: [titha\\_soria@hotmail.com](mailto:titha_soria@hotmail.com) TREINTA Y TRES.UNO.- CAMBIO DE DIRECCIÓN.- Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificación o citación antes indicado, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación al cambio de lo contrario se entenderá válidamente notificada o citada la correspondencia certificada remitida a la dirección anterior. TREINTA Y TRES.DOS.- FIRMA AUTORIZADA.- Las comunicaciones dirigidas por las partes a la FIDUCIARIA deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, de acuerdo con comunicación mediante la cual se haya informado previamente sobre tal circunstancia a la FIDUCIARIA. CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA GASTOS.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Los gastos que ocasione la vigilancia o guardianía, inspección, avalúos, conservación de los bienes fideicomitidos, el pago de las tasas, impuestos y contribuciones, o cualquier tributo etcétera, así como los gastos de la presente escritura, honorarios de abogados, y los de su registro y ejecución, serán por cuenta de la DEUDORA. Igualmente serán de cargo de LA DEUDORA los impuestos prediales, avalúos, honorarios, movilización y hospedaje de funcionarios de la fiduciaria, auditorias que pueda exigir el fideicomiso o requerir para su defensa. TREINTA Y CUATRO.UNO.- GASTOS DE EJECUCIÓN: Serán de cargo de LA



DEUDORA los costos y gastos que se causen como consecuencia de la ejecución de la presente fiducia mercantil, tales como avalúos, honorarios fiduciarios, legales, movilización y hospedaje de funcionarios de la fiduciaria, gastos notariales, honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses del FIDEICOMISO, gastos extraordinarios que ocasione el suministro de información y/o rendición de cuenta de la BENEFICIARIA ACREEDORA las demás obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO. Estos gastos de ejecución y administración serán pagados por LA DEUDORA. TREINTA Y CUATRO.DOS.- Se deja expresamente aclarado y convenido que la FIDUCIARIA no aportará con sus propios recursos para solventar los gastos establecidos en el presente contrato. Dichos recursos tendrán que ser entregados a la FIDUCIARIA por LA DEUDORA o deducidos del patrimonio autónomo, o LA BENEFICIARIA ACREEDORA con cargo a LA DEUDORA, caso contrario, la FIDUCIARIA no asumirá ninguna responsabilidad por los perjuicios que la falta de recursos pueda ocasionar. En caso de no pago por parte de estos lo deberá hacer los LA BENEFICIARIA ACREEDORA con cargo a los obligados o garantizados por este fideicomiso. TREINTA Y CUATRO.TRES.- GASTOS DE LEGALIZACIÓN.- Las partes firmantes del presente contrato convienen que todos los gastos propios de la transferencia y registro del bien FIDEICOMITIDO, tales como documentos notariales, escrituras, honorarios de abogados, municipales y registros y demás para su perfeccionamiento serán asumidos íntegramente por LA DEUDORA. Agregue usted señor Notario las demás formalidades de estilo, necesarias para la validez y

perfeccionamiento de esta escritura, e incorpore los documentos habilitantes que en ésta se mencionan. CLAUSULA TRIQUISIMO QUINTA: TRIBUTOS: Los impuestos, sean estos directos o indirectos, tasas y más gravámenes que se causen como consecuencia del presente contrato, serán pagados por este fideicomiso mercantil, por intermedio de LA FIDUCIARIA. El FIDEICOMISO mientras no desarrolle una actividad empresarial u opere negocios en marcha estará exento del pago de impuesto a la renta para lo cual deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 numeral 15 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, caso contrario, estará obligado a declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas. CLAUSULA TRIGESIMO SEXTA: AUTORIZACIÓN: Los otorgantes de este instrumento, autorizan a LA FIDUCIARIA y/o a la Abogada Elker Mendoza Colamarco a obtener las anotaciones marginales e inscripción que fueren necesarias, especialmente en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. CLAUSULA TRIGESIMO SEPTIMA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.- Las partes comparecientes dejan constancia de forma expresa que en caso de que se inscribiere el presente contrato de fideicomiso mercantil en el Registro de Mercado de Valores, esta inscripción 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 de los objetivos del presente contrato. Firmado.- Abogada Elker Mendoza Colamarco. Registro número ocho mil novecientos cincuenta del Colegio de Abogados del Guayas.- ES COPIA DE LA MINUTA.- Los comparecientes aprueban y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro del presente instrumento, dejándolos elevado a escritura pública, para que surta todos sus efectos legales.- La cuantía de la presente escritura de

Fideicomiso Mercantil en Garantía es Indeterminada.- Quedan agregados al registro formando parte integrante de este instrumento las cédulas de ciudadanía y los demás preinsertos en la presente minuta. Léida esta escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz, a los intervinientes, quienes la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, de todo lo cual DOY FE.-----

**PATRICIA HERNANDEZ EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE IMPORTADORA ANDRADE S.A.**

**C.C. C.V.No.**

**RUC No.**

**MIRIAM JIMENEZ EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA INNOVEX S.A.**

**C.C. C.V.No.**

**RUC No.**

**MARTA SORIA MURILLO**

**APODERADO GENERAL DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARA SOR MURI.**

**C.C. C.V.No.**

**RUC No.**

**MARTHA MURILLO CHILA**

**APODERADA ESPECIAL DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DE FIDUNEGOCIOS  
S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

**C.C.No.:**

**C.V.No.:**

**R.U.C. No.**

**ANEXOS****Anexo 2.- Ejemplo Práctico**

**ESCRITURA PÚBLICA DE TERMINACION  
Y LIQUIDACION DEL CONTRATO DE  
FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO:  
FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA-----  
CUANTIA: INDETERMINADA-----**

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, el día De hoy **DIECISEIS de DICIEMBRE** de dos mil ONCE; ante mí, **DOCTOR PIERO GASTON AYCART VINCENZINI**, Notario Titular TRIGESIMA del Cantón Guayaquil, Comparecen a otorgar el presente contrato las siguientes personas: **UNO)** la compañía Fiduciaria Atlántico S.A. FIDUATLAS, representada legalmente por su Gerente General, Economista **EDUARDO VILLACIS**, estado civil casado, domiciliado en Daule de transito por esta ciudad, a quien en adelante se la denominara como **LA FIDUCIARIA** y, **DOS)** .- La compañía Inmobiliaria Anabella S.A. en liquidación, debidamente representada por el señor Doctor Alfonso Herrera, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad, en su calidad de Liquidador, según consta de la copia del nombramiento que se agrega al presente instrumento como documento habilitante, parte a la que se podrá denominar como **EL CONSTITUYENTE- BENEFICIARIO**. Los comparecientes son mayores de edad, capaces para obligarse y contratar, y a quienes de conocer doy fe, bien instruidos sobre el objeto y resultados de esta escritura pública de **TERMINACION Y LIQUIDACION DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO: FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA**, a la que proceden como ya queda indicado,

con amplia y entera libertad, me presentan la minuta y mas documentos que son del tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase insertar una en la que conste la Terminación y Liquidación del Contrato de Fideicomiso Mercantil denominado : **FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA.**

**CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato: **UNO)** La Compañía Fiduciaria Atlántico S.A. FIDUATLAS, representada legalmente por su Gerente General, Economista EDUARDO VILLACIS, a quien en adelante se la denominara como **LA FIDUCIARIA** y, **DOS)** La compañía Inmobiliaria Anabella S.A. en Liquidación, debidamente representada por el señor Doctor Alfonso Herrera, en su calidad de Liquidador, según consta de la copia del nombramiento que se agrega al presente instrumento como documento habilitante, parte a la que se la podrá denominar como **EL CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO.**

**CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES: UNO)** Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público Quinto, del cantón Guayaquil Ab. Cesario Condo Chiriboga, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, la Compañía Inmobiliaria Anabella S.A. y la Fiduciaria Atlántico constituyeron el Fideicomiso Mercantil **Italia**, el cual tiene por objeto la administración de los flujos y recursos que se entreguen al fideicomiso y que sean provenientes de los créditos obtenidos por el Constituyente para que sean empleados en la construcción hasta su terminación y entrega a los respectivos adquirientes, de las trescientas quince unidades habitacionales y obras de infraestructura de la Quinta Etapa denominada Italia de la Urbanización Valle Alto; y, por otro lado, la cancelación de las obligaciones contraídas por el fideicomiso y/o Constituyente directa o indirectamente, individual o conjuntamente con terceros para financiar el desarrollo de la Etapa Venecia de la Urbanización Valle Alto, con una

institución bancaria del sistema financiero nacional. DOS.- En el acto constitutivo del contrato de Fideicomiso mercantil, se aportó al patrimonio autónomo del fideicomiso una cartera consistente en CIENTO QUINCE Pagarés correspondiente a prominentes compradores que habían suscrito contratos de promesa de venta de las unidades habitacionales del A Urbanización ITALIA, con el constituyente. Desde la constitución de este fideicomiso y su aporte inicial, el fideicomiso no ha recibido ningún tipo de recursos provenientes de las fuentes ya mencionadas en el numeral anterior, por lo que no ha sido posible que el fideicomiso cumpla con su objeto y finalidad instruidas.

**TRES)** Mediante resolución SC. IJ.DJDL.G.DIEZ.CERO CERO OCHO DOS CINCO OCHO de fecha 29 de noviembre del 2010 dictada por la superintendencia de compañías e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil, se procedió a declarar la disolución y liquidación de la compañía Inmobiliaria Anabella S.A. en liquidación, constituyente del fideicomiso mercantil que por este instrumento se termina y liquida. **CUATRO)** Mediante resolución SC.IJ.DJDL.G. ONCE.CERO CERO CERO CERO CUATRO UNO NUEVE de fecha 08 de enero del 2011, dictada por el director jurídico de disolución y liquidación debidamente inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de enero del 2011, se procedió a nombrar como liquidador a la Compañía Inmobiliaria Anabella S.A. el Doctor Alfonso Herrera. **CINCO)** Mediante comunicado de fecha 07 de noviembre del 2011, suscrito por el liquidador de la Compañía Anabella S.A. en liquidación, donde se indica entre otras cosas que razón q a los ex administradores de la Compañía mientras estuvo autorizada para ejercer y ejecutar actos y contratos, nunca aportaron los flujos prometidos para el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso contratado, razón por la cual, el proyecto inmobiliario nunca llegó a desarrollarse, se instruye a la Fiduciaria a la terminación y liquidación del fideicomiso

mercantil ITALIA amparados en lo que establece la clausula novena numerales uno y dos del contrato de Constitución del Fideicomiso ITALIA. **Los numerales uno y dos de la clausula novena del Contrato de Constitución del Fideicomiso ITALIA, establecen que uno) Por imposibilidad absoluta de cumplir la finalidad u objeto del contrato, producidas por causas de fuerza mayor o caso fortuito. La determinación de la imposibilidad absoluta de cumplir la finalidad del fideicomiso será declarada por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y el Constituyente-Beneficiario. DOS) Por decisión del Constituyente-Beneficiario, siempre que no se afecten derechos de terceros involucrados. Por su parte, la Ley de Mercado de Valores en el artículo ciento treinta y cuatro literal e) dice: “la imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo” establece que son causales de terminación y liquidación del fideicomiso mercantil** circunstancia que se ha verificado en el presente Negocio Fiduciario **SEIS)** Mediante Oficio FP-G cinco mil seiscientos setenta y siete / dos mil once de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once, dirigido al Liquidador de la Compañía Inmobiliaria Anabella S.A. en Liquidación, se pone en conocimiento de los honorarios pendientes de pago (octubre del dos mil ocho – noviembre dos mil once ) a la Fiduciaria Atlántico S.A. FIDUATLAS por parte de la Compañía Inmobiliaria Anabella S.A. en Liquidación. **SIETE)** Mediante comunicado de fecha dieciocho de noviembre de dos mil once, suscrito por el Liquidador de la Compañía Anabella S.A. en Liquidación, recibida en las oficinas de la Fiduciaria del veintiuno de noviembre del dos mil once, se indica que la compañía en cuestión no dispone de bienes que produzcan renta, por lo que se solicita a la fiduciaria emitir al momento de la entrega del informe final e Gestión Fiduciaria, una petición de pago de los gastos de la Administración, mas t5odos



aquellos que se generen por la terminación del contrato, para que sean incorporados al pasivo de la liquidación de la compañía y que llegado el momento de la prelación, se pueda hacer efectivo el derecho de cobro. En la misma comunicación el Liquidador de a Compañía, deja constancia de los antecedentes de su gestión de Liquidación en la siguiente transcripción literal: “Los ex representantes legales de la compañía de la referencia,- Inmobiliaria Anabella S.A. en liquidación-jamás han cumplido con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y dos de la Ley de Compañías, esto es hacer la entrega material de los libros contables, bienes, documentos y demás correspondencia, por lo que han correspondido agenciar a la medida de lo posible la recopilación de información sobre pasivos y problemas afectados con las operaciones irregulares que motivaron la declaratoria de disolución y liquidación; de la misma manera de conformidad con lo establecido en el artículo trescientos setenta y nueve de la Ley de Compañías decretada la disolución y liquidación la compañía se encuentra impedida de efectuar nuevas operaciones sociales” **CLAUSULA TERCERA: TERMINACION Y LIQUIDACION.-** Con los Antecedentes expuestos, y de manera especial una vez que la **FIDUCIARIA** en su calidad de representante legal del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA**, en atención a lo establecido en los numerales uno y dos de la **clausula Novena del Contrato de Fideicomiso Mercantil ITALIA**, que se encuentra plenamente vigente; en atención a lo establecido en la **Ley de Mercado de Valores** en su artículo, **ciento treinta y cuatro literal e** y como consecuencia de las instrucciones expresas contenidas en la comunicación suscrita por el señor Doctor Alfonso Herrera en su calidad de Liquidador de la Compañía Inmobiliaria Anabella S.A. en Liquidación, y en su calidad de Beneficiario solicitando la Terminación y liquidación y teniendo en

cuenta lo que se encuentra estipulado en el contrato de constitución sobre el respecto, en su clausula novena y decima referente a la liquidación y terminación del fideicomiso mercantil ITALIA, LAS PARTES PROCEDEN A LA TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA, para lo cual realizan las siguientes declaraciones : LA FIDUCIARIA declara que : RESTITUCION.- La Fiduciaria procederá a la entrega a titulo de restitución de los CIENTO QUINCE pagares que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso ITALIA; ha presentado el Balance General DEL FIDEICOMISO de fecha nueve de diciembre del dos mil once, donde se refleja que no existen pasivos pendientes de pago por parte del fideicomiso, debido a que nunca se desarrollo el Proyecto Inmobiliario, además no posee obligaciones tributarias pendientes, debido a que nunca manejo fondo económico alguno. En relación a los honorarios que se adeuda a la Fiduciaria (octubre del dos mil ocho-noviembre del dos mil once), se emitirá al momento de la entrega del Informe Final de Gestión Fiduciaria, una petición de pago de los gastos de la Administración, mas todos aquellos que se generen por la terminación del contrato, para que sean incorporados al pasivo de la liquidación de la compañía y que llegado el momento de la prelación, se pueda hacer efectivo el derecho de cobro. DOS.- LA FIDUCIARIA ha procedido a la presentación de su rendición de cuentas finales a fecha nueve de diciembre del dos mil once al CONSTITUYENTE BENEFICIARIO quien la recibió el trece de diciembre de dos mil once y la aprobó en todas sus partes, documento que forma parte de esta escritura pública. Debido a que no se apporto los flujos prometidos para el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso contratado, en razón que el proyecto inmobiliario nunca llego a desarrollarse y habiéndose cumplido con todo lo expresado en el articulo ciento treinta y cuatro

literal e) de la Ley del Mercado de Valores, y en las cláusulas Novena y Decima de la escritura de Constitución del fideicomiso mercantil, se procede a la terminación y liquidación del fideicomiso mercantil ITALIA. CINCO) los CIENTO QUINCE pagares serán entregados una vez que se perfeccione este instrumento con las firmas de los que comparecen.

**CLAUSULA CUARTA: DECLARACIONES.- EL CONSTITUYENTE BENEFICIARIO,** declara que han aprobado la rendición final de cuentas presentado por la FIDUCIARIA dando cumplimiento a lo establecido en la cláusula decima numeral quinto, en su calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA,** por lo que no tiene nada que reclamar ni en el presente, ni a futuro a FIDUCIARIA ATLANTICO S.A. FIDUATLAS en su calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil denominado **ITALIA** ni a su representante legal, funcionarios y empleados. **EL CONSTITUYENTE BENEFICIARIO DECLARA QUE SE HA RECIBIDO A SATISFACCION LA CARTERA ENTREGADA AL FIDEICOMISO COMO UNICO APORTE REALIZADO AL PATRIMONIO AUTONOMO Y QUE CONSISTE EN CIENTO QUINCE PAGARES, LOS CUALES HAN SIDO DEBIDAMENTE ENDOSADOS POR PARTE DEL FIDEICOMISO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANABELLA S.A. EN LIQUIDACION, CONFORME CONSTA DEL DETALLE DE CADA UNO DE ELLOS ESTABLECIDA EN EL ACTA DE ENTREGA RECEPCION Y CONFORMIDAD DE DICHOS DOCUMENTOS SUSCRITA ENTRE LA FIDUCIARIA Y LA COMPAÑÍA ANABELLA S.A., LA CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE CONTRATO. UNO.-** La terminación y liquidación del Fideicomiso Mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA** no tiene como causa ni produce

como efecto, perjuicio a terceros . **DOS.-** INMOBILIARIA ANABELLA S.A. EN LIQUIDACION DECLARA QUE HA PROCEDIDO A REGISTRAR EN SU CONTABILIDAD DE LIQUIDACION LA OBLIGACION QUE TIENE PENDIENTE CON LA COMPAÑÍA FIDUCIARIA ATLANTICO S.A. FIDUATLAS POR CONCEPTO DE HONORARIOS Y DEMAS GASTOS DE ADMINISTRACION Y LIQUIDACION DE ESTE FIDEICOMISO MERCANTIL, VALORES RECONOCIDOS Y QUE ASCIENDEN A LA SUMA DE TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 37,684.04) TRES.- EL CONSTITUYENTE Beneficiario declara conocer y aceptar que la FIDUCIARIA, ha cumplido diligentemente con todas las obligaciones legales y contractuales y que el presente instrumento tiene el valor de un Acta Transaccional, en la que deja constancia de su renuncia a cualquier reclamo, acción o petición administrativa, judicial o extrajudicial, por este o cualquier otro concepto en contra ésta. **CLAUSULA QUINTA: CUANTIA Y GASTOS.-** La cuantía de esta Liquidación es indeterminada. Sin embargo los gastos que originare la instrumentación de la presente Escritura Pública y las anotaciones de la misma, correrán por cuenta y cargo del CONSTITUYENTE **BENEFICIARIO.- CLAUSULA SEXTA: ANOTACION MARGINAL.- EL BENEFICIARIO** se compromete y queda autorizado a efectuar la anotación marginal del acto contenido en el presente instrumento al margen de la Escritura Pública donde reposa el acto de constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA** **CLAUSULA SEPTIMA : REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES.-** En virtud a la Liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA,** las partes comparecientes dejan constancia

de que LA FIDUCIARIA procederá a devolver el Certificado de Registro de Inscripción (RUC), en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, con la finalidad de que se cancele el registro correspondiente.- Anteponga y agregue Usted Señor Notario las demás cláusulas de validez y estilo necesarias para la validez y perfeccionamiento del presente instrumento. Abogado Marcel Romero Bastidas .- Registro Numero diez setenta y tres cinco .- Guayaquil.- Hasta aquí la Minuta.- Es copia, la misma que se eleva a Escritura Pública, se agregan documentos de Ley.- Léida esta escritura de principio a fin por mi notario en alta voz, a los otorgantes, quienes la aprueban en todas sus partes, se afirman, ratifican y firman en unidad de acto, conmigo el Notario.- Doy fe.- Abogado Marcel Romero Bastidas Registro Profesional Numero diez setecientos treinta y cinco. **HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA Y EN CUYO TEXTO SE RATIFICAN LOS OTORGANTES.**- Léida que les fue la presente escritura de principio a fin y en alta voz, por mí, la Notaria Suplente, a los otorgantes, éstos la aprobaron en todas y en cada una de sus partes, se afirmaron y ratificaron y firman en unidad de acto y conmigo, el Notario, de todo lo cual doy fe.-

p. Fiduciaria Atlántico S.A. FIDUATLAS

RUC No. 0989361451001

Econ. Eduardo Villacís

Gerente General

C.C.No. 0917014722

ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA DE TERMINACION Y  
LIQUIDACION DEL CONTRATO V DE FIDEICOMISO MERCANTIL  
DENOMINADO : FIDEICOMISO MERCANTIL ITALIA-----

p. Inmobiliaria Anabella S.A. en Liquidación

RUC No.

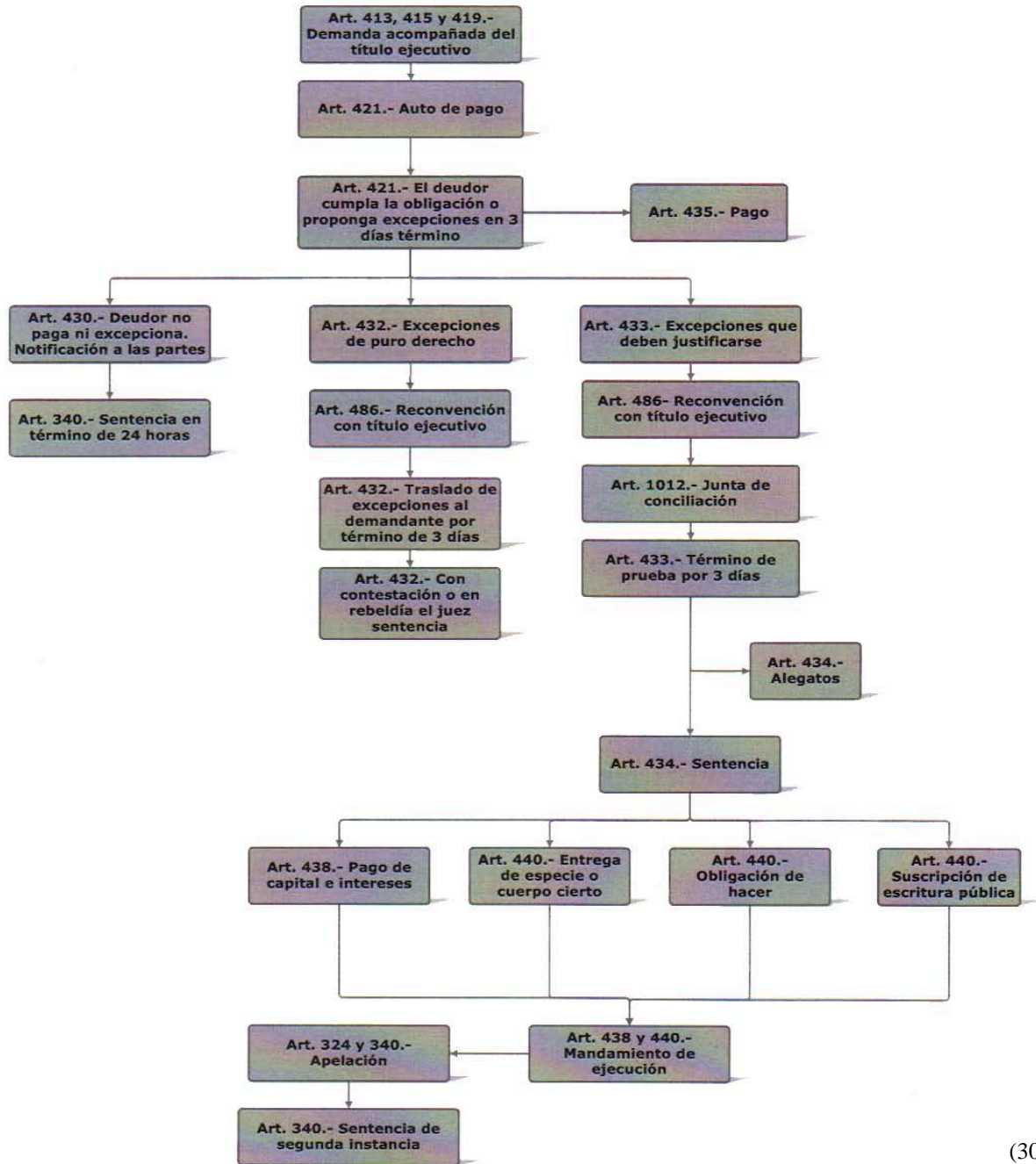
Dr. Alfonso Herrera

C.C.No. 121321635

ANEXOS

Anexo 3.- Ejemplo Práctico del Código de Procedimiento Civil del Ecuador.

JUICIO EJECUTIVO

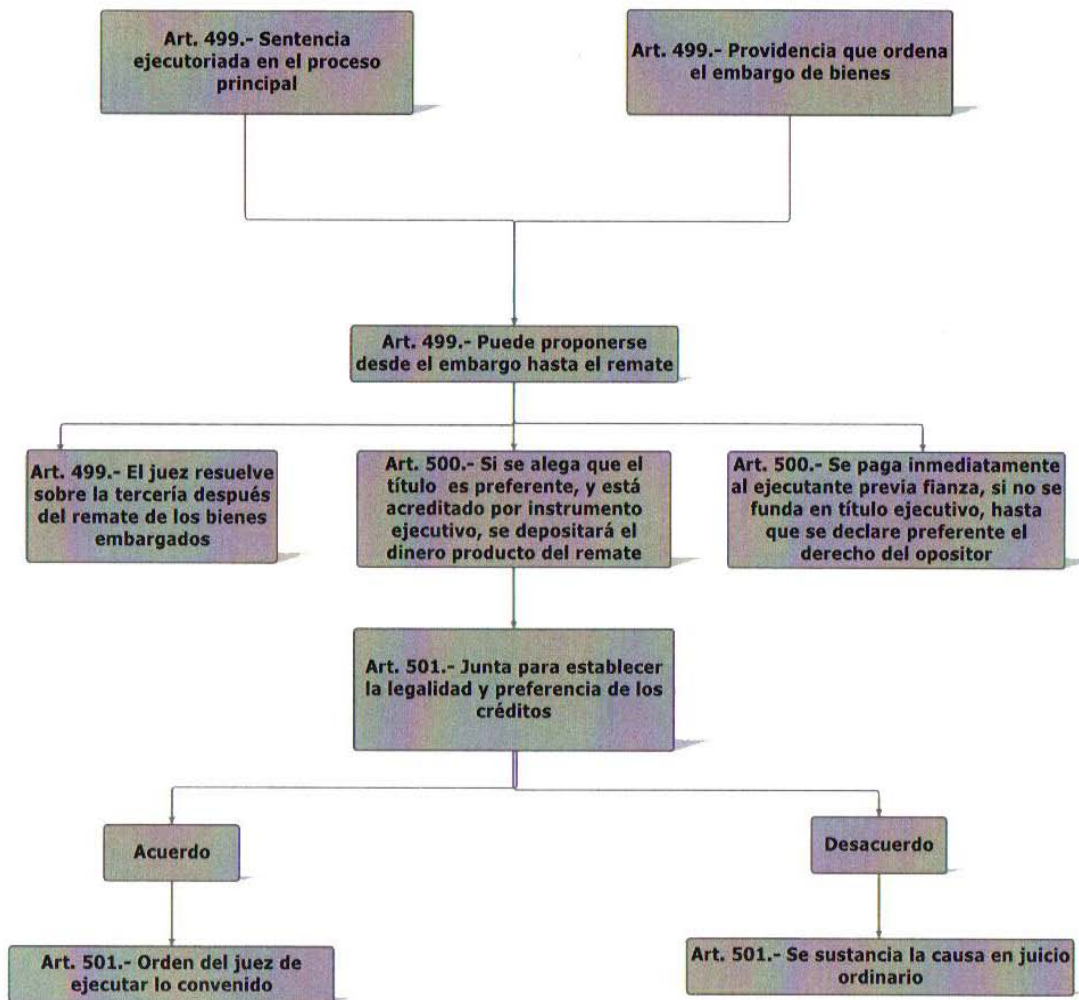


(30)

ANEXOS

Anexo 4.- Ejemplo Práctico del Código de Procedimiento Civil del Ecuador.

## TERCERIA COADYUVANTE EN JUICIO EJECUTIVO



(31)