

CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

NORMAS SOBRE NEGOCIOS FIDUCIARIOS

LIBRO II: MERCADO DE VALORES

TOMO X

TÍTULO XII: INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES

CAPÍTULO III: SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

SECCIÓN I: ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

SUBSECCIÓN III: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 30.- Sistemas de control interno: Las fiduciarias adoptarán e implementarán sistemas de control interno que contribuyan adecuadamente a administrar los riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

A más de lo señalado en el inciso anterior, para el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, la fiduciaria deberá:

1. Verificar que el dinero transferido por el fideicomitente o fideicomitentes a la constitución del patrimonio autónomo es suficiente para la adquisición del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, con el debido financiamiento, salvo que tal inmueble se hubiese aportado directamente al fideicomiso.
2. Suscribir la promesa de compraventa y/o compraventa e instrumentarlos por escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. La Fiduciaria deberá incluir en tales contratos una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de tal negociación.

Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, el fideicomiso podrá recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.

3. Recibir directamente los recursos para financiar el desarrollo del proyecto, sin importar la fuente de los mismos.

4. Advertir de manera expresa y en forma destacada en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar los proyectos inmobiliarios, que éstos se desarrollarán a través de un fideicomiso mercantil representado por una fiduciaria.

5. Asumir la responsabilidad de la publicidad que se efectúe con relación al proyecto inmobiliario que administra, cuando se realice con dineros del patrimonio autónomo, para lo cual debe cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento. La publicidad no podrá inducir al público a errores, equívocos o confusiones.

6. Vigilar, verificar y certificar, bajo su exclusiva responsabilidad, el cumplimiento de al menos los siguientes parámetros para la conformación del punto de equilibrio:

a. Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien o de los bienes inmuebles al patrimonio autónomo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

b. Que sobre el inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, gravamen o limitación al dominio; en este último caso, se excluyen las servidumbres legales.

c. Que los constructores y/o promotores acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto.

d. Que los constructores y/o promotores presenten el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio-económica del proyecto. Adicionalmente, deberán presentar el presupuesto y cronograma de la obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma, y en caso de ser por etapas se incluirá el presupuesto y cronograma por etapas.

e. Que se hayan obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo de la obra, de acuerdo a los requerimientos establecidos en la ley y demás normas aplicables.

f. Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos de todo el proyecto; y, en caso de ser por etapas, que el financiamiento haya alcanzado el mismo porcentaje de dicho costo por cada etapa.

g. Que la ocurrencia del punto de equilibrio se dé dentro del plazo establecido en el contrato, el cual podrá ser prorrogado hasta por dos veces.

Las fuentes de financiamiento podrán provenir del aporte de los recursos de los constituyentes o fideicomitentes; de los constituyentes adherentes; de créditos aprobados por entidades del sistema financiero; de préstamos otorgados por los fideicomitentes o terceras personas ajenas al sistema financiero; de créditos concedidos por los proveedores de los bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto; y, de recursos comprometidos por los promitentes compradores en el respectivo contrato de promesa de compraventa elevado a escritura pública. Para estos efectos, no se considerarán los aportes de conocimientos técnicos (Know How).

Sin perjuicio de la obligación que tienen los fideicomitentes de aportar el dinero para la compra del terreno sobre el que se va a desarrollar el proyecto inmobiliario o de aportar el o los inmuebles u otros bienes para el mismo fin, los fideicomitentes podrán conceder préstamos o mutuos al fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario. En este caso,

así como en el caso de préstamos otorgados por personas ajenas al sector sistema financiero, la tasa de interés pactada no podrá ser superior a la tasa de interés máxima convencional que fije la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; el fideicomiso no podrá otorgar garantías a favor del mutuante para caucionar dicho préstamo; y, la fiduciaria será responsable de verificar que los pagos del capital e intereses, por concepto del mutuo, se efectúen únicamente cuando no afecten al desarrollo del proyecto inmobiliario y siempre que el fideicomiso cuente con los recursos dinerarios para hacerlo. En el evento de que el fideicomiso presentare problemas en el desarrollo del proyecto inmobiliario, no tuviere recursos suficientes para afrontar sus obligaciones con terceros o no pudiere cumplir con su finalidad, el fideicomitente o las personas mutuantes ajenas al sistema financiero, cobrarán luego de que el fideicomiso haya cumplido sus obligaciones para con los promitentes compradores, terceros acreedores, y constituyentes adherentes.

El fiduciario está impedido de constituir garantías a favor de las personas que hubieren prestado o entregado dinero al fideicomitente para el financiamiento del proyecto inmobiliario, así como tampoco podrá otorgar constancias documentales de la calidad de beneficiario o certificar que dichos terceros son acreedores del fideicomiso. Se excepcionan de lo previsto en este inciso, los créditos que el fideicomitente obtuviere del sistema financiero para la ejecución del mismo proyecto.

Mientras el administrador fiduciario no certifique el punto de equilibrio, los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto y deberán mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, o depositados en entidades del sistema financiero con calificación de riesgo mínima de BBB, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en el primer caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados.

Art. 31.- Disposiciones Generales: Las fiduciarias, en la administración de fideicomisos inmobiliarios deberán abstenerse de realizar lo siguiente:

1. Promover proyectos inmobiliarios que no cuenten con el presupuesto económico que evidencie legal, técnica y financieramente su viabilidad.
2. Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
3. Destinar el dinero recibido de promitentes compradores participantes de una etapa de un proyecto inmobiliario a otra etapa del mismo proyecto, o a otros proyectos inmobiliarios, así como distraerlo para fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, el fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto, siempre que ello se hubiese previsto en el contrato de fideicomiso.

Las transferencias a los beneficiarios sólo podrán tener lugar sobre utilidades reales, no sobre utilidades proyectadas, una vez finalizado el respectivo proyecto o etapa.

TÍTULO XIII: FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO

CAPÍTULO I: DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS

SECCIÓN I: CONFORMACION DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Art. 1.- Instrumentación del contrato:

1. Fideicomiso mercantil.- El contrato de fideicomiso mercantil se otorga mediante la suscripción de escritura pública.
2. Encargo fiduciario.- Los contratos de encargo fiduciario podrán otorgarse por instrumento público o privado.

Art. 2.- Redacción del contrato.- Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal, que sean de clara comprensión y reflejen con fidelidad y precisión, las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato, determinando claramente, el objeto del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario y las instrucciones que harán viable el mismo.

Art. 3.- Estipulaciones prohibidas: Están prohibidas las cláusulas que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original, o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno. Tratándose de contratos de adhesión, las cláusulas ambiguas se interpretarán a favor del fideicomitente y/o beneficiario, según corresponda. Por lo demás, los contratos de adhesión deberán contemplar los requisitos que, para el efecto, señala la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor y demás leyes aplicables o pertinentes.

Art. 4.- Elementos fundamentales de los contratos de negocios fiduciarios: Tanto los contratos de fideicomiso mercantil como los de encargos fiduciarios, cuando corresponda, deberán estipular, además de los requisitos señalados en la Ley de Mercado de Valores, lo siguiente:

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

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

2. Instrucciones: comprenderá las gestiones o actividades específicas que debe realizar la fiduciaria, conducentes a cumplir con la finalidad del negocio fiduciario, haciendo una enunciación clara y completa de las mismas y la forma cómo se llevarán a cabo dichas instrucciones, según el tipo de negocio fiduciario a celebrarse.

3. Información de los intervinientes: el contrato de negocio fiduciario debe contener la identificación, la nacionalidad, el estado civil, domicilio y la condición en que comparecen las partes.

4. Bienes: deben detallarse las características y las condiciones de cada uno de los bienes que el constituyente transfiere o se compromete a transferir, para el caso de fideicomiso; o a entregar, tratándose de encargo fiduciario.

5. Obligaciones y derechos de las partes contratantes: se determinarán las obligaciones y derechos de la fiduciaria, fideicomitente y beneficiario, así como de cualquier otra parte que pueda comparecer en la celebración del contrato. En todo caso, las limitaciones o restricciones a tales derechos y obligaciones, deberán convenirse con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en este capítulo

6. Remuneración: se expresará claramente los valores o la forma de calcular la remuneración que percibirá la fiduciaria por su gestión, así como la forma, fuente de pago y oportunidad en que la misma será liquidada y cobrada.

7. Transferencia de activos a la terminación del contrato de fideicomiso: deberá señalarse la forma como se transferirán los activos del fideicomiso que existan al momento en que ocurra cualquiera de las causales de la terminación del contrato, previstas en el mismo o en la Ley, indicando las circunstancias que resulten pertinentes para el efecto, así como, la forma como se atenderán las obligaciones generadas en el negocio, cuando a ello haya lugar.

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

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

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

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

9. Emisión de valores en procesos de titularización: el contrato de fideicomiso mercantil puede establecer la forma por la cual el fideicomiso mercantil emitirá valores en procesos de titularización, de conformidad con lo establecido en el Título XVI de la Ley de Mercado de Valores y esta codificación.

10. Gastos: deberán señalarse expresamente los gastos que estarán a cargo del negocio fiduciario, particularmente aquellos que no correspondan a la operación normal del mismo, así como aquellos que serán asumidos por una o más de las partes que intervienen en el negocio fiduciario.

11. Rendición de cuentas: en el contrato deben establecerse los parámetros, forma y periodicidad a los cuales debe sujetarse la rendición, siendo entendido que esta obligación comporta el deber de informar, de manera detallada y pormenorizada, al constituyente, al constituyente adherente y al beneficiario, de la gestión encomendada durante el respectivo período, justificando y demostrando con medios idóneos el cumplimiento de dicha labor, para lo cual debe indicar los sustentos que documentan la información presentada.

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

12. Reformas al contrato: en los contratos de negocios fiduciarios debe señalarse el procedimiento para reformar el contrato señalando quiénes deben intervenir para su reforma.

13. Exclusión de responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: en todo contrato de negocio fiduciario deberá constar la mención expresa de que este acto no implica, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros del Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento del objetivo y finalidad del contrato.

14. Declaración: En el contrato de fideicomiso mercantil inmobiliario debe constar la declaración expresa de la fiduciaria que es de exclusiva responsabilidad el verificar y vigilar el cumplimiento de los parámetros fijados en el artículo 30 de la subsección III, del Capítulo III del título XII de la Codificación, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo.

Art. 5.- Responsabilidad de la fiduciaria: La administradora de fondos y fideicomisos responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, para lo cual deberá actuar en forma diligente y profesional, procurando cumplir prioritariamente con el objeto y la finalidad, instituidos en el contrato.

Además de lo establecido en el contrato, es responsabilidad de la fiduciaria constatar la existencia física y el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los bienes aportados por el constituyente al fideicomiso mercantil, en virtud del contrato constitutivo. En el caso de bienes muebles, verificará su incorporación al patrimonio autónomo y, en el caso de bienes inmuebles, la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad.

La fiduciaria debe constatar, en el caso de transferencia de bienes inmuebles, que sobre los mismos no pese gravamen alguno o limitaciones al dominio, salvo que en dicho contrato se prevea expresamente este particular.

En todo caso, deberán señalarse en la escritura pública las limitaciones que pesan sobre el dominio de los bienes que se incorporan al fideicomiso mercantil, debiendo constar como documento habilitante de la misma los certificados de dichos gravámenes.

La administradora de fondos y fideicomisos deberá aplicar políticas internas tendientes a conocer a su cliente; a fin de minimizar las contingencias derivadas de mecanismos de lavado de dinero, narcotráfico y otros hechos delictivos que pudieran efectuarse a través del negocio fiduciario. También deberá verificar que los bienes que han sido transferidos al patrimonio autónomo, tengan relación con la finalidad que se pretende alcanzar con el negocio.

SECCIÓN II: INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES

Art. 6.- Inscripción: En el Catastro Público del Mercado de Valores se inscribirán los fideicomisos mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de

titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y los negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario y aquellos en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos o que se prevea en el respectivo contrato esta posibilidad.

La solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la Fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario.

Art. 7.- Solicitud y su contenido: Para la inscripción de estos contratos se requerirá una solicitud de inscripción, suscrita por el representante legal de la fiduciaria, a la que deberá adjuntarse lo siguiente:

1. Copia de la escritura pública del contrato del fideicomiso mercantil.
2. Ficha registral.

SECCIÓN III: MANTENIMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES Y REMISIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTINUA Y OCASIONAL

Art. 8.- Información a ser presentada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: Para mantener la inscripción de los negocios fiduciarios, la fiduciaria deberá presentar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en los medios que ésta establezca, la siguiente información:

1. Para los negocios fiduciarios inscritos:

a. Con periodicidad anual, hasta el 30 de abril de cada año:

1. Los estados financieros auditados.
2. Copia de la información sobre rendición de cuentas, con el sustento correspondiente, presentada a los constituyentes o beneficiarios.

b. Con periodicidad mensual, hasta el día 15 del mes inmediato posterior:

1. Estados financieros de cada uno de los negocios fiduciarios que administre. Esta información deberá estar debidamente certificada por el representante legal y el contador de la fiduciaria.
2. Nómina de los constituyentes, constituyentes adherentes y beneficiarios, con indicación del número de cédula de identidad, pasaporte o RUC y domicilio.
3. Si en la información antes señalada, se encuentra una persona jurídica debe aplicarse lo establecido en el artículo 15 del Capítulo I del Título IV de esta Codificación.
4. Las comisiones, honorarios y gastos en los que hubiere incurrido cada uno de los negocios fiduciarios que administre.
5. Para el caso de los fideicomisos de inversión, el portafolio de sus inversiones.

c. Con periodicidad diaria, al día del corte o de la ocurrencia del hecho:

1. Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario.

2. Para los fideicomisos de inversión con adherentes:

- a. Portafolio de inversiones.
- b. Número de la cédula de identidad, R.U.C. o pasaporte de los fideicomitentes adherentes.

3. Para los negocios fiduciarios no inscritos: las fiduciarias deberán reportar mensualmente, por los medios que establezca para el efecto la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la información que se señala a continuación sobre los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios no inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores:

- a. Denominación del negocio fiduciario, fecha de suscripción y vigencia.
- b. Nómina de los constituyentes, constituyentes adherentes y beneficiarios, con indicación del número de cédula de identidad, pasaporte o RUC y domicilio.
- c. Si en la información antes señalada, se encuentra una persona jurídica debe aplicarse lo establecido en el Art. 15 del Capítulo I del Título IV de esta Codificación.
- d. Comisiones de cada uno de los negocios fiduciarios que administre.
- e. Estados financieros mensuales.
- f. Portafolio de las inversiones para el caso de fideicomisos de inversión.

4. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá requerir información adicional, en los siguientes casos:

- a. Por denuncia.
- b. De oficio.

SECCIÓN IV: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 9.- Cesión de derechos: Los constituyentes y los beneficiarios del negocio fiduciario pueden ceder sus derechos, siempre que no esté prohibido por el contrato.

La cesión de derechos deberá instrumentarse con las mismas solemnidades y autorizaciones utilizadas para la constitución del negocio fiduciario.

El instrumento que contenga la cesión de derechos deberá incluir, además de los elementos del contrato de cesión, el detalle de las anteriores cesiones de derechos que han acontecido dentro del negocio fiduciario; y la determinación de si el título que precede a la cesión es oneroso o gratuito.

En el caso de que los derechos cedidos tengan relación con bienes inmuebles, deberá otorgarse por escritura pública y anotarse en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se hallen ubicados.

La cesión de derechos no surtirá efectos contra la fiduciaria ni contra terceros sino desde la fecha de la aceptación por parte de la fiduciaria, a efectos de aplicar las políticas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos, y especialmente la regla básica de la política conozca a su cliente.

En el evento de que la cesión de derechos implique el traspaso de las obligaciones, se deberá contar necesariamente con la aceptación de la fiduciaria y del constituyente o beneficiario que no hubiera participado en dicho acto. La fiduciaria, para la aceptación referida, deberá aplicar las políticas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos, y la regla básica de la política conozca a su cliente y analizar y verificar si el cesionario tiene capacidad jurídica y económica para cumplir con las obligaciones asumidas.

De darse la transferencia de obligaciones, con liberación de responsabilidad del cedente, se procederá conforme a las disposiciones que regulan la novación, según las normas previstas en el Código Civil.

En el caso de que solo se cedan los derechos, deberá establecerse claramente en el contrato de cesión quién asumirá las obligaciones que hubiere contraído el cedente en el contrato de constitución del fideicomiso y sus reformas, en caso de haberlas.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, los fideicomisos mercantiles utilizados como vehículo para llevar a cabo procesos de titularización y los fideicomisos mercantiles cuyos fideicomitentes o constituyentes tengan pendiente la obligación de aportar bienes para el cumplimiento de la finalidad por la que se constituye el fideicomiso, cuyos originadores o fideicomitentes no podrán ceder sus derechos ni transferir las obligaciones emanadas de tales contratos.

Art. 10.- Custodia de valores: En los casos en que los negocios fiduciarios de inversión y de administración de valores contemplen la existencia de fideicomitentes adherentes, la fiduciaria entregará la custodia de aquéllos a un depósito centralizado de compensación y liquidación de valores o a una institución financiera autorizada a prestar servicios de custodia. La entidad financiera no podrá estar vinculada a la fiduciaria.

Art. 11.- Valoración de los patrimonios autónomos: En el caso de transferencias de dominio de valores inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores, que realizare el constituyente o constituyente adherente al patrimonio autónomo, éstos se valorarán de conformidad con lo establecido en la resolución del Manual Operativo para Valoración a Precios de Mercado de Valores de Contenido Crediticio y de Participación y Procedimientos de Aplicación.

En el caso de transferencias de dominio de valores no inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores que realizare el constituyente o constituyente adherente al patrimonio autónomo, éstos se valorarán aplicando las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), en función de la finalidad del fideicomiso.

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

Los fideicomisos de inversión valorarán las inversiones en instrumentos financieros o valores sujetándose a las normas de valoración contenidas en el Manual Operativo para Valoración a Precios de Mercado de Valores de Contenido Crediticio y de Participación y procedimientos de aplicación.

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

Art. 12.- Otorgamiento de constancias: Las fiduciarias solo podrán otorgar a petición de parte, constancias documentales respecto de la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o de beneficiarios, las mismas que no constituyen un valor; por lo tanto, no son negociables ni podrán ser objeto de oferta pública, ni de promoción, ni de publicidad; ni utilizar medio alguno de invitación al público en general.

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

Art. 13.- Contenido de la constancia: El documento mediante el cual se confiere la constancia de la calidad de constituyente, constituyentes adherentes o de beneficiarios, contendrá exclusivamente los siguientes requisitos:

1. Nombre del constituyente o del constituyente adherente o del beneficiario del fideicomiso mercantil, en cada caso.
2. Denominación del patrimonio autónomo.
3. Porcentaje de participación del constituyente, constituyente adherente o del beneficiario en el patrimonio autónomo.
4. Fecha de la escritura de constitución y reformas del contrato de fideicomiso mercantil.
5. Indicación de que dicha constancia no constituye valor y no es negociable; resaltada en letra tamaño catorce, arial y en negrilla.
6. Fecha de expedición.
7. Firma del representante legal o apoderado, de ser el caso. Dicha constancia no podrá indicar valor económico alguno.

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

Art. 14.- Rendición de cuentas: De acuerdo con el contrato y el artículo 128 de la Ley de Mercado de Valores, es deber indelegable de la fiduciaria, rendir cuentas sobre la actividad fiduciaria al constituyente (s) y beneficiario (s).

La rendición de cuentas se entiende como la información comprobada, documentada, detallada y pormenorizada sobre la gestión realizada por la fiduciaria para cumplir con el objeto del fideicomiso.

La ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo, contable o de cualquier índole que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, debe informarse inmediatamente al constituyente, al constituyente adherente y/o al beneficiario, señalando las medidas correctivas adoptadas, cuando sean del caso, sin perjuicio de que, para efecto de su necesaria verificación, se acompañen los sustentos que documenten la información presentada.

Art. 15.- Periodicidad de la rendición: La rendición de cuentas debe hacerse al constituyente y al beneficiario, de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato constitutivo, periodicidad que no podrá ser superior a un año.

En caso de que la fiduciaria se niegue a rendir cuentas, el fideicomitente o el beneficiario, según corresponda, podrá solicitarla por intermedio de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Art. 16.- Forma y contenido de la rendición de cuentas: La rendición de cuentas debe basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación observando, cuando menos, las instrucciones que a continuación se imparten, para cada tipo de negocio fiduciario y teniendo presente que la comprobación exigida por la Ley se satisface con la utilización de procedimientos que le permiten al fideicomitente y/o beneficiario tener conocimiento de la existencia de los documentos que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria, en el entendido de que debe ser factible la verificación o revisión física de tales documentos, cuando aquéllos así lo estimen pertinente.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá en cualquier momento verificar la rendición de cuentas que se hace a los beneficiarios y/o fideicomitentes.

La rendición deberá contener al menos los siguientes aspectos:

1. Descripción de las actividades realizadas.
2. Estado actualizado de la situación jurídica de los bienes fideicomitados.
3. Estado de situación financiera preparado y cerrado al último día del mes anterior a la fecha de la rendición de cuentas.
4. Estado de resultados por el período comprendido entre el inicio de año y el último día del mes anterior a la fecha de la rendición de cuentas. Si el fideicomiso mercantil se inició en una fecha posterior al inicio de año, el estado de resultados será preparado por el período comprendido entre la fecha de inicio del fideicomiso mercantil y el último día del mes anterior a la fecha de la rendición de cuentas.
5. Informe de auditoría externa, en los casos previstos en este reglamento.

Adicionalmente para cada tipo de fideicomiso se deberá presentar lo siguiente:

1. Para el caso de los fideicomisos de inversión:

a. Portafolio conformado por las inversiones realizadas con los recursos fideicomitidos el mismo que contendrá al menos lo siguiente:

1. Monto de los valores.
2. Tasa de rendimiento.
3. Precio de los valores.
4. Fecha de negociación.
5. Fecha de vencimiento.
6. Plazo remanente.
7. Forma de pago de capital e intereses.
8. Mecanismo de negociación que se utilizó para la compra.
9. Custodio de los valores.

2. Para el caso de los fideicomisos de garantía:

- a. Estado actual, localización e identificación de los bienes transferidos.
- b. Los acreedores beneficiarios, el valor de los créditos otorgados por cada uno de ellos y las condiciones de los mismos (plazo, interés pactado, modalidad de pago, etc).
- c. Informe sobre el estado de cada una de las obligaciones garantizadas, a la fecha de la rendición de cuentas, siempre que el constituyente o el beneficiario haya proporcionado dicha información.

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

4. Para el caso de los fideicomisos inmobiliarios:

- a. Fecha de iniciación de la etapa de construcción del proyecto, e indicación de la etapa en la cual se encuentra el proyecto.
- b. Fecha estimada de terminación de la etapa en ejecución de la obra y de la entrega a los beneficiarios y a los compradores directos de las unidades, de ser el caso.
- c. Porcentaje ejecutado de la obra con relación al proyecto.
- d. Valor de las sumas de dinero o bienes entregados al fideicomiso y valores por cancelar hasta la fecha de la rendición de cuentas.
- e. Control presupuestario entre lo real y lo proyectado y explicación de las principales diferencias.
- f. Costo de la unidad construida a la fecha del reporte.
- g. Indicación sobre el cumplimiento de las estimaciones de la financiación del proyecto (créditos y aportes de fideicomitentes adherentes).
- h. Cambio en el proyecto y/o en las especificaciones.
- i. Reajuste del presupuesto.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, podrá en cualquier momento, verificar la rendición de cuentas que se hace a los beneficiarios y/o fideicomitentes.

Art. 17.- Modalidades de los fideicomisos mercantiles: La modalidad de los fideicomisos depende del objeto y finalidad instituidos en el contrato, los cuales no necesariamente son únicos, por lo que bien puede o no existir un negocio fiduciario con una modalidad única. Para efectos de clasificación se pueden mencionar los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

3. Inmobiliario: Es el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.

En el contrato de fideicomiso mercantil inmobiliario deben constar las normas de control interno establecidas en el artículo 30 del Capítulo III del título XII de esta Codificación.

4. De inversión: se entiende por fideicomiso de inversión el contrato en virtud del cual los constituyentes o fideicomitentes adherentes entregan al patrimonio autónomo valores o dinero para que la fiduciaria los administre o los invierta según las instrucciones establecidas en el contrato, para beneficio propio o de terceros.

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

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

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

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

Por lo demás, en todos los negocios fiduciarios de inversión con o sin fideicomitentes adherentes, se dejará constancia en tono más oscuro que en el resto del contrato, que el riesgo de pérdida de la inversión es de exclusiva responsabilidad del inversionista.

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

Art. 18.- Disposiciones especiales sobre fideicomisos mercantiles con fines comunitarios: Los programas y proyectos que promuevan el desarrollo de empresas comunitarias o de autogestión, en los términos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, se podrán realizar a través de fideicomisos mercantiles con la incorporación de adherentes.

Podrán promocionar públicamente adhesiones al fideicomiso, sin que tal hecho se considere invitación al público en general ni oferta pública de valores, solamente los fideicomisos

mercantiles referidos en el inciso anterior, que reúnan las características señaladas a continuación:

1. Que los constituyentes sean miembros de tales comunidades.
2. Que la aportación de cada uno de los constituyentes iniciales como de los adherentes, sean igualitarios al igual que los derechos de beneficiario.
3. Que los derechos de los beneficiarios sean intransferibles por acto entre vivos, lo cual debe constar en el contrato constitutivo.
4. Que el contrato de constitución sea otorgado por no menos de veinte constituyentes, pertenecientes a dichas comunidades.
5. En los mecanismos de información y promoción utilizados, se deberá señalar que:
 - a. El fideicomiso mercantil no garantiza ningún tipo de rendimientos.
 - b. Los derechos de los beneficiarios son intransferibles.
 - c. La participación en el fideicomiso confiere igual derecho para todos los beneficiarios.
 - d. La participación en el fideicomiso mercantil no constituye valor en los términos previstos en la Ley de Mercado de Valores.

Estos fideicomisos mercantiles deben inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, ya que reúnen los presupuestos establecidos en el artículo 6 de este capítulo.

Art. 19.- Modalidades de encargos fiduciarios: De acuerdo a su finalidad, entre otros, los encargos fiduciarios pueden ser de gestión, inversión, tenencia o guarda y enajenación.

Los encargos fiduciarios que prevean contar con constituyentes adherentes y manejen portafolios de inversión en valores, deberán estipular claramente en el contrato el destino de la inversión; a falta de esta estipulación, sus inversiones se sujetarán a los límites establecidos para los fideicomisos de inversión en valores que contemplen la existencia de fideicomitentes adherentes, señalados en este capítulo.

Por lo demás, en todos los encargos fiduciarios de inversión, con o sin fideicomitentes adherentes, se dejará constancia en tono más oscuro que en el resto del contrato, que el riesgo de pérdida de la inversión es de exclusiva responsabilidad del inversionista.

Art. 20.- Contratos de adhesión: Cuando un tercero se adhiera a un contrato de fideicomiso o de encargo fiduciario, deberá suscribir el respectivo instrumento, mediante el cual acepta las disposiciones del contrato original y sus modificaciones.

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

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

Art. 21.- Obligatoriedad de contratar auditoría externa.- Deberán contar con auditoría externa de una auditora inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, los fideicomisos mercantiles que tienen la obligación de inscribirse en dicho catastro, excepto los fideicomisos en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o

beneficiario, salvo que en el respectivo contrato se hubiere dispuesto la contratación de auditoría externa.

También deberán contar con auditoría externa de una auditora inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, aquellos fideicomisos mercantiles que reciban recursos de personas distintas a los constituyentes iniciales, tales como promitentes compradores, los que prevean contar con constituyentes adherentes; y, aquellos casos en los que el constituyente hubiere ordenado contractualmente que el fideicomiso se someta a auditoría externa. Adicionalmente, cuando el constituyente fuere una institución del sistema financiero, la firma auditora externa deberá ser calificada por la Superintendencia de Bancos.

Los fideicomisos mercantiles de garantía no están obligados a contratar auditoría externa.

Art. 22.- Periodo de auditoría externa.- La auditoría externa deberá efectuarse anualmente.

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

1. Fideicomiso Mercantil de Titularización.- Se auditarán los estados financieros desde el año a partir de la autorización de la oferta pública de valores hasta los estados financieros del año de la redención de los valores emitidos, en el caso de valores de contenido crediticio; y, en el caso de los valores de contenido mixto y de participación, se auditarán los estados financieros desde el año de la autorización de la oferta pública hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato fideicomiso mercantil.
2. Fideicomisos de Inversión con Adherentes.- Se auditará los estados financieros desde el año de la suscripción del primer contrato de adhesión hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato de fideicomiso mercantil.
3. Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios y fideicomisos mercantiles relacionados con proyectos inmobiliarios cuyo financiamiento provenga de terceros.- Se auditarán los estados financieros desde el año de la constitución del fideicomiso mercantil hasta los estados financieros del año de la terminación del contrato de fideicomiso mercantil.
4. Fideicomisos mercantiles en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos, que se prevea en el respectivo contrato la posibilidad de contratar auditoría externa.- Se auditarán los estados financieros desde el año de la constitución del fideicomiso mercantil hasta los estados financieros del año de terminación del respectivo contrato.

En los fideicomisos mercantiles que contractualmente están obligados a contratar auditoría externa, se auditarán los estados financieros conforme a lo estipulado en el contrato de fideicomiso o según lo resuelto por el cuerpo colegiado o junta de fideicomiso; de no existir estos supuestos, se auditarán los estados financieros desde el año de constitución del fideicomiso mercantil hasta el año de terminación del respectivo contrato.

En los otros casos previstos en el artículo 21 de este Capítulo, se auditarán los estados financieros desde el año de constitución del fideicomiso mercantil hasta el año de terminación del respectivo contrato.

Respecto de la auditoría a los estados financieros del fideicomiso mercantil cuya liquidación y terminación concluya dentro del primer trimestre del año, tomando en consideración el principio de oportunidad de la información, se presentarán los estados financieros auditados del periodo inmediato anterior, sin que sea necesario contratar auditoría por el primer trimestre, salvo instrucción en contrario del beneficiario. Si el proceso de liquidación y terminación excede el primer trimestre del año de liquidación y terminación, deberán presentarse los estados financieros auditados del periodo en curso hasta la liquidación y terminación del respectivo contrato de fideicomiso.

Art. 23.- De la contratación de la firma auditora externa.- En todos los casos en que los fideicomisos mercantiles deban contar con auditoría externa, el fiduciario deberá efectuar la contratación de la firma de auditoría externa del negocio fiduciario, en función de lo dispuesto en el artículo precedente; debiendo informar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través del sistema integrado del mercado de valores el nombre, la razón social o denominación de la persona jurídica contratada y la fecha de contratación.

Art. 24.- Encargos fiduciarios auditados.- Las fiduciaras que administren encargos fiduciarios que reciban recursos de personas distintas de los constituyentes iniciales, tales como promitentes compradores y aquellos en los que se prevean contar constituyentes adherentes, deberán contratar a una firma auditora externa inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores para realizar procedimientos acordados en los que la auditora se pronuncie, entre otros, sobre los aportes y recursos dinerarios recibidos por la fiduciaria y el cumplimiento de las instrucciones impartidas en el encargo fiduciario.

La obligatoriedad de contratar estos procedimientos acordados será desde la constitución del encargo fiduciario hasta el año de terminación del respectivo contrato.

El fiduciario deberá efectuar la contratación de la firma de auditoría externa del negocio fiduciario, debiendo informar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través del sistema integrado del mercado de valores el nombre, la razón social o denominación de la persona contratada y la fecha de su contratación.

Los encargos fiduciarios que reciban recursos públicos o cuyos constituyentes inicial o adherentes, o beneficiarios sean instituciones del sector público, se regirán por lo dispuesto en las leyes de control de tales instituciones.

Art. 22.- Contabilidad del Fideicomiso Mercantil.- Resolución No. CNV-002-2013.- En la contabilidad del fideicomiso mercantil, cuando por aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIFs, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, éste registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al constituyente del fideicomiso mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.

En los fideicomisos mercantiles de titularización de cartera, en el caso de que los intereses generados por la cartera titularizada, sean superiores a los intereses que se deben reconocer a los tenedores de valores de procesos de titularización, de acuerdo a las condiciones del

contrato del fideicomiso mercantil, su excedente deberá ser reconocido como intereses por pagar a la empresa originadora y constituyente.

DISPOSICIÓN GENERAL.- La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros establecerá el plazo en el que deba contratarse la auditora externa, el de presentación de información de la persona jurídica contratada, y el del informe de auditoría externa.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios que se hayan constituido con anterioridad a la vigencia de la presente resolución, deberán cumplir lo dispuesto en esta resolución desde su publicación en el Registro Oficial.

CAPÍTULO II: NORMAS SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS MERCANTILES EN GARANTÍA SOBRE VEHÍCULOS

Art. 1.- Prohibición de la constitución de fideicomisos mercantiles en garantía: Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, no podrán constituir fideicomisos mercantiles en garantía sobre vehículos livianos, esto es, los que tienen un peso menor a 3.5 toneladas y están destinados al transporte de personas o bienes.

Art. 2.- Prohibición de la constitución de fideicomisos mercantiles en garantía para las instituciones del sistema financiero: En ningún caso las instituciones del sistema financiero, podrán constituir fideicomisos mercantiles en garantía sobre todo tipo de vehículos, sin distinción de tonelaje o finalidad, sea para transporte público o privado de personas o bienes.

Art. 3.- Sobre las maquinarias y equipos: La prohibición referida en esta resolución no abarca a las maquinarias o equipos que se utilicen en actividad productiva.