



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA SEDE QUITO

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TEMA:

EFFECTOS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO (RELACIONADOS A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES CORPORALES O INCORPORALES) CONTEMPLADO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES ECUATORIANA, CAPÍTULO XV, EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, DE ACUERDO AL CÓDIGO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA CIU F4100.10 EN EL D.M.Q PARA LOS AÑOS 2019 – 2020.

Trabajo de titulación previo a la obtención del
Título de Licenciada en Contabilidad y Auditoría

AUTORA: FLOR CENAIDA CHICAIZA TUSO

TUTOR: ECO. LUIS ALCIVAR ORTIZ CÁRDENAS

Quito – Ecuador

2021

CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD Y AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Flor Cenaida Chicaiza Tuso, con documento de identificación N°. 1721756896 manifiesto que:

Soy el autor y responsable del presente trabajo; y, autorizo a que sin fines de lucro la Universidad Politécnica Salesiana pueda usar, difundir, reproducir o publicar de manera total o parcial el presente trabajo de titulación.

Quito, 15 de septiembre del 2021

Atentamente



Flor Cenaida Chicaiza Tuso
1721756896

**CERTIFICADO DE CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN A LA
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA**

Yo, Flor Cenaida Chicaiza Tuso con documento de identificación No. 1721756896, expreso mi voluntad y por medio del presente documento cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autor del Artículo Académico: "Efectos Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario (Relacionados a la transferencia de dominio de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales) contemplado en la Ley de Mercado de Valores Ecuatoriana, Capítulo XV, en el sector de la construcción, de acuerdo al código de actividad económica CIIU F4100.10 En El D.M.Q Para Los Años 2019 – 2020.",el cual ha sido desarrollado para optar por el título de: Licenciada en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En concordancia con lo manifestado, suscribo este documento en el momento que hago la entrega del trabajo final en formato digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Quito, 15 de septiembre del año 2021

Atentamente



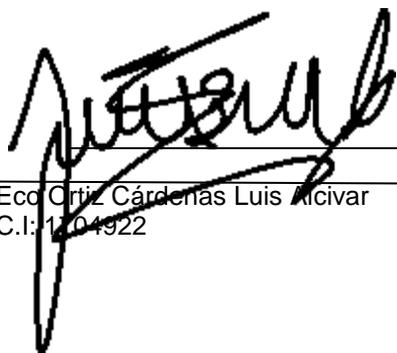
Flor Cenaida Chicaiza Tuso
1721756896

CERTIFICADO DE DIRECCIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Eco Ortiz Cárdenas Luis Alcivar con documento de identificación N°. 1704922762, docente de la Universidad Politécnica Salesiana, declaro que bajo mi tutoría fue desarrollado el trabajo de titulación: **“EFECTOS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO (RELACIONADOS A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES CORPORALES O INCORPORALES) CONTEMPLADO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES ECUATORIANA, CAPÍTULO XV, EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, DE ACUERDO AL CÓDIGO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA CIU F4100.10 EN EL D.M.Q PARA LOS AÑOS 2019 – 2020.”**, Realizado por Flor Cenaida Chicaiza Tuso con documento de identificación N°.1721756896, obteniendo como resultado final el trabajo de titulación bajo la opción Artículo Académico que cumple con todos los requisitos de terminados por la Universidad Politécnica Salesiana.

Quito, 15 de septiembre del año 2021.

Atentamente,



Eco Ortiz Cárdenas Luis Alcivar
C.I.: 1704922

Efectos del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario (relacionados a la transferencia de dominio de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales) contemplado en la Ley de Mercado de Valores Ecuatoriana, Capítulo XV, en el sector de la construcción, de acuerdo al código de actividad económica CIIU F4100.10 en el D.M.Q para los años 2019 – 2020

Flor Cenaida Chicaiza Tuso es estudiante de la Universidad Politécnica Salesiana (Ecuador)

(fchicaizat@est.ups.edu.ec)

Eco. Luis Alcivar Ortiz Cárdenas es docente de la Universidad Politécnica Salesiana (Ecuador)

(lortiz@ups.edu.ec)

Resumen

El objetivo de la investigación fue analizar los efectos del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario en el sector de la construcción, del Distrito Metropolitano de Quito para los años 2019 y 2020. Para la obtención de los resultados se realizó un análisis con enfoque mixto, es decir, el estudio se encuentra compuesto por una parte cualitativa y otra cuantitativa, con esto se tomó información documental, estadística y se realizó un estudio de campo a través de la aplicación de encuestas a las empresas constructoras. Al momento de definir las constructoras objeto de estudio se filtró por la actividad de la construcción que se encuentra representado por el código F4100.10 y posteriormente, se verificó que dichas constructoras se encuentren establecidas como Contribuyentes Especiales en el Servicio de Rentas Internas. El principal resultado que se obtuvo fue que las empresas constructoras del Distrito Metropolitano de Quito en su mayoría hacen uso del Fideicomiso Mercantil y han podido aprovechar los beneficios que brinda esta figura legal calificando su experiencia de forma positiva, sin embargo, respecto al Encargo Fiduciario, las empresas casi no conocen la figura y no han hecho uso de la misma. Se concluyó que las constructoras del Distrito Metropolitano de Quito utilizan el Fideicomiso Mercantil y lo recomienda, a más que les brinda garantía y seguridad para ellas y para sus grupos de interés.

Abstract

The objective of this research was to analyze the effects of the Mercantile Trust and Trust Engagement in the construction sector, in the Metropolitan District of Quito for the years 2019 and 2020. To obtain the results, an analysis with a mixed approach was carried out; i.e., the study is composed of a qualitative and a quantitative part, documentary and statistical information was reviewed, in parallel a field research was carried out through the application of surveys to construction companies. To define the construction companies under study, it was filtered by the construction activity, which is represented by the code F4100.10 and, later, it was verified that chosen construction companies are established as Special Taxpayers in the Internal Revenue Service. The main result that was obtained is that the construction companies of the Metropolitan District of Quito mostly make use of the Mercantile Trust, and have been able to take advantage of the benefits that this legal figure offers, qualifying their experience in a positive way; however, regarding the Trust Engagement, the companies hardly know the figure and have not made use of it. It was concluded that the majority of the construction companies in the Metropolitan District of Quito use the Mercantile Trust and recommend it, because they identify it as a guarantee of legal safety for them and for their stakeholders.

Palabras Clave / Keyword

Fideicomiso mercantil, encargo fiduciario, fideicomitente, construcción, patrimonio autónomo, garantía. Commercial trust, trustee commission, settlor, construction, autonomous patrimony, guarantee.

1. Introducción

El sector de la construcción es importante para la economía del País, ya que genera empleo e inversión, permitiendo así que la economía se desarrolle de manera dinámica, por lo que es necesario implementar instrumentos de protección como los Fideicomisos Mercantiles y Encargos Fiduciarios, los cuales brindan seguridad, garantía y una excelente gestión en las actividades poniéndolos a la vanguardia con las exigencias del mercado.

El Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario son instrumentos jurídicos avalados por la Ley de Mercado de Valores los cuales son presentados como figuras que permiten percibir un amplio panorama de ventajas en los negocios para las entidades que los utilizan, su peculiaridad es permitir construir un patrimonio autónomo capaz de ejercer derecho y cumplir con obligaciones de acuerdo a lo estipulado en el contrato escrito. Al presentarse estas con una serie de incentivos fiscales se hacen deseables para las negociaciones por lo que las empresas podrían emplearlas como un mecanismo para la creación de viviendas.

El motivo de realizar esta investigación se debe a que las constructoras consideren ciertos tributos en sus proyectos que les ayude a tomar mejores decisiones, no con el afán de evadir impuestos sino más bien dar un fin específico a una actividad con respaldo jurídico y financiero.

Para tener un claro panorama de estas figuras contractuales, este tema se ha separado por partes enfocadas en un área específica con el fin de hacer partícipe al lector de cada paso desarrollado en la búsqueda de información para llegar al objetivo planteado.

1.1 Antecedentes

Esta sección presentará brevemente los antecedentes del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario con el fin de conocer cómo nacen estas figuras, la introducción de estas al mercado y la evolución de las mismas hasta llegar a la legislación ecuatoriana.

Vargas y García (1997, pág. 83) mencionan que estas figuras tienen su nacimiento en el derecho Romano con dos formas principales, (El Fideicomiso) y el (Pacto Fiduciario) dentro del cual se encontraba el Encargo Fiduciario (Fiducia Cum Amico Contracta) y Fuducia en Garantía (Fiducia Cum Creditore Contracta).

Daniela (2010) menciona al “derecho anglosajón” como un antecedente mediato que hace referencia a los negocios fiduciarios, en inglés conocido como “trust”, traducido al español se refiere a la confianza. A partir de estos actos de fe han surgido diferentes tipos de negociaciones, por la garantía y flexibilidad que estos ofrecen. La historia menciona que México fue el primer país beneficiado de este instrumento por intereses especiales, en cambio en América del Sur, el país pionero que adoptó este acto fiduciario fue Colombia quien ya había implementado sus propias leyes del fideicomiso.

En Ecuador el Fideicomiso Mercantil entró en el marco legal el 28 de mayo del año 1993 en el Código de Comercio por medio de la Ley de Mercado de Valores (Ekos, 2019). El Encargo Fiduciario aparece en base a las reformas que se hacen a la Ley mencionada. Estas figuras se encuentran bajo la supervisión de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

1.2 Identificación del problema

Realizar actos mercantiles sin respaldo de un contrato con figuras legales que lo garanticen es incurrir en un error, actuar así solo da lugar a que muchos perjuicios sean cometidos llegando a tener altas pérdidas económicas. Para continuar con esta investigación aludimos al sector de la construcción el cual antes no tenía garantías en sus negociaciones por lo que muchas constructoras no cumplían con lo ofrecido en los proyectos.

En los años 2019 y 2020 el sector de la construcción entró en el grupo que paralizó totalmente sus actividades a causa de la pandemia y con ello esto se supone el incumplimiento de proyectos, maquinaria paralizada, disminución de ingresos, etc. Frente a estos eventos es necesario que este sector cuente con garantías para que no perjudique su actividad en marcha.

Esta investigación plantea la falta de seguridad y garantía con la que se presenta una constructora cuando no se encuentra amparada por instrumentos como el Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario las figuras deberán actuar conforme a las disposiciones generales establecidas en la Ley de Mercado de Valores.

En base a lo planteado nace la necesidad de analizar los Efectos del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario contemplado en la Ley de Mercado de Valores Ecuatoriana, en el sector de la construcción, en el D.M.Q para los años 2019 -2020.

1.3 Justificación de la investigación

Con este estudio se busca conocer si es ventajoso o no para las constructoras utilizar el Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario, además se desea encontrar en estas figuras un respaldo que brinde la garantía y seguridad que estas empresas necesitan al enfrentarse a las negociaciones propias de su actividad económica.

Las constructoras por su elevada inversión necesitan de instrumentos que le permitan mostrar la transparencia de sus gestiones frente a sus grupos de interés por eso se desea presentar al Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario como un vehículo especializado para una mejor administración de este sector. Estas figuras al estar reguladas en la Ley de Mercados de Valores están bajo la vigilancia de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros y para garantizar sus obligaciones se exige que se las realice mediante un contrato de escritura pública que evidencie este acuerdo.

Estos contratos ofrecen flexibilidad y la certeza del cumplimiento por su forma de constitución porque al formarse un patrimonio autónomo, toma una característica de inembargable lo cual indica que los bienes quedan protegidos y serán utilizados solo para el cumplimiento del fin. Cuando la constructora actúa como acreedor, estas figuras permiten la ejecución de la garantía de una forma más rápida que los procedimientos que normalmente se hacen, lo que garantiza la seguridad de los bienes. Acogerse estos actos de confianza que tienen en común varios elementos y particularidades permitirá tener mejores negociaciones, estas figuras son legales en diferentes países lo que las hace más ventajosas a la hora de elegir hacer negocios.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo general

Analizar los efectos del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario relacionados a las transferencias de dominio de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales en el sector de la construcción, del D.M.Q para los años 2019 y 2020.

1.4.2 Objetivos específicos

- Evidenciar la validez jurídica de las figuras del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario.
- Mostrar cuántos proyectos han sido realizados con el uso del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario en el D.M.Q. durante los años 2019 y 2020.
- Determinar la experiencia que han tenido las constructoras del D.M.Q. durante los años 2019 y 2020 con el Fideicomiso Mercantil y el Encargo Fiduciario y si volverían a utilizar estas figuras.

1.5 Marco teórico y legal

Constituyentes o fideicomitentes: la Ley de Mercado de Valores (2014) menciona que los constituyentes o fideicomitentes son persona naturales o personas jurídicas públicas o privadas que transfieren los bienes a una compañía o fiducia para que estos sean administrados cumpliendo las órdenes encomendadas por los propietarios.

Beneficiario: Podrá ser beneficiaria toda tercera persona que el constituyente en su contrato haya designado como tal, exceptuando que, la administradora o fiduciaria no podrá ser beneficiario del dominio de los bienes transferido.

Administradoras de fondos y fideicomiso: son los entes que pueden promover los actos de fideicomiso mercantil y encargo fiduciario, la actuación de estas será remunerada y constará en el contrato escrito, estas administradoras se obligan a estar sujetas a la Ley de Mercado y Valores, y deben constituirse bajo la especie de compañías o sociedades anónimas; su ente regulador es la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Contrato: Relación basada en acuerdo o convención ente dos partes con el fin de llegar a un acuerdo (Enciclopedia Jurídica, 2020). De esta manera se fundamenta el contrato en el Fideicomiso Mercantil y el Encargo Fiduciario no podrá ser secreto con el fin de no tener perjuicios de los derechos y obligaciones establecidas.

Inembargabilidad: “Privilegio de determinados recursos y bienes que no pueden ser objeto de embargo” (Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, 2020). Esto hace referencia a que los bienes que se encuentran dentro del fideicomiso quedan protegidos, no se puede actuar con el bien transferido o encargado hasta que cumpla con el fin.

Patrimonio Autónomo: Para tratar este concepto Vargas y García (1997, pág. 83) mencionan que el patrimonio autónomo es aquel que se constituye por los bienes dados en fiducia los cuales deben ser separados de los bienes propios lo que permite entender que estos son autosuficientes para cumplir con derechos y obligaciones que sean establecidas en su autonomía.

1.5.1 Fideicomiso Mercantil

El Fideicomiso Mercantil constituye un patrimonio autónomo, con los bienes corporales existentes o que existan en un futuro, por lo cual se ha establecido como una figura importante para el sector de la construcción, sobre todo, pero no de manera exclusiva, en proyectos en los que existen altas inversiones e infraestructura a construirse.

Esta figura se describe en el artículo 109 del Título XV de la Ley del Mercado de Valores, que indica que el Fideicomiso Mercantil se lleva a cabo cuando una o varias personas naturales y/o jurídicas convienen transferir la propiedad de bienes muebles o inmuebles, ya sea que existan o vaya a existir, a un patrimonio con personería jurídica, para que se efectúen acciones específicas. Así mismo, el artículo 110 establece que el Fideicomiso Mercantil debe efectuarse mediante escritura pública, en la que, a más de identificar los participantes, se definirá claramente el plazo o vigencia, que no podrá exceder de 80 años (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores, 2017, pág. 50).

En el artículo 113 de esta normativa, se especifica que la figura del Fideicomiso Mercantil está exenta de cualquier clase de tributos, porque no implica un evento que grave impuestos como lo constituyen otras transferencias onerosas o gratuitas (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores, 2017, pág. 51). Esto genera un beneficio para que las empresas del sector de la construcción, puedan efectuar la constitución de Fideicomisos sin tener que incurrir en costos que encarezcan los valores de sus proyectos.

1.5.2 Encargo Fiduciario

El Encargo Fiduciario es otra modalidad legal en la que una persona puede encargar algún tipo de gestión sobre sus bienes, lo cual también es totalmente aplicable a las empresas del sector de la construcción, y permitiría una garantía, por medio del contrato, para que se lleven a cabo de manera exitosa, las acciones facultadas al fiduciario.

Esta figura legal también está definida en el Título XV de la Ley de Mercado de Valores, en el que su artículo 114 menciona que es un convenio que debe efectuarse de manera escrita, en el que uno o más constituyentes disponen a un tercero denominado como fiduciario, la ejecución de acciones que se especifiquen en dicho contrato. Este artículo menciona que el Encargo fiduciario no implica la transferencia de dominio de bienes, por lo que el constituyente mantendrá siempre la propiedad de los bienes en todo momento, y el fiduciario únicamente realiza gestiones convenidas entre ambos. En caso de que se haga la entrega de bienes, la fiducia deberá separarlos de sus propios bienes y de fideicomiso que mantiene en custodia, cuidado, administración, etc. (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores, 2017, pág. 52)

Esto garantiza que la figura legal pueda ser aplicable en cualquier ámbito, por lo que las empresas inmobiliarias podrían utilizar el Encargo Fiduciario para designar a los gestores o administradores de un proyecto específico, en el que no hay transferencia de dominio, sino solamente la obligación de efectuar acciones específicas sobre los bienes de esos proyectos.

2. Metodología de la Investigación

2.1 Enfoque de la investigación

La metodología del este artículo estará compuesta por investigación de carácter cualitativo y cuantitativo, las que cuales se complementa entre ellas y sugieren una guía para llegar al fin planteado (González, 2009)

Para el enfoque cualitativo se utilizará la recolección de información, que permitirá efectuar un análisis respecto de los temas que son objeto del presente estudio; además de conocer posturas o preferencias de los representantes de las empresas de la construcción que serán abordadas.

En cambio, el enfoque cuantitativo se centrará en el estudio de datos numéricos obtenidos mediante encuestas, así como también de información estadística que se recabará sobre la construcción, empresas, fideicomisos, a partir de la que se realizarán los respectivos análisis que permitirán verificar el impacto del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario en los proyectos de construcción de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.

2.2 Técnicas de investigación.

La investigación será principalmente descriptiva, debido a que detallará información referente a las figuras legales investigadas, y su impacto sobre las empresas constructoras de la ciudad de Quito (Bernal, 2010, pág. 113).

2.3 Método de investigación

El principal método que se aplicará en el presente artículo es el analítico, ya que se recabará información documental, estadística y de campo, en base a la que se efectuará una desagregación de los elementos principales, para revisarlos de manera separada, y luego relacionarlos. Esto permitirá comprender el impacto que tienen las figuras legales en las empresas constructoras del Distrito Metropolitano de Quito (Bernal, 2010, pág. 60).

2.4 Población de la investigación

La población del presente artículo está constituida por aquellas empresas constructoras que operan en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales fueron filtradas por la actividad de la construcción con el código

F4100.10 y luego se procedió a verificar aquellas entidades que constan como Contribuyentes Especiales en el portal del Servicio de Rentas Internas, llegando a un total de 46 entidades.

Debido a la cantidad de empresas, no se va a realizar el cálculo de una muestra, ya que se procurará aplicar el instrumento de recolección de datos a todas estas entidades esperando obtener el mayor número de respuestas.

2.5 Encuestas

Las encuestas se aplicarán haciendo uso de la herramienta “Formularios de Google” las cuales serán enviadas a las empresas mediante correo electrónico. Una vez obtenidas las respuestas se procederá a descargar el informe del formulario en formato Excel.

Con las respuestas obtenidas se procederá a realizar la tabulación de los datos. En las preguntas de opción múltiple en las cuales las constructoras pueden elegir una de las alternativas planteadas, se tomará directamente las respuestas obtenidas en cada una de las categorías. Por otro lado, respecto a la pregunta en la que se cuenta con 6 categorías diferentes en las cuales las constructoras deberán dar una calificación de acuerdo a sus consideraciones, se tomará un número que englobe cada una de las categorías con el número de calificación otorgada por cada una de las constructoras.

3. Análisis y Resultados

3.1 Análisis empresas constructoras del D.M.Q.

La mayor parte de las entidades dedicadas a la construcción de viviendas en el País, tiene muchos años de operación en los que han generado importantes ingresos para el sector y la economía, además de plazas de empleo.

La información que se analiza en el presente estudio, corresponde a aquellas empresas calificadas como Contribuyentes Especiales por el Servicio de Rentas Internas, debido a su alta transaccionalidad y oportunidad en la declaración de sus tributos.

Tabla 1

Cantidad de empresas constructoras de viviendas en Quito

Años	Constructoras	Variación
2015	43	
2016	41	-4.7%
2017	38	-7.3%
2018	40	5.3%
2019	42	5.0%
2020 (*)	46	9.5%

Nota: (*) el dato del año 2020 fue tomado de la base de datos del SRI

Fuente: (INEC, 2020)

Elaborado por: el autor.

La Tabla 1, nos muestra el número de empresas objetos de estudio y su variación a lo largo de los años. Como podemos observar, el número de empresas constructoras de viviendas en Quito registró una disminución del 4,7% en el año 2016, para el año 2017 la disminución fue de un 7,3% y para el 2018 y 2019 se muestra un crecimiento del 5,3% y 5% respectivamente.

Figura 1

Cantidad de empresas constructoras de viviendas en Quito



Nota: * el dato del año 2020 fue tomado de la base de datos del SRI

Fuente: (INEC, 2020)

Elaborado por: el autor.

La Figura 1, nos muestra de forma gráfica la cantidad de empresas constructoras de vivienda de la ciudad de Quito.

Ingresos anuales de las empresas constructoras de vivienda de Quito

A continuación, la Tabla 2 muestra las variaciones de las ventas anuales de las empresas constructoras.

Tabla 2.

Variación de las ventas de las empresas constructoras de viviendas en Quito

Años	Ventas anuales	Variación
2015	\$521,963	
2016	\$561,604	7.6%
2017	\$476,133	-15.2%
2018	\$362,464	-23.9%
2019	\$351,555	-3.0%
2020 (*)	\$322,883	-8.2%

Valores en miles de dólares

Nota: * el dato del año 2020 fue tomado de la base de datos del SRI

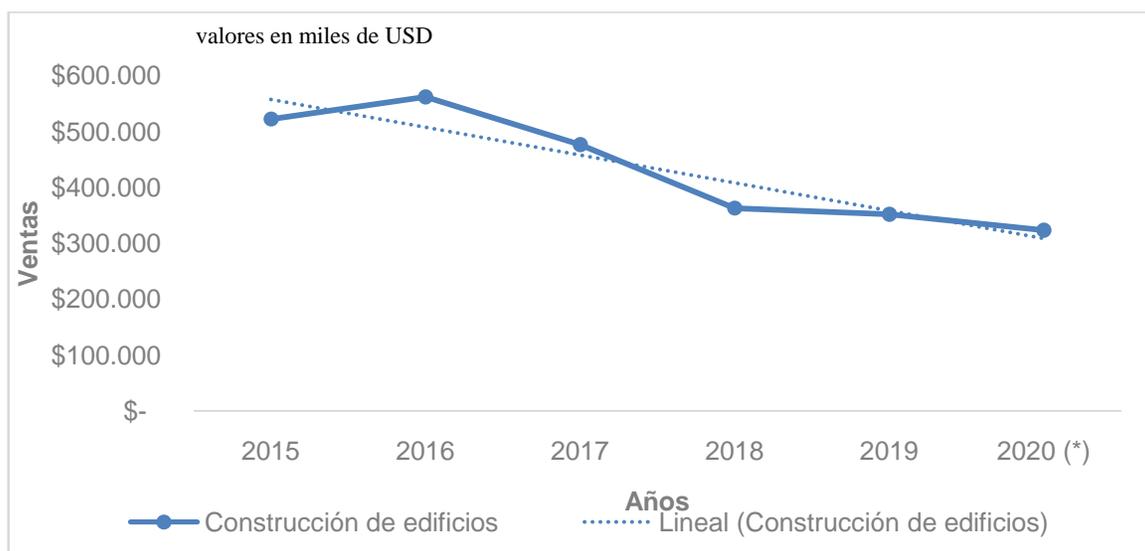
Fuente: (INEC, 2020)

Elaborado por: el autor.

Como se observa para el año 2016 se presenta una variación positiva en las ventas del 7,6%; sin embargo, desde el año 2017, las variaciones han sido negativas y persisten hasta el año 2020.

Figura 2

Tendencia de las ventas en las empresas constructoras de viviendas en Quito



Nota: (*) el dato del año 2020 fue tomado de la base de datos del SRI

Fuente: (INEC, 2020)

Elaborado por: el autor.

En la Figura 2 podemos observar la tendencia de las ventas en miles de dólares, la cual nos permite identificar que para el año 2016 las empresas constructoras tuvieron su mayor rendimiento y que para el 2020 aún no ha podido recuperar su estabilidad.

Empleos promedio

El sector de construcción ha sido una de las actividades económicas que genera mayor empleo por la mano de obra requerida en sus actividades, esto ha permitido que sea un pilar fundamental para la economía por ello se revisó los datos estadísticos para tener un mejor panorama de los efectos en esta variable.

Tabla3.

Cantidad de empleos promedio de las constructoras de vivienda en Quito

Años	Empleos promedio	Variación
2015	5.388	
2016	3.808	-29.3%
2017	4.420	16.1%
2018	4.527	2.4%
2019	5.053	11.6%

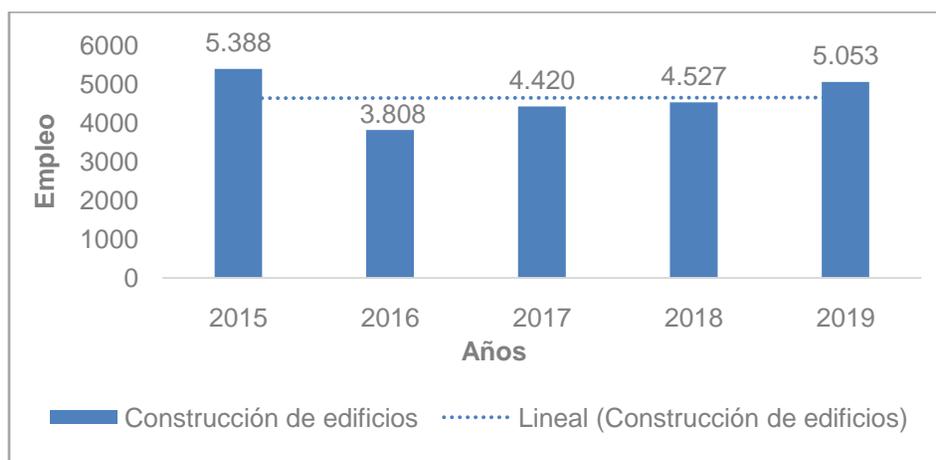
Fuente: (INEC, 2020)

Elaborado por: el autor.

En la Tabla 3, se puede ver la baja significativa de empleos en el sector de la construcción en el año 2016, a partir del 2017 comenzó una recuperación paulatina de la cantidad de empleos hasta 2019.

Figura 3

Cantidad de empleos promedio de las constructoras de vivienda en Quito



Fuente: (INEC, 2020)

Elaborado por: el autor.

La Figura 3 representa la tendencia de los empleos promedios de las empresas constructoras, podemos observar que para el año 2015 el promedio fue de 5.388 empleos y para el año 2016 se da una baja del promedio a 3.808 empleos, a partir del año 2017 el promedio ha ido incrementando quedando en 5.053 empleos promedios al año 2019. Las figuras legales que se analizan en el presente artículo, representan un elemento importante que garantiza la gestión de las grandes empresas constructoras en Quito, así como la comercialización de sus proyectos de vivienda; debido a que, el Fideicomiso Mercantil crea un patrimonio autónomo que legalmente no puede ser manipulado por una mala administración, lo cual asegura que la gestión de la construcción y la posterior venta, se realicen de la manera planificada, otorgando beneficios tanto a constructores como a compradores.

3.2 Análisis de los Fideicomisos Mercantiles y Encargos Fiduciarios del D.M.Q

Las figuras legales que se analizan en el presente artículo, representan un elemento importante que garantiza la gestión de las grandes empresas constructoras en Quito, así como la comercialización de sus proyectos de vivienda; debido a que, el Fideicomiso Mercantil crea un patrimonio autónomo que legalmente no puede ser manipulado por una mala administración, lo cual asegura que la gestión de la construcción y la posterior venta, se realicen de la manera planificada, otorgando beneficios tanto a constructores como a compradores.

Tabla 4.

Fideicomisos Mercantiles inmobiliarios inscritos y no inscritos

Años	Fideicomisos		Total	Variación
	Inscritos	No inscritos		
2015	8	1	9	
2016	15	0	15	66,7%
2017	8	0	8	-46,7%
2018	1	2	3	-62,5%
2019	10	2	12	300,0%
2020	5	1	6	-50,0%

Fuente: (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2020)

Elaborado por: el autor.

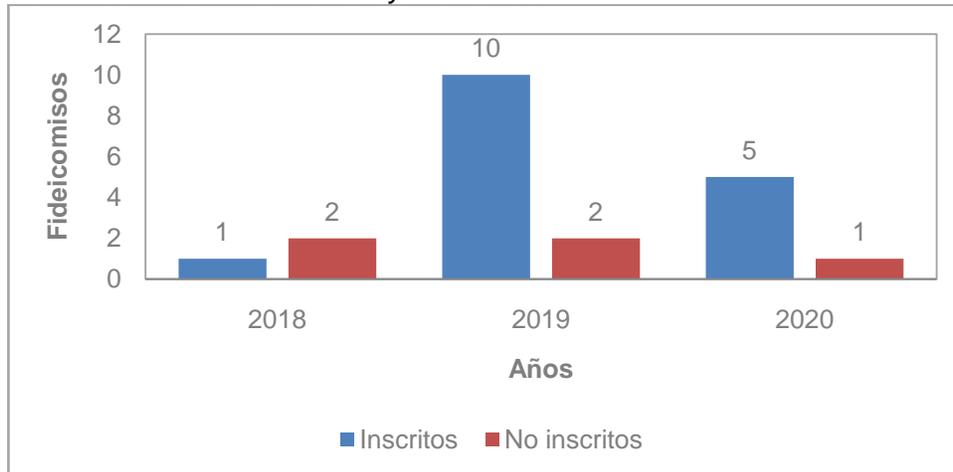
La información de los Fideicomisos Mercantiles fue obtenida en el portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y se presentan en la Tabla 4 conjuntamente con la variación de los contratos inscritos y no inscritos.

Para el año 2016 se tuvo un incremento de constitución de Fideicomisos Mercantiles inmobiliarios del 66,7% respecto del 2015, convirtiéndose en el año de mayor inscripción de figuras legales de la serie presentada. El año 2017 hubo una baja del 46,7% en el registro de Fideicomisos, disminución que se incrementa para 2018.

Sin embargo, en el año 2019 hubo un incremento de 300% respecto a 2018, al constituir 12 Fideicomisos, lo que disminuyó en un 50% para el 2020.

Figura 4

Fideicomisos Mercantiles inmobiliarios inscritos y no inscritos



Fuente: (INEC, 2020)
Elaborado por: el autor.

En la Figura 4, se puede ver que en el año 2019 hubo 10 Fideicomisos inscritos y 2 no inscritos, a comparación con en el año 2020 que tuvo menos recepción de estos instrumentos, reflejando 5 Fideicomisos inscritos y 1 no inscrito.

Tabla 5

Encargos fiduciarios inscritos y no inscritos

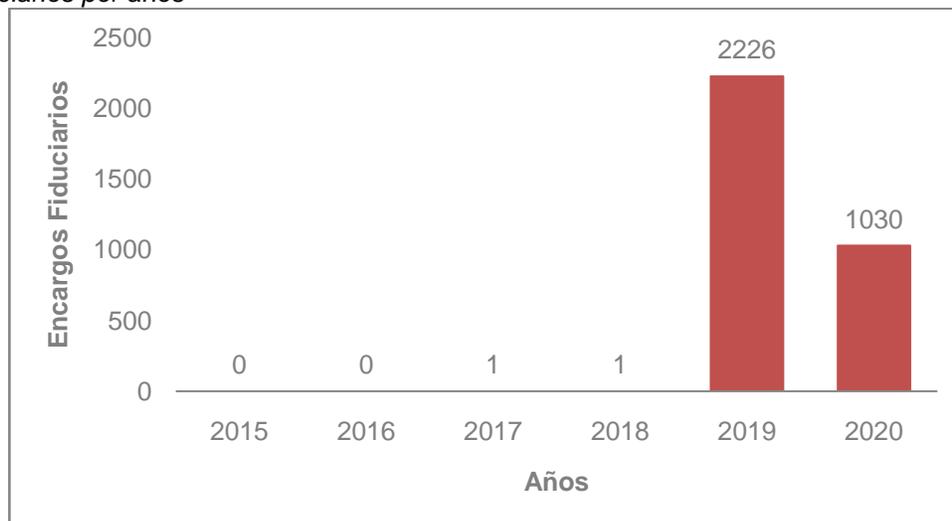
Años	Encargos		Total	Porcentaje
	Inscritos	No Inscritos		
2015	0	0	0	
2016	0	0	0	0,0%
2017	1	0	1	0,0%
2018	1	0	1	0,0%
2019	4	2222	2226	222500,0%
2020	0	1030	1030	-53,7%

Fuente: (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2020)
Elaborado por: el autor.

En la Tabla 5 se puede ver que los Encargos Fiduciarios han sido acogidos a partir del año 2017 teniendo mayor auge en los años 2019 y 2020, con un total de 2226 y 1030 respectivamente. En su mayoría estos son de gestión de diferentes ámbitos de empresas y proyectos, no dedicados a la construcción. Esto deja ver que la figura legal del Encargo Fiduciario no ha sido formalmente aplicada en proyectos de la construcción.

Figura 5

Encargos Fiduciarios por años



Fuente: (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2020)
Elaborado por: el autor.

La Figura 5 presenta el detalle de las figuras legales constituidas en los años 2019 y 2020, que se encuentran activas y hacen referencia a los proyectos inmobiliarios de la ciudad de Quito, en las que se incluye el nombre de las empresas constructoras que han constituido cada Fideicomiso.

En general se observa que la mayoría de los proyectos inmobiliarios en Quito, constituidos mediante Fideicomisos Mercantiles entre los años 2019 y 2020, tuvieron una constructora como constituyente, excepto las 5 figuras legales que se detallan en la tabla con un (*), las que incluyen a arquitectos, asesores en construcción o incluso administradores de fondos como constituyentes y/o beneficiarios.

3.3 Análisis de resultados

Para esta investigación se aplicó una encuesta, la cual contenía una serie de preguntas con el fin de obtener datos, los cuales se encuentran expuestos a continuación mediante figuras que nos permiten visualizar de mejor manera los resultados globales del estudio respecto a Fideicomiso Mercantil y Encargos Fiduciarios.

La interpretación de los resultados se ha separado para dar un mejor enfoque quedando expuestas primero las respuestas del Fideicomiso Mercantil y posteriormente, las del Encargo Fiduciario.

Pregunta

1. ¿La empresa ha realizado proyectos de construcción de vivienda durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito? (**Si su respuesta fue "NO" pase a la pregunta 4**)

Tabla 6

Proyectos de construcción de vivienda

Pregunta	Respuesta	Porcentaje (%)
Si	7	100%
No	0	0%
Total	7	100%

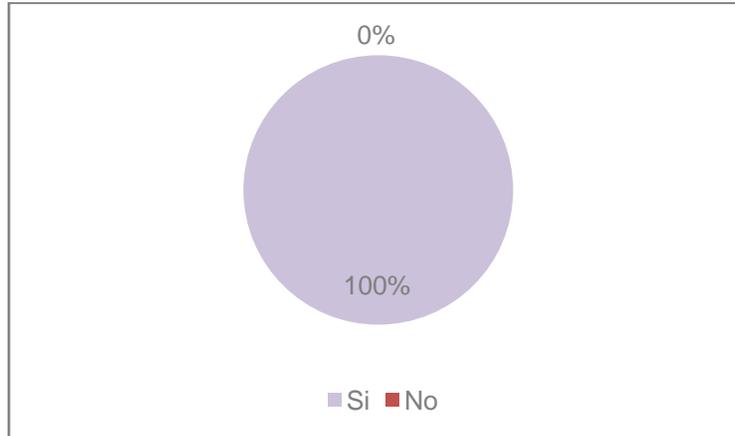
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Según la tabla 6 de proyectos de construcción de vivienda durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito se puede observar que el total de las empresas que colaboraron son su respuesta han realizado trabajos de construcción. Cabe mencionar que este periodo hubo una disminución significativa de la operación del sector de la construcción de viviendas antes de la baja generada por la pandemia del Covid19 y a pesar de ello la información indica la necesidad de las compañías de mantenerse en marcha.

Figura 6

Proyectos de construcción de vivienda



Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Mediante la figura 6 que es representada por un pastel se ve reflejado que el 100% de las empresas han realizado proyectos de construcción de vivienda en los años 2019 y 2020 en esta no se ve ninguna disminución en los mismos ya que en esta pregunta solo se desea conocer si se mantuvo o no los proyectos en el D.M.Q.

Pregunta

2. ¿Cuántos proyectos de construcción de vivienda ha realizado la empresa durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito?

Tabla 7

Cantidad de Proyectos de Construcción de Viviendas

Pregunta	Respuesta
1 a 10	5
11 a 20	1
Más de 20	0
Total (*)	6

Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, una de ellas no entregó el dato o la cantidad de proyectos realizados y las viviendas que han sido edificadas en estos.

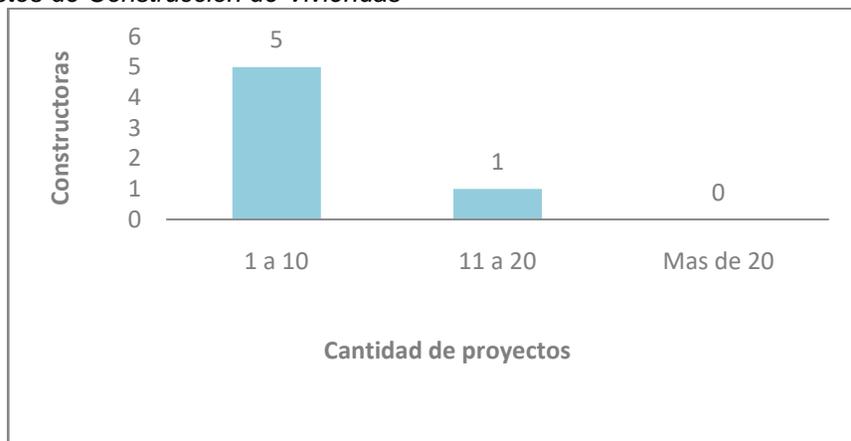
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

La tabla 7 muestra la cantidad de proyectos construcción de vivienda ha realizado la empresa durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito, los cuales han sido separados por rangos para poder identificarlos de mejor manera. Se puede ver que hay la mayoría de las empresas han construido de 1 a 10 proyectos mientras que solo 1 de quienes entregaron las respuestas, realizó una serie mayor a las demás siendo esta de 11 a 20 proyectos de vivienda.

Figura 7

Cantidad de Proyectos de Construcción de Viviendas



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, una de ellas no entregó el dato o la cantidad de proyectos realizados y las viviendas que han sido edificadas en estos.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Revisadas las respuestas de la pregunta sobre la cantidad de proyectos construcción de viviendas la figura 7 nos permite ver mediante su representación de barras que 5 constructoras realizaron de 1 a 10 proyectos, 1 alcanzó de 11 a 20 obras y la otra se mantuvo en el anonimato. Estos datos permiten ver que el sector de la construcción no creció mucho en cuanto a demanda de construcción.

Pregunta

3. ¿En promedio, cuántas viviendas han sido construidas en cada uno de los proyectos efectuados durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito?

Tabla 8

Cantidad de viviendas que han sido construidas en cada uno de los proyectos

Pregunta	Respuesta
Hasta 20	1
Entre 21 y 50	
Entre 51 y 100	3
Entre 101 y 200	
Entre 201 y 300	
Más de 301	2
Total (*)	6

Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, una de ellas no entregó el dato o la cantidad de proyectos realizados y las viviendas que han sido edificadas en estos.

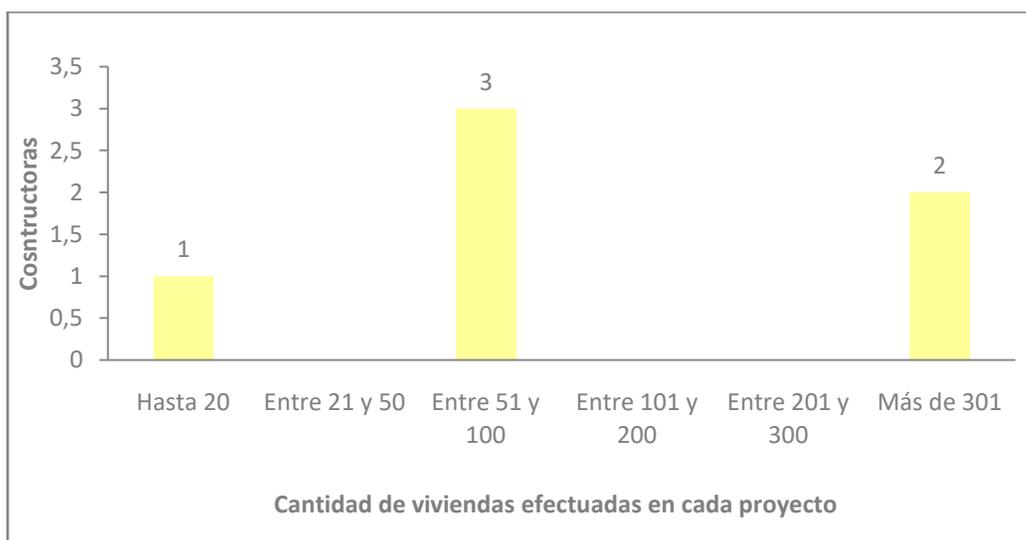
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Esta pregunta hace referencia a la cantidad viviendas han sido construidas en cada uno de los proyectos efectuados durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito, la tabla 8 muestra que 1 constructora alcanzó a construir hasta 20 viviendas, 3 de ellas una serie entre 51 y 100 y 2 se llevaron el mayor trabajo permitiéndose construir más de 301 viviendas.

Figura 8

Cantidad de viviendas que han sido construidas en cada uno de los proyectos



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, una de ellas no entregó el dato o la cantidad de proyectos realizados y las viviendas que han sido edificadas en estos.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Por medio de la Figura 8 se puede ver claramente la cantidad de viviendas que realizaron las constructoras en los proyectos encomendados, esto nos permite deducir que la población sigue creciendo y el sector del estudio es muy importante ya que por medio esta actividad se puede generar muchas fuentes de empleo, ano de obra y un techo para los habitantes en el D.M.Q.

Pregunta

4. ¿La empresa ha utilizado la figura del Fideicomiso Mercantil para los proyectos de construcción de viviendas? **(Si su respuesta fue “NO” pase a la pregunta 11.)**

Tabla 9

Proyectos realizados con Fideicomisos Mercantil

Pregunta	Respuesta	Porcentaje (%)
SI	5	71%
No	2	29%
Total	7	100%

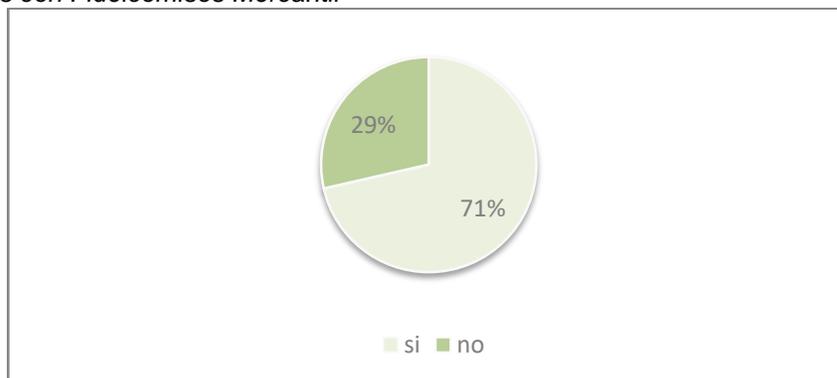
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Se deseaba conocer si las empresas constructoras del D.M.Q han utilizado el Fideicomiso Mercantil, puesto que esta respuesta es fundamental para continuar con el análisis objeto de estudio. Como se puede visualizar en la tabla no todas las empresas utilizan este instrumento de negociación para la construcción de los proyectos de vivienda pero la mayoría si lo prefiere en sus negociaciones. Esta pregunta 4 tiene una particularidad y es que, si las constructoras no utilizaron la figura de estudio podían pasar a la pregunta 11 que hace referencia al tema de Encargos Fiduciarios, pues no sería posible que las constructoras sigan con la encuesta si no han utilizado esta figura en sus negociaciones.

Figura 9

Proyectos realizados con Fideicomisos Mercantil



Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

De acuerdo a las empresas encuestadas el 71% de las mismas si han utilizado el Fideicomiso Mercantil y el 29% restante no lo han hecho. Permitiendo observar que el sector de la construcción acoge favorablemente a este instrumento de negociación.

Pregunta

5. ¿De los proyectos de vivienda que efectuó la empresa durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito, cuántos fueron realizado mediante un Fideicomiso Mercantil?

Tabla 10

Cantidad de proyectos con Fideicomiso Mercantil

Pregunta	Respuesta
1 a 10	3
11 a 20	1
Más de 20	0
Total (*)	4

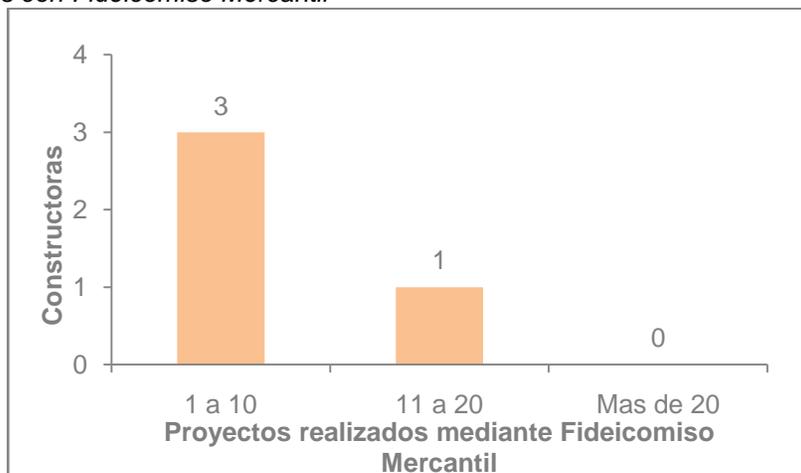
Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 1 de ellas no entregó el dato o la cantidad de proyectos realizados y las viviendas que han sido edificadas en estos; adicional 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

Según se presenta los resultados de la tabla 10 las constructoras manifiestan que en 4 de ellas utilizaron Fideicomiso Mercantil en proyectos de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito. Esto demuestra que en el Distrito existe mayor cantidad de edificaciones realizadas con esta figura jurídica.

Figura 10

Cantidad de proyectos con Fideicomiso Mercantil



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 1 de ellas no entregó el dato o la cantidad de proyectos realizados y las viviendas que han sido edificadas en estos; adicional 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Es necesario conocer cuántos proyectos de vivienda se ha realizado con Fideicomiso Mercantil para conocer el impacto de esta figura jurídica en la actividad económica de estudio de ello se obtuvo que las constructoras en han realizado de 1 a 10 proyectos en su mayoría y de 11 a 20 como rango menor y en todos estos han hecho uso del Fideicomiso.

Pregunta

- De los siguientes beneficios del Fideicomiso Mercantil, enumere en un rango del 1 al 6 considerando al 6 como el más importante y al 1 como el menos importante.

Tabla 11

Calificación del Fideicomiso Mercantil por parte de las constructoras

Pregunta	Respuesta
Gestión transparente de recursos	23
Administración profesional	22
Control permanente de recursos	25
Gestión de mediación en caso de conflictos	15
Transparencia al proyecto	26
Tranquilidad para inversionistas	21

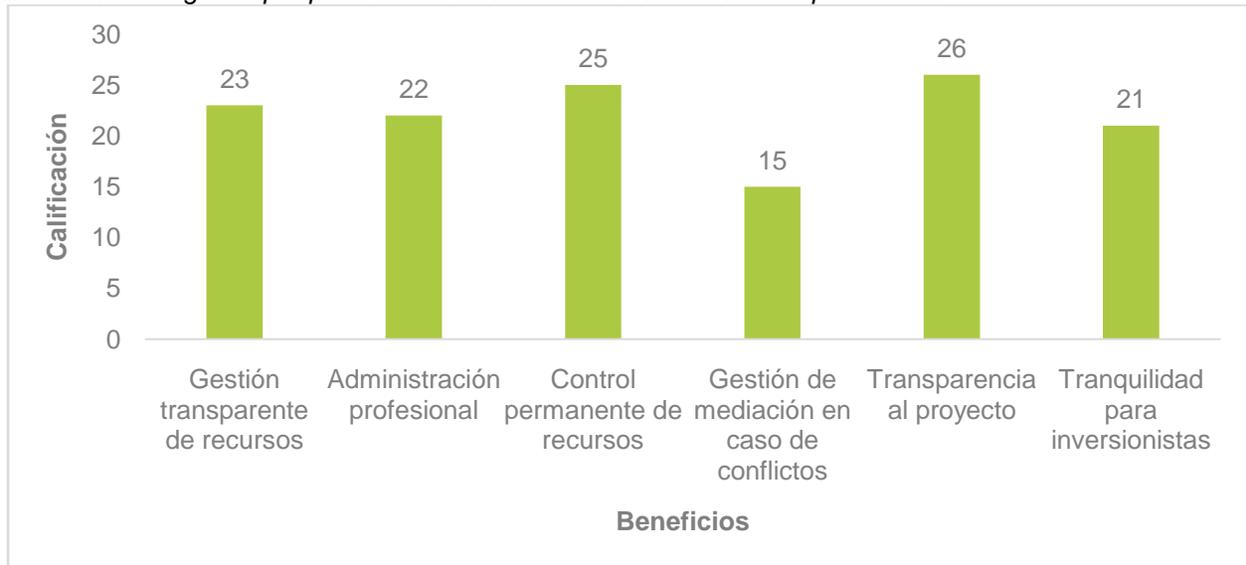
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Conocer los beneficios de todo proyecto es indispensable y mejor aún si el sector de estudio ya tiene sus opiniones, estos debían ser elegidos de acuerdo al criterio de cada empresa. La tabla 10 presenta la recopilación de puntuación total dada por las constructoras a este instrumento destacando con una calificación de 25 puntos el Control permanente de recursos y en menor posición con 15, la Gestión de mediación de conflictos.

Figura 11

Calificaciones otorgadas por parte de las constructoras a los beneficios planteados



Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

En este segmento se puede visualizar que los beneficios que brinda el Fideicomiso Mercantil han sido utilizados y aprovechados por las empresas constructoras del Distrito Metropolitano de Quito, las cuales consideran a la transparencia en los proyectos como el mejor de los beneficios que brinda esta figura y, por otro lado, se ha demostrado que la gestión de mediación en casos de conflicto es el beneficio que no es de mucha ayuda o no brinda igual provecho que los demás.

Pregunta

7. ¿Según la experiencia de la empresa, cómo calificaría al Fideicomiso Mercantil?

Tabla 12

Calificación del Fideicomiso Mercantil por parte de las constructoras

Pregunta	Respuesta
Muy bueno	2
Bueno	2
Regular	1
Malo	
Muy malo	
Total (*)	5

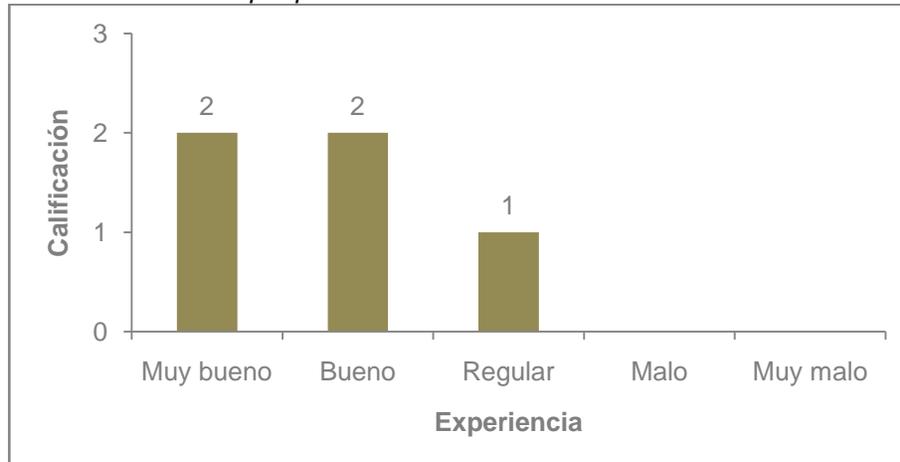
Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

En la tabla 12 se observa como las constructoras calificaron la experiencia que tuvieron con el uso del fideicomiso mercantil y de ella 2 le dieron una aprobación muy buena, 2 de buena y una le dio la competencia de regular, por lo que se considera que esta figura tiene una mediana apreciación en este sector.

Figura 12

Calificación del Fideicomiso Mercantil por parte de las constructoras



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

De acuerdo a los resultados que se obtuvieron de las constructoras que utilizaron el Fideicomiso Mercantil en sus proyectos de vivienda, la Figura 9 presenta que la mayoría de estas calificaron al instrumento como muy bueno y bueno, lo que nos permite ver que su uso es favorecedor basado en su experiencia.

Pregunta

- Al aplicar la figura del Fideicomiso Mercantil en los proyectos de construcción de viviendas. ¿Considera que la empresa tuvo una mejor relación con sus grupos de interés?

Tabla 13

Mejora de la relación con los grupos de interés

Pregunta	Respuesta	Porcentaje (%)
Si	3	60%
No	2	40%
Total	5	100%

Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

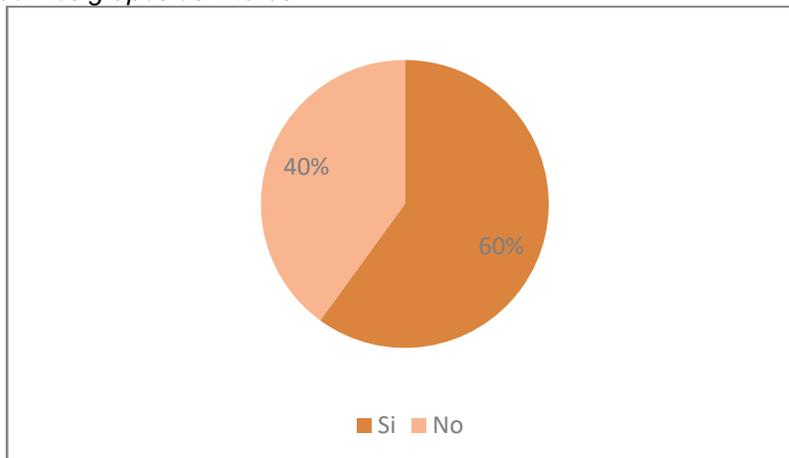
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Es importante que el sector de la construcción trabaje de acuerdo a las necesidades de sus grupos de interés, especialmente en las relaciones interpersonales ya que estos influyen en el éxito de una empresa, por lo que debe buscar herramientas que ayuden en estos importantes procesos, dicho esto presentamos en la pregunta 8 a la figura de Fideicomiso Mercantil como un instrumento para conocer si de veras esta ayudó a mejorar las relaciones de ello se que 3 de las empresas dijeron que si lo hacía y 2 mencionaron que no mejoró.

Figura 13

Mejora de la relación con los grupos de interés



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Respecto a si la figura legal mejoró la relación de las constructoras del Distrito Metropolitano de Quito con sus grupos de interés, se obtuvo que un 60% de las que respondieron las encuestas, si mejoraron su relación con sus grupos de interés y un 40% no progreso en este escenario. Lo que permite decir que este instrumento ayuda en gran parte a mejorar las relaciones tanto internas como externas.

Pregunta

9. Según la experiencia de la empresa. ¿Volvería a utilizar el Fideicomiso Mercantil en la ejecución de proyectos de vivienda?

Tabla 14

La constructora volvería a utilizar la figura del Fideicomiso Mercantil

Pregunta	Respuesta	Porcentaje (%)
Si	4	80%
No	1	20%
Total	5	100%

Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

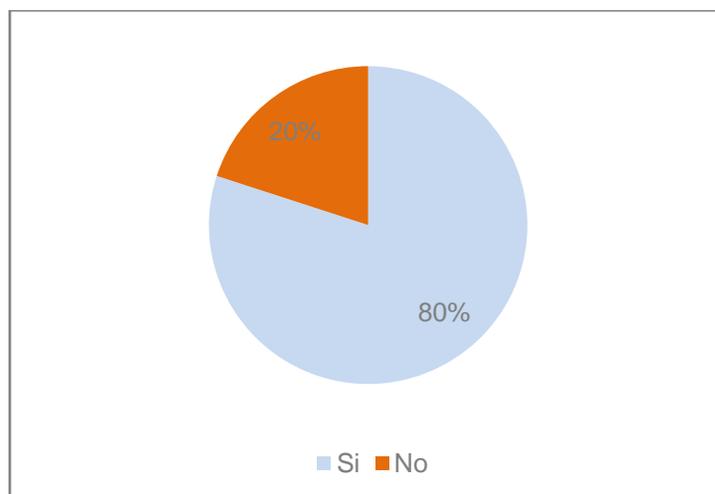
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Como representa la tabla acerca de si o no volver a utilizar el Fideicomiso Mercantil, 4 constructoras mencionaron que si volverían emplearlo y 1 de ella mencionó que no lo volvería a hacerlo, de esto se puede ver que este instrumento tiene un impacto positivo para este tipo de empresas.

Figura 14

La constructora volvería a utilizar la figura del Fideicomiso Mercantil



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Se quiso conocer si las constructoras volverían a utilizar el Fideicomiso Mercantil de acuerdo a su experiencia con el mismo, y se obtuvo las siguientes respuestas un 80% de las empresas si volverían a hacer uso de esta figura y un 20% no lo haría.

Pregunta

10. ¿Cuál fue el principal motivo por el que su empresa utilizó o no utilizó la figura legal del Fideicomiso Mercantil en los proyectos de vivienda, durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito?

Tabla 15

Razones por las que las constructoras hicieron uso del Fideicomiso Mercantil

Si utilizó por:	
Pregunta	Respuesta
Por los beneficios	2
Por un patrimonio autónomo	2
Por seguridad	1
Por la garantía	
Total	5

Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

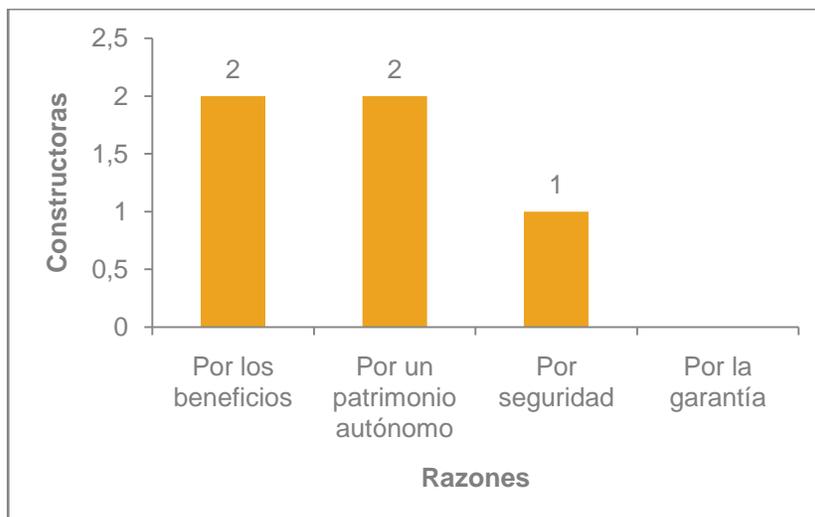
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

La tabla 15 muestra que 2 de las constructoras hicieron uso del Fideicomiso Mercantil por los beneficios. 2 mencionaron la opción de mantener patrimonios autónomos y como última opción la seguridad acogida por 1 empresa.

Figura 15

Razones por las que las constructoras hicieron uso del Fideicomiso Mercantil



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Se preguntó la razón por la que las constructoras del Distrito Metropolitano de Quito hicieron uso del Fideicomiso Mercantil a lo que respondieron en su mayoría que lo utilizaron por los beneficios que este ofrece y por un patrimonio autónomo, sin embargo, una pequeña parte dijo que lo utilizó debido a la seguridad que brinda.

Pregunta

10.1 ¿Cuál fue el principal motivo por el que su empresa utilizó o no utilizó la figura legal del Fideicomiso Mercantil en los proyectos de vivienda, durante los años 2019 y 2020 en el Distrito Metropolitano de Quito?

Tabla 16

Razones por las que las constructoras no hicieron uso del Fideicomiso Mercantil

No utilizó por:	
Pregunta	Respuesta
Falta de conocimiento	1
Desconfianza	1
Costos elevados	
Otros	3
Total	5

Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

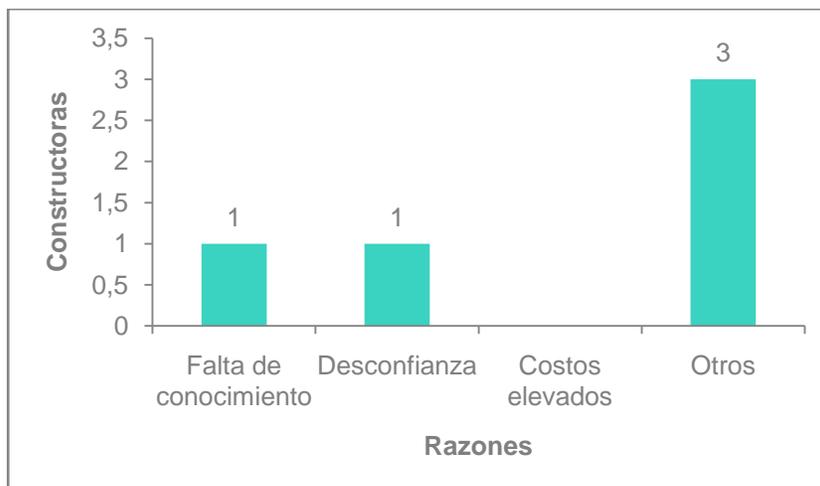
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

La presente tabla muestra los resultados de porque las constructoras no hicieron uso del Fideicomiso Mercantil. 1 de ellas menciona que fue por falta de conocimiento, la desconfianza fue otra razón y 3 de las empresas eligieron la opción otros dando a entender que muchas pueden ser las causa pero no justamente la que tiene que ver con la económica o dinero.

Figura 16

Razones por las que las constructoras no hicieron uso del Fideicomiso Mercantil



Nota (*): De las 7 empresas encuestadas, 2 constructoras, no hacen uso de Fideicomiso Mercantil.

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

La figura de barras permite ver de forma representativa las razones por las cuales algunas de las constructoras no hicieron uso del Fideicomiso Mercantil y se obtuvo como resultado que estas no lo ocuparon por diversas razones, muy pocas pudieron decir que no lo hicieron debido a la falta de conocimiento de la figura y la desconfianza de la misma.

Pregunta

11. ¿Conoce la figura del Encargo Fiduciario? (Si su respuesta fue “NO” puede concluir con el cuestionario)

Tabla 17

Las empresas constructoras conocen la figura legal del Encargo Fiduciario

Pregunta	Respuesta	Porcentaje (%)
Si	4	57%
No	3	43%
Total	7	100%

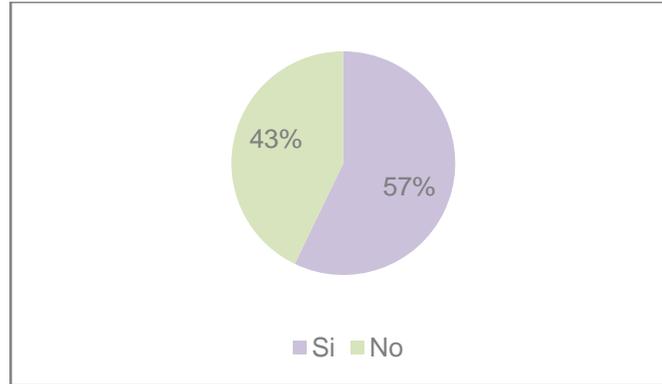
Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.

Elaborado por: el autor.

Tras preguntar a las constructoras si conocen o no la figura del Encargo Fiduciario 4 de 7 mencionaron que si y 3 no especificaron que no conocen este instrumento establecido en la Ley de Mercado de Valores Ecuatoriana.

Figura 17

Las empresas constructoras conocen la figura legal del Encargo Fiduciario



Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

Se hizo una figura de pastel para representar los resultados obtenidos respecto al Encargo Fiduciario donde se puede ver que las empresas que conocen la figura representan el 57% de las constructoras a las que se aplicó la encuesta y el 43% de las mismas no lo conocen.

Pregunta

12. ¿La empresa ha utilizado el Encargo Fiduciario para un proyecto de vivienda?

Tabla 18

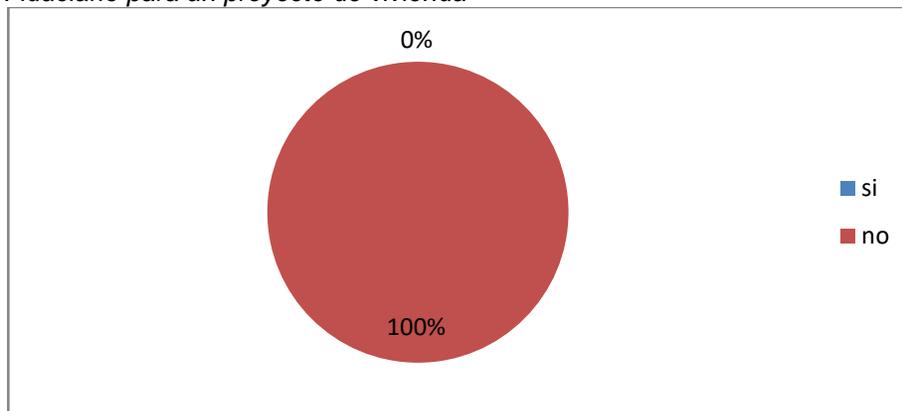
Uso del Encargo Fiduciario para un proyecto de vivienda

Pregunta	Respuesta	Porcentaje (%)
si	0	0%
no	4	100%
Total	4	100%

Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

Figura 18

Uso del Encargo Fiduciario para un proyecto de vivienda



Fuente: Resultados obtenidos en el informe de la encuesta.
Elaborado por: el autor.

Finalmente, se quería conocer si las constructoras han hecho uso de la figura de Encargo Fiduciario en sus proyectos de construcción de vivienda y se obtuvo que las 4 constructoras que mencionaron conocer este instrumento, pero el 100% de estas no a utilizado este mecanismo de negociación en sus proyectos de vivienda por razones que se desconocen.

4. Discusión y conclusiones

Discusión

La literatura que se ha recopilado de estos instrumentos en el sector de la construcción está conformada por la Ley de Mercado de Valores y por trabajos de investigación relacionados al tema de estudio. En cuanto a datos estadísticos se ha basado en las plataformas del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el portal del Servicio de Rentas Internas y la encuesta aplicada a las constructoras del D.M.Q.

Esta investigación analizó los efectos del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario relacionados a las transferencias de dominio de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales en el sector de la construcción, del D.M.Q para los años 2019 –2020, obteniendo como resultado principal que las figuras brindan un efecto positivo a las constructoras, como se pudo comprobar, proporcionan seguridad y garantía al momento de realizar las actividades comerciales.

Este resultado también se ve reflejado en el estudio realizado por Linus Mera (2019) titulado “Exigencia del Fideicomiso Mercantil en los proyectos inmobiliarios: Sujetos Obligados” en el cual menciona que la figura se encuentra amparada jurídicamente y regulada en el Ecuador, brindando seguridad y garantía a las partes interesadas, llegando a la conclusión de que se debería exigir la utilización del Fideicomiso cuando se tenga por objeto la actividad de construcción.

A su vez, Global Ratings de Riesgos S.A. (2020), en el comité No.358-2020 dado en Quito, otorgó una calificación con categorías AAA y AA al Fideicomiso Mercantil, lo cual respalda al estudio, demostrando que los fideicomisos generan un efecto positivo en el mercado. Cabe mencionar que esta Institución es una calificadora de riesgos enfocada en generar valor mediante calificaciones rigurosas, oportunas y transparentes con el fin de contribuir a una adecuada diversificación en el mercado (GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A., 2020).

Por otro lado, se ha encontrado muy poca información de investigaciones que muestren efectos negativos para estos instrumentos de estudio. Gustavo Ortega (2013) en su investigación realizada a empresas familiares, resalta que la figura del Fideicomiso Mercantil puede generar una inseguridad jurídica en el Ecuador o dar lugar a controversias cuando se tengan discrepancias, lo cual podría no ser muy bueno para las empresas.

Sabariz et al (2013) en el estudio titulado “Utilización del Fideicomiso (...)”, hablan que es importante detallar con claridad las voluntades de las partes en las cláusulas del contrato para no incurrir en errores u omitir ciertas obligaciones como costos frente a mecanismos de control.

Conclusiones

El objetivo principal de este estudio ha sido el analizar los efectos del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario relacionados a las transferencias de dominio de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales en el sector de la construcción, del D.M.Q para los años 2019 -2020, una vez realizado la investigación y aplicada la encuesta se llegó a las siguientes conclusiones:

- El Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario son acogidos en varios países ya que tienen similitud en las negociaciones por lo que son vehículos que permiten a las empresas expandirse en nuevos mercados nacionales e internacionales, al estar establecidos en la Ley de Mercado de Valores capítulo XV, donde se resaltan aspectos como el patrimonio autónomo, la inembargabilidad, la naturaleza y vigencia de un contrato estas figuras tienen validez jurídica, para respaldar este acto, el acuerdo o contrato debe ser suscrito mediante escritura pública lo que le da la garantía de que los derechos y obligaciones establecidas en el mismo lleguen a cumplir el fin.
- Para el periodo 2019 y 2020 el uso del Fideicomiso Mercantil en el D.M.Q, no es obligatorio en el sector de la construcción a pesar de que son muy flexibles y se adaptan a las necesidades de quien lo requiera. En esta investigación se evidenció que el 71% de las mismas si han utilizado el Fideicomiso Mercantil y el 29% restante no hizo por diversas condiciones, muy pocas pudieron decir que no lo hicieron debido a la falta de conocimiento de la figura y la desconfianza de la misma, lo que permitió observar que el sector de la construcción acogió favorablemente a este instrumento de negociación. Por

otro lado el 100% de las empresas que dijo conocer el Encargo Fiduciario indicó que no ha utilizado este instrumentó de negociación en sus proyectos de vivienda por razones que se desconocen.

- Se concluye que las constructoras han tenido una buena experiencia usando Fideicomiso Mercantil ya que un 80% de las empresas si volverían a hacer uso de esta figura, con ello se ha buscado entregar al sector instrumentos que solventen las necesidades o riesgos inherentes causados por la misma actividad económica o por factores externos como el COVID-19.

A lo largo del desarrollo de la investigación se presentaron limitaciones como que en la página del INEC no se tenían datos actualizados de los proyectos de construcción en Quito del año 2020, se piensa que esto fue provocado a raíz del Covid-19. Otra limitante que se tuvo es que muy pocas empresas respondieron a la encuesta enviada por Formularios de Google, obteniendo solo 7 respuestas de 46 constructoras.

Para futuras investigaciones se recomienda analizar el Fideicomiso Mercantil y el Encargo Fiduciario en otros sectores como el de bienes raíces, además aplicar al estudio una técnica de selección muestral, con el fin de obtener la colaboración de una mayor cantidad de empresas para que los resultados puedan llegar a ser más precisos.

Bibliografía

- Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. (2020). *Definición de Inembargabilidad*. Recuperado el 2021, de <https://bit.ly/3xrnXm>
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación- ABACOenRed*. Recuperado el 2021, de El-proyecto-de-investigación-F.G.-Arias-2012-pdf.pdf: <https://bit.ly/2U9ywOo>
- Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores. (abril de 2017). *Ley de Mercado de Valores*. Recuperado el 2021 de 04 de 8, de <https://bit.ly/2TERJaq>
- Ekos. (30 de 05 de 2019). *Origen e historia del fideicomiso*. Recuperado el 04 de 2021, de <https://bit.ly/2UoZOQI>
- Enciclopedia Jurídica. (2020). *Contrato Enciclopedia Diccionario Jurídico*. Recuperado el 12 de 6 de 2021, de <https://bit.ly/3gK7ioS>
- GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A. (11 de 12 de 2020). *Titularización Hipotecaria CTH - FIMECTH 8 - GlobalRatings ...* Recuperado el 18 de 4 de 2021, de <https://bit.ly/3gE9yhD>
- González, H. D. (28 de 10 de 2009). *Metodología de la investigación: propuesta, anteproyecto y proyecto*. Recuperado el 05 de 2021, de Metodología de la investigación: propuesta, anteproyecto y proyecto: <https://bit.ly/2UxCqAA>
- INEC. (2020). *Visualizador de estadísticas empresariales*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadísticas y Censos: <https://tabsoft.co/2UeqTWR>
- Ley de Mercao de Valores. (2014). *Ley de Mercado de Valores , Codificación*. Recuperado el 2021, de Ley de Mercado de Valores , Codificación: <https://bit.ly/3x5kprC>
- Mera, L. (28 de Agosto de 2019). Exigencia del Fideicomiso Mercantil en los proyectos inmobiliarios: Sujetos Obligados. *Exigencia del Fideicomiso Mercantil en los proyectos inmobiliarios: Sujetos Obligados* . Guayaquil, Ecuador.
- Ortega, G. (30 de Agosto de 2013). El Fideicomiso Mercantil como instrumento de planificación en empresas familiares. *El Fideicomiso Mercantil como instrumento de planificación en empresas familiares* . Guayaquil, Ecuador.
- Sabariz et al. (2013). *Utilización del fideicomiso inmobiliario como herramienta de inversión en la actividad constructora en Argentina*. Recuperado el 2021, de Utilización del fideicomiso inmobiliario como herramienta de inversión en la actividad constructora en Argentina: <https://bit.ly/3wS1OiT>
- Samaniego, D. I. (2010). *Operaciones Bancarias*. Recuperado el 2021, de Operaciones Bancarias: <https://bit.ly/3j4zQwh>
- Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. (2020). *Portal de información de Mercado de valores: catastro público*. Obtenido de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: <https://bit.ly/3j34JkK>
- Vargas Padilla, L. I., & García Serrano, J. F. (1997). *El Sistema Fiduciario y su aplicación en la Construcción de Vivienda*. Obtenido de <https://bit.ly/3iPPv2c>