AFPV

GUÍA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS

29 AÑOS

- FIDEICOMISOS MERCANTILES
- ENCARGOS FIDUCIARIOS

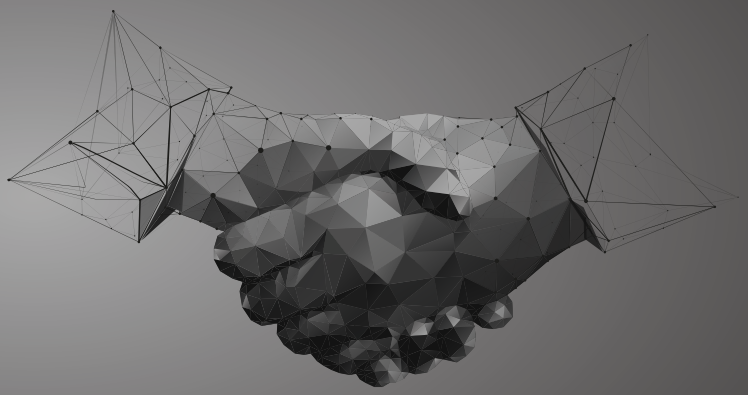
29 AÑOS | AFPV

¿QUÉ SON LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS?

Los negocios fiduciarios son actos de confianza a través de los cuales una persona natural o jurídica transfiere bienes (en el caso de fideicomisos mercantiles) o no transfiere bienes (en el caso de encargos fiduciarios) para que AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. cumpla las instrucciones específicas establecidas en el respectivo contrato.

La persona natural o jurídica que constituye un Fideicomiso o Encargo se denomina **Constituyente** y quien recibe los beneficios se denomina **Beneficiario**.

Creamos soluciones que ayudan a nuestros clientes a lograr sus objetivos.



DIVISIÓN DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS

FIDEICOMISO MERCANTIL

En los FIDEICOMISOS MERCANTILES el cliente transfiere recursos, bienes muebles o inmuebles para que sean administrados bajo instrucciones precisas.

ENCARGO FIDUCIARIO

En los ENCARGOS FIDUCIARIOS el cliente otorga un mandato (poder) irrevocable a la Fiduciaria para cumplir distintas finalidades en su favor o de un tercero.

¿DEBO PAGAR IMPUESTOS POR TRANSFERENCIA DE BIENES A UN FIDEICOMISO?

Las transferencias de bienes a un Fideicomiso mercantil NO generan impuestos (alcabalas, plusvalía, IVA). La restitución (devolución) de los mismos bienes por parte del Fideicomiso al Constituyente tampoco genera impuestos (alcabalas, plusvalía, I.V.A.).

TIPOS DE FIDEICOMISOS MERCANTILES

- **De Administración:**
  Administra recursos y bienes muebles e inmuebles en general.
- **De Garantía:**
  Respalda obligaciones crediticias entre deudor y acreedor.
- **Inmobiliario:**
  Administra los recursos y los bienes del proyecto inmobiliario.
- **De Inversión:**
  Invierte los recursos en los activos definidos por el Constituyente.
- **De Titularización:**
  Es una alternativa de financiamiento para obtener liquidez.

Activos que se pueden transferir a un Fideicomiso Mercantil:
Inmuebles, acciones, sumas de dinero, cartera, inventario, marcas, bienes muebles en general, derechos económicos y bienes que se espera que existan.

TIPOS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS

- **De gestión**
- **Tenencia o Guarda**
- **Inversión**
- **Enajenación o Disposición.**

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA

Respalda las obligaciones crediticias entre el Deudor y el Acreedor.
En caso de incumplimiento del pago de las obligaciones se ejecuta la garantía (se venden los bienes), si cumple la obligación se devuelven los bienes al deudor. Ofrece mayor seguridad y confianza que la hipoteca o la prenda.

LOS MÁS UTILIZADOS SON:

- **Fideicomiso de Garantía de Inmuebles:**
  El inmueble transferido al Fideicomiso respalda el préstamo entre deudor y acreedor.
- **Fideicomiso de Garantía de Cartera o Inventario:**
  La cartera (cuentas por cobrar) o el inventario transferidos al Fideicomiso respaldan la operación del crédito. Es un esquema muy dinámico.
  Útiles para: pago de haberes y liquidaciones laborales, pensiones jubilares, compraventa de bienes muebles e inmuebles, reactivación de negocios, compraventa de acciones, marcas y patentes, emisiones de obligaciones, operaciones de factoring y préstamos e inversiones en general.

Beneficios:
No hay que someterse a procesos judiciales, proceso ágil y transparente de ejecución, facilidad de acuerdo entre las partes, permite utilizar el mismo activo para otorgar varias garantías, informes periódicos de gestión.

Beneficios:
Seguridad y transparencia en la administración de bienes y recursos, protege el patrimonio familiar y de continuidad del negocio, informes periódicos de gestión.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

Administra recursos y bienes muebles e inmuebles en general.

LOS MÁS UTILIZADOS SON:

- **Administración de bienes muebles o inmuebles:**
  El Fideicomiso mantiene la propiedad de los bienes muebles o inmuebles transferidos. Se pueden designar Beneficiarios Sustitutos (hijos). Cuando falten los principales los sustitutos adquieren la calidad principal.
  Útiles para: Organizar el patrimonio familiar o empresarial, alquilar, comprar o vender bienes muebles o inmuebles, administrar cartera, alianzas público privadas, entre otros.

- **Administración de Flujos y Pagos:**
  Administra las sumas de dinero entregadas y destina el flujo a varios pagos conforme las instrucciones del cliente.
  Útiles para: Manejo de anticipo en contratos públicos o privados, pago de haberes y liquidaciones laborales, pago de pensiones jubilares, pago a proveedores, tesorería empresarial, pago a acreedores y a terceros en general, administración de peajes, entre otros.

- **Fideicomiso de Patrimonio Familiar:**
  Mantiene la propiedad de los bienes transferidos y permite la continuidad del negocio.
  Útiles para: Limitar o restringir la venta de bienes, realizar inversiones específicas, pago de rentas a familiares en estado de necesidad, pago de cuentas, mecanismo de gobierno de la empresa a través de un Comité Fiduciario con votos de los familiares integrantes, entre otras gestiones.

PROYECTOS INMOBILIARIOS

Administra los bienes y recursos del proyecto inmobiliario.

LOS MÁS UTILIZADOS SON:

- **Fideicomiso Inmobiliario Integral:**
  Administra bienes y recursos asociados a la construcción del proyecto, desde el inicio hasta su culminación.
- **Fideicomiso de Tesorería Inmobiliaria:**
  Administra de manera integral el flujo de efectivo para la construcción y desarrollo del proyecto.
- **Fideicomiso Inmobiliario Simple:**
  El Fideicomiso transfiere la alícuota de terreno y el Constructor hace la entrega de obra.
- **Encargo Fiduciario de Preventas Inmobiliarias:**
  Se reciben los recursos de los promitentes compradores en la cuenta en Encargo Fiduciario. Una vez alcanzado el punto de equilibrio se entregan los fondos al Constructor. Si el proyecto no alcanza el punto de equilibrio se devuelven los fondos a los promitentes compradores.

Beneficios:
Transparencia en la administración de bienes y recursos, facilita el acceso al crédito, genera confianza que resulta en una eficiente gestión de ventas, informes periódicos de gestión.

Útiles para: Desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios (casas, departamentos, edificios, oficinas, lotizaciones, locales comerciales, centros comerciales), clínicas, edificio de parqueos, entre otros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE INVERSIÓN

Tiene como finalidad invertir los recursos en proyectos determinados a través de una política de inversión claramente definida.

LOS MÁS UTILIZADOS SON:

- **Fideicomiso de Inversión con Destinación Específica:**
  Aquí se determina el tipo de títulos valores en los que se pueden realizar las inversiones.
- **Fideicomiso de Inversión para compra de Negocios en Marcha:**
  Los recursos se invierten en la compra de un negocio en marcha.
  Útiles para: Inversión en títulos valores de renta fija (emisiones) y renta variable (acciones), compra de negocios en marcha, marcas, entre otros.

Beneficios:
Permite invertir adecuadamente en nuevos negocios, diversificación de las inversiones, rentabilidad generada acorde a la inversión, informes periódicos de gestión.

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN

La **TITULARIZACIÓN** es una alternativa de financiamiento que permite a las empresas obtener liquidez con sus propios activos. Consiste en convertir los activos en títulos valores con la finalidad de que sean negociados en el Mercado de Valores.

Puede servir PARA TITULARIZAR:
Cartera, inmuebles, proyectos inmobiliarios y flujos de fondos en general.

Beneficios:
Facilita la capacidad de crecimiento e inversión, permite obtener financiamiento para proyectos, permite a la empresa obtener liquidez para su giro de negocio.

Beneficios:
Facilita la ejecución de negocios, disminuye el riesgo de incumplimiento para las partes, manejo transparente, agilidad en los procesos, informes periódicos de gestión.

ENCARGO FIDUCIARIO

La Fiduciaria actúa como mandataria para cumplir una finalidad específica.

LOS MÁS UTILIZADOS SON:

- **Encargo Fiduciario de Pago Condicionado:**
  La Fiduciaria (por cuenta del comprador) recibe en Encargo Fiduciario los recursos o el cheque certificado por el precio de compra del inmueble, y solo efectuará el pago al vendedor cuando el traspaso del bien se hubiere perfeccionado.

- **Encargo Fiduciario para el Manejo de Anticipos:**
  Se destinan los recursos específicamente al desarrollo del proyecto.

- **Encargo Fiduciario de Pacto de Accionistas:**
  Los accionistas entregan el mandato a la Fiduciaria para que cumpla la voluntad de ellos en las Juntas Generales de Accionistas.

- **Encargo Fiduciario para Compraventa de Acciones:**
  La Fiduciaria (por cuenta del vendedor) recibe las acciones y cederá las mismas al comprador cuando se hubiere pagado el precio acordado.

- **Encargo Fiduciario para Transferencia de Bienes:**
  La Fiduciaria, como mandataria del vendedor, suscribe la escritura de transferencia cuando se cumplan las condiciones pactadas.

29 AÑOS | AFPV

www.afpv.com.ec