



**Pontificia Universidad Católica del Ecuador**

**Facultad de Jurisprudencia**

**El punto de equilibrio en los fideicomisos inmobiliarios, ventajas sobre las  
asociaciones de cuentas en participación**

**Trabajo de Integración Curricular**

**Autor:**

**Ambar Gabriela Vera Morán**

**Tutor:**

**María Verónica Arteaga Molina**

**2024**

**Resumen**

En el Ecuador se despliegan proyectos inmobiliarios, los cuales son desarrollados a través de mecanismos jurídicos que permiten un mejor desenvolvimiento de los mismos. En este trabajo de investigación se analizaron dos mecanismos, que fueron: los fideicomisos inmobiliarios y las asociaciones de cuentas en participación. La hipótesis de esta investigación se basó en que el fideicomiso inmobiliario es el mejor vehículo jurídico para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, por su característica de alcanzar el punto de equilibrio, el cual otorga mayor seguridad jurídica a los actores que participan del fideicomiso inmobiliario y a terceros, siendo esta la ventaja de esta figura sobre las asociaciones de cuentas en participación. Se distinguió la estructura organizacional tanto del fideicomiso inmobiliario como de las asociaciones de cuentas en participación distinción que demostró que el fideicomiso inmobiliario tiene una estructura más amplia, pero con funciones y obligaciones delimitadas para cada actor, a diferencia de las asociaciones de cuentas en participación la cual es una estructura limitada, pero con amplitud de funciones para cada actor. En el presente trabajo de investigación se propusieron recomendaciones en torno a la figura del fideicomiso mercantil inmobiliario, así como, sobre las asociaciones en cuentas de participación, en cuanto a su aprovechamiento en los proyectos inmobiliarios.

**Palabras Clave:** Proyecto inmobiliario, punto de equilibrio, fideicomiso, asociaciones de cuentas en participación, seguridad jurídica.

**Abstract**

In Ecuador, real estate projects are deployed, which are developed through legal mechanisms that allow for a better execution of the same. This research analyzed two mechanisms: real estate trusts and joint accounts partnerships. The hypothesis of this research was based on the idea that the real estate trust is the best legal vehicle for the development of real estate projects, due to its characteristic of reaching equilibrium, which provides greater legal security to the participants of the real estate trust and third parties. This is the advantage of this figure over joint accounts partnerships. The organizational structure of both the real estate trust and joint accounts partnerships was distinguished, demonstrating that the real estate trust has a broader structure, but with delimited functions and obligations for each actor, unlike joint accounts partnerships, which is a limited structure, but with a breadth of functions for each actor. In this research, recommendations were proposed regarding the figure of the real estate commercial trust, as well as, regarding joint accounts partnerships, regarding their utilization in real estate projects.

**Keywords:** Real estate project, balance point, trust, companies in participation accounts, legal security.

## Índice

Introducción .....	8
1. Sección I: Estructura de un fideicomiso inmobiliario y las asociaciones de cuentas en participación. ....	1
1.1. El fideicomiso inmobiliario .....	1
1.1.1. Negocio Fiduciario .....	2
1.1.2. Fideicomiso Mercantil .....	2
1.1.3. Fideicomiso Inmobiliario .....	4
1.1.4. Estructura del fideicomiso inmobiliario.....	5
1.1.4.1. Constituyente.....	5
1.1.4.2. Beneficiario .....	5
1.1.4.3. Fiduciaria .....	6
1.1.4.4. Constructora.....	6
1.1.4.5. Gerente de Proyecto .....	8
1.1.4.6. Administrador de la construcción.....	8
1.1.4.7. Junta o Directorio .....	8
1.1.4.8. Promitentes compradores.....	9
1.1.4.9. Compradores .....	9

1.1.5. Normas regulatorias del fideicomiso inmobiliario .....	10
1.2. Punto de equilibrio en el Fideicomiso Inmobiliario.....	11
1.2.1. Condiciones técnicas.....	12
1.2.2. Condiciones financieras .....	12
1.2.3. Condiciones legales .....	13
1.3. Las asociaciones de cuentas en participación.....	13
1.3.1. Estructura de las asociaciones de cuentas en participación .....	16
1.3.1.1. Gestor.....	16
1.3.1.2. Partícipe .....	16
1.3.2. Normas en las que se detallan las asociaciones de cuentas en participación	17
1.4. Punto de Equilibrio en las asociaciones de cuentas en participación .....	18
1.4.1. Rendición de cuentas del gestor .....	19
1.4.2. Relación de confianza con el gestor .....	20
2. Sección II: Comparación fideicomiso inmobiliario vs asociaciones de cuentas en participación .....	21
2.1. Comparación.....	21
2.1.1. Naturaleza Jurídica .....	22
2.1.2. Seguridad Jurídica.....	23
2.1.3. Ente de Control .....	24
2.1.4. Estructura.....	25

2.1.5. Responsabilidad .....	25
Conclusión .....	27
Recomendaciones .....	29
Referencias .....	30

**Índice de Gráficos**

Gráfico 1. Estructura del fideicomiso inmobiliario. Elaborado por autor. ....	9
Gráfico 2. Estructura de las asociaciones de cuentas en participación. Elaborado por autor. .....	17

## **Introducción**

Los proyectos inmobiliarios emplean mecanismos jurídicos que les permiten desarrollar sus proyectos de forma organizada. En el Ecuador se utilizan algunas figuras jurídicas que permiten lo dicho, entre las cuales se encuentran el fideicomiso inmobiliario y las asociaciones de cuentas en participación, mecanismos que brindan una disminución en las cargas administrativas a los constituyentes y/o promotores del proyecto.

Los fideicomisos inmobiliarios son un patrimonio autónomo, constituido a través de un contrato en el cual el constituyente contrata los servicios de administración de una fiduciaria, para el cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del fideicomiso, consistente en el desarrollo del proyecto inmobiliario y la venta de unidades inmobiliarias.

Las asociaciones de cuentas en participación también son un contrato a través del cual se pueden desarrollar proyectos inmobiliarios. Es una estructura flexible, en la cual los partícipes de la sociedad entregan a un gestor sus aportaciones y este actuará a nombre propio y llevará a cabo el negocio.

El problema de la investigación se sitúa en establecer qué mecanismo jurídico produce ventajas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Es un problema significativo, ya que se desarrollan proyectos inmobiliarios en el Ecuador y en el desarrollo de estos confluyen varios actores y es importante encontrar el mejor mecanismo jurídico que genere seguridad a los actores del mismo.

El insumo sustancial para desarrollar el presente trabajo de investigación se encuentra en varios textos académicos, de investigación, tratados, doctrinas y normativa ecuatoriana. El lector puede encontrar las respuestas a las preguntas que surjan sobre el presente tema de investigación en las siguientes secciones: I. Estructura de un fideicomiso inmobiliario y las asociaciones de cuentas en

participación y II. Comparación fideicomiso inmobiliario vs asociaciones de cuentas en participación.

## **1. Sección I: Estructura de un fideicomiso inmobiliario y las asociaciones de cuentas en participación.**

### **1.1.El fideicomiso inmobiliario**

*“No pongas tu confianza en el dinero, sino tu dinero en un negocio de confianza” (Skouse, 2017).*

De acuerdo con el Banco Central del Ecuador (2013) el sector de la construcción tuvo una de las mayores participaciones en el Producto Interno Bruto, pero en la actualidad por diversos factores, como el económico, ha disminuido la participación del sector de la construcción.

Jaramillo (2019), argumenta que desde el año 2015 el sector de la construcción viene cayendo cada año, representando únicamente el 9% del PIB, lo que provoca que se sigan incrementando los niveles de desempleo en el sector de la construcción. Por ende, se comprende que no hay mayor desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Ecuador.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) (2018) del Ecuador más de 573.339 familias no poseen una vivienda. Esta cifra representa lo que a muchas personas les parece un sueño difícil de alcanzar: el tener una vivienda propia en donde desarrollar su hogar. Uno de los grandes impedimentos para lograr esta meta es el dinero y la falta de financiamiento, ya que, de acuerdo con Johnston y Vasic-Lalovic (2023) el Ecuador, al ser un país con uno de los peores desempeños económicos de América del Sur, teniendo un PIB per cápita equivalente a un cinco por ciento (5%) por debajo de los niveles de 2019, las personas temen entregar sus ahorros para obtener una vivienda y luego no tener el recurso económico para pagar las cuotas correspondientes al pago del crédito.

Las personas necesitan mecanismos que les generen confianza para obtener una vivienda. Uno de los mecanismos que existen en el país es el negocio fiduciario, a través del género de los

fideicomisos y su especie el fideicomiso inmobiliario el cuál será uno de los ejes temáticos de la presente investigación.

### **1.1.1. Negocio Fiduciario**

El negocio fiduciario es un acuerdo de confianza mediante el cual una persona natural o jurídica entrega a una sociedad administradora de fondos y fideicomisos la gestión de uno o más activos específicos, con la posibilidad de transferir o no la propiedad de los mismos a un patrimonio independiente. Si la propiedad de dichos activos es transferida al negocio fiduciario, éste se denominará fideicomiso mercantil, pero, si no se transfiere la propiedad de los referidos activos, el negocio fiduciario será entendido como un encargo fiduciario (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

### **1.1.2. Fideicomiso Mercantil**

Dentro del espectro de los negocios fiduciarios se encuentra el fideicomiso mercantil el cual, de acuerdo con Rodríguez (1971), cuyo concepto dista de aquel previsto en la legislación ecuatoriana, es un negocio fiduciario en cuanto se trata de un negocio jurídico a través del cual se va a atribuir al fiduciario la titularidad dominical sobre determinados bienes. Este contrato tiene sus limitaciones, las cuales son determinadas en el contrato de constitución del fideicomiso. Al respecto, vale la pena aclarar que Rodríguez hace alusión al fideicomiso latinoamericano en general, dejando a salvo el concepto de fideicomiso que nos otorga la legislación ecuatoriana, de la cual se desprende que la propiedad de los bienes o derechos fideicomitados es transferida al fideicomiso o patrimonio autónomo y no al fiduciario (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

En consecuencia, el fideicomiso es un negocio jurídico a través del cual se van a transferir uno o más bienes al patrimonio autónomo para que a través de un encargado de la administración, es decir, la fiduciaria, se logre cumplir con un fin determinado, que es el objeto del contrato, y los beneficios de este sean entregados a favor del beneficiario que será el propio constituyente o un tercero (Rodríguez, 1990, p. 119).

En el Ecuador la figura del fideicomiso mercantil aparece oficialmente a través de la Ley de Mercado de Valores promulgada en el Registro Oficial No. 199 suplemento de 28 de mayo de 1993, actualmente la normativa ecuatoriana determina qué es el fideicomiso mercantil, e instituye que, es un contrato en el que una o más personas que son los constituyentes van a transferir derechos o bienes sean estos muebles o inmuebles, corporales o incorporales, a un patrimonio autónomo. Este patrimonio va a tener personalidad jurídica y su representante legal será la fiduciaria, cuya misión será cumplir las instrucciones previstas en el contrato de constitución del fideicomiso y su fin será el cumplir con el objeto del mismo (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

Cabe destacar que sólo en el Ecuador los bienes que son transferidos por el constituyente, pasan a ser de propiedad del fideicomiso, figura que aquí está dotada de personalidad jurídica, misma que debe inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes (Ruc), y que está representada legalmente por la fiduciaria. Es decir, que los bienes, al ser transferidos al fideicomiso, serán propiedad de este y dejan de ser del constituyente (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

Al constituirse un patrimonio autónomo hay derechos y obligaciones inherentes a este contrato como los siguientes: los bienes que son del fideicomiso no pueden ser objeto de embargo por causal de deudas u objeto de medidas preventivas contra los constituyentes independientemente

de que los constituyentes sean personas jurídicas o naturales, además el fideicomiso, si el mismo hace actividad económica, es un sujeto pasivo de tributos. (Ley de Régimen Tributario Interno, 2004).

El fideicomiso mercantil al ser un género tiene varias especies y dentro de estas encontramos los siguientes tipos de fideicomiso: el fideicomiso de garantía, el fideicomiso de administración, el fideicomiso de inversión, el fideicomiso de titularización y el fideicomiso inmobiliario. Este último será el tipo de fideicomiso a explicarse en la presente investigación.

### **1.1.3. Fideicomiso Inmobiliario**

Los fideicomisos inmobiliarios son un tipo de contrato, en el cual el sujeto denominado constituyente transfiere bienes inmuebles o recursos dinerarios para obtener el bien inmueble necesario para lograr el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario y posteriormente la venta de las unidades inmobiliarias. Toda la gestión necesaria para el desarrollo del proyecto inmobiliario será administrada a través de una fiduciaria.

El contrato de fideicomiso inmobiliario tiene dos objetos específicos: desarrollar el proyecto inmobiliario y, realizar la venta de las unidades inmobiliarias. Para estos objetivos es necesario e imprescindible que el proyecto inmobiliario alcance el punto de equilibrio, el cual es un conjunto de condiciones que serán explicadas en la segunda sección de la presente investigación.

Los fideicomisos no son un resultado o un fin en sí mismo, son un medio o un vehículo apto para otorgar seguridades y garantías en un negocio subyacente determinado (Molina, 2004, p. 43). En el caso específico de los fideicomisos inmobiliarios, estos constituyen el medio para desarrollar el proyecto inmobiliario concebido por sus constituyentes, sin que la fiduciaria pueda garantizar el éxito del proyecto o rentabilidad alguna sobre el mismo.

#### **1.1.4. Estructura del fideicomiso inmobiliario**

##### **1.1.4.1. Constituyente**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores ecuatoriana, en la relación contractual de un fideicomiso participa de forma principal el constituyente, fiduciante o fideicomitente, el cual puede ser una persona natural o jurídica, personas extranjeras o con capacidad legal. El constituyente es el propietario del bien inmueble y/o de los recursos que se van transferir al fideicomiso y es de quien parten las instrucciones al fiduciario para la realización del encargo. (Kiper y Lisoprawski, 2000, p.71).

##### **1.1.4.2. Beneficiario**

Según Cevallos (2005) el beneficiario puede ser una o varias personas sean estas naturales o jurídicas, extranjeras o ecuatorianas (Ley de Mercado de Valores, 2017). Los beneficiarios pueden ser los mismos constituyentes o un tercero, que puede existir como no, teniendo en cuenta que, mientras no exista, la titularidad de los derechos fiduciarios recaerá sobre el propio constituyente.

Los derechos fiduciarios de acuerdo con lo dispuesto por la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, libro I “Sistema Monetario y Financiero” son el conjunto de derechos que se derivan de la relación fiduciaria y que otorgan la doble calidad de constituyente y beneficiario<sup>1</sup>. Los beneficiarios son concebidos como los destinatarios de la finalidad buscada o perseguida en la celebración del contrato (Cevallos, 2005, p.753). Los

---

<sup>1</sup> Art. 7.- Derechos fiduciarios.- Es el conjunto de derechos que se derivan de la relación fiduciaria y que otorgan la doble calidad de constituyente y beneficiario que reúne la Corporación del Seguro de Depósitos, Fondo de Liquidez y Fondo de Seguros Privados respecto de los fideicomisos del Seguro de Depósitos de los sectores financieros privado y popular y solidario, los cuales representan el patrimonio autónomo y otorgan el derecho a que, el administrador fiduciario proceda en su gestión de los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en los contratos de constitución respectivos. Los derechos fiduciarios derivados de los fideicomisos no constituyen ni constituirán valores, y en consecuencia, no son negociables.

derechos que va a tener el beneficiario, que se denominan derechos fiduciarios, pueden ser transmisibles por actos entre vivos o por causa de muerte (Kiper y Lisoprawski, 2000, p.73).

#### **1.1.4.3. Fiduciaria**

De acuerdo con González (2009) la fiduciaria es una sociedad especializada, quien va a tener a su cargo la administración del negocio fiduciario. Es quien tendrá la confianza del constituyente, debiendo operar con prudencia y diligencia del buen hombre de negocios (Bauzá et al., 2000, p.71). En ese sentido, Orelle (1995) (citado por Bauzá et al., 2000) menciona que el fiduciario debe actuar como un administrador de los bienes que no le pertenecen y debe estar en la plena capacidad para poder disponer de los bienes y administrarlos conforme al objeto pactado en el contrato de fideicomiso inmobiliario, en este caso.

En el Ecuador de acuerdo con el Libro II de la Ley de Mercado de Valores (2006), sólo puede ser fiduciarias las sociedades anónimas que son constituidas con los requisitos de ley y aprobadas por su órgano regulador la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Las sociedades fiduciarias deben tener en su denominación la frase “administradora de fondos y fideicomisos”.

Además de los constituyentes, beneficiarios y de la fiduciaria, existen otras personas naturales o jurídicas que podrían participar en el fideicomiso inmobiliario para llevar adelante la construcción y comercialización del proyecto, algunas de las cuales, se detallan a continuación:

#### **1.1.4.4. Constructora**

Para el desarrollo de un proyecto inmobiliario es imprescindible la existencia de una constructora la cual es quién se encargará de construir el proyecto inmobiliario. Esta constructora seguirá las instrucciones del fideicomiso, el cual actuará a través de su representante legal, es decir, de la fiduciaria, será responsable del desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario. Dicha

responsabilidad continuará vigente durante diez (10) años contados a partir de la entrega del proyecto inmobiliario (Lantigua, 2024, p. 10).

De acuerdo con el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1937, en los diez (10) años subsiguientes si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario. Si los materiales han sido suministrados por el dueño no habrá lugar a la responsabilidad del empresario<sup>2</sup> (Código Civil, 2005).

Dentro de la construcción se encuentran dos grandes fuerzas, las cuales son: la mano de obra y la provisión de insumos y materiales. La mano de obra son todas aquellas personas que van a aportar a través de sus oficios y profesiones a la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario; mientras que los materiales son los insumos necesarios para poder, dicho en términos coloquiales, levantar la construcción. Ambos rubros son considerados dentro de un proyecto inmobiliario como costos directos (Pertierra, 2022, p. 4).

---

<sup>2</sup> Art. 1937.- Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan, además, a las reglas siguientes:

1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones;
2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda;
3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario. Si los materiales han sido suministrados por el dueño no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al Art. 1934, inciso final;
4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone; y,
5. Si los artífices, empleados en la construcción del edificio, han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño. Pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

#### **1.1.4.5. Gerente de Proyecto**

El gerente de proyecto es quien va a supervisar los avances de la obra, controlará costos, gestionará posibles riesgos de seguridad en la obra, además puede realizar la contratación de proveedores del proyecto inmobiliario siempre y cuando tenga esta facultad por instrucción de la junta del fideicomiso (Silva, 2023, p. 5).

#### **1.1.4.6. Administrador de la construcción**

El administrador de la construcción es quien tiene una visión de las necesidades de la construcción el proyecto inmobiliario, como la cantidad de materiales necesarios para levantar construir el inmueble, la cantidad de personas destinadas a la mano de obra para llevar a cabo la construcción. Este administrador se encarga de gestionar y administrar los recursos que sean necesarios para el desarrollo continuo de la obra.

#### **1.1.4.7. Junta o Directorio**

La junta o directorio es un órgano de control del fideicomiso, que imparte instrucciones a la fiduciaria cuando las mismas no estuvieran establecidas en el contrato de fideicomiso o, cuando dicho contrato, requiera del pronunciamiento de dicha junta para que la fiduciaria pueda actuar en nombre del fideicomiso.

La referida junta tendrá las atribuciones determinadas en el contrato y estará compuesta por las personas designadas también establecidas en dicho contrato. Usualmente participan como miembros de la junta, los beneficiarios del fideicomiso o sus representantes y, en su calidad de secretario, un representante de la fiduciaria. También pueden participar de la junta si así lo determina el contrato de fideicomiso, el gerente de proyecto, el constructor y/o el fiscalizador, ya

sea como miembros o como personal técnico invitado. La junta se reunirá con la periodicidad que establezca el contrato de fideicomiso, en el lugar y la forma que dicho instrumento determine.

#### 1.1.4.8. Promitentes compradores

Son las personas naturales o jurídicas que prometen comprar un determinado bien inmueble que formará parte del proyecto inmobiliario ofertado por el fideicomiso mercantil inmobiliario, bajo las condiciones del contrato de promesa de compraventa, las cuales irán de la mano con lo determinado en el contrato de constitución del fideicomiso.

#### 1.1.4.9. Compradores

Son las personas naturales o jurídicas que adquieren un bien inmueble ofertado por el fideicomiso mercantil inmobiliario, a cambio de un valor económico, estas personas entregarán el valor económico producto de la compraventa de los bienes inmuebles a las cuentas del fideicomiso, y se sujetarán a lo señalado en el contrato de compraventa firmado con el patrimonio autónomo.

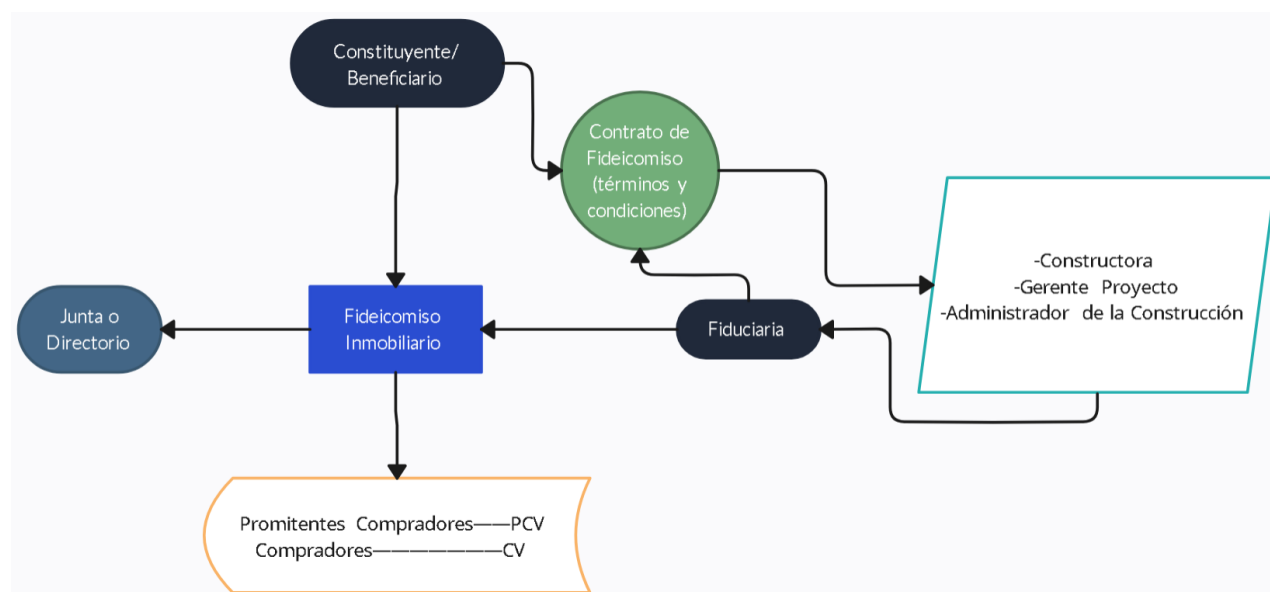


Gráfico 1. Estructura del fideicomiso inmobiliario. Elaborado por autor.

### **1.1.5. Normas regulatorias del fideicomiso inmobiliario**

En el Ecuador los fideicomisos están regulados principalmente por la Ley de Mercado de Valores que constituye el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en la cual se detalla la existencia de los fideicomisos, en especial el fideicomiso inmobiliario, su estructuración y efectos jurídicos; y también está regulado por la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, Libro Segundo, Tomo X, en la cual se describe todo el aspecto adjetivo de los negocios fiduciarios en general, entre los cuales está el sistema de control interno del fideicomiso inmobiliario.

En la referida Ley, se detalla la existencia de la figura de los fideicomisos inmobiliarios, la estructura del contrato de constitución y se menciona el efecto jurídico inicial de la celebración del contrato, el cual es la creación de un patrimonio autónomo constituido por derechos y obligaciones afectados a una finalidad específica (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

Al respecto, la Ley que regula los fideicomisos inmobiliarios, determina que el contrato del fideicomiso mercantil debe ser otorgado mediante escritura pública, de forma sencilla y clara para que se comprendan las condiciones tanto jurídicas como económicas del contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario, las cuales deben siempre estar apegadas a la naturaleza del negocio fiduciario y al objeto y finalidad del contrato siempre y cuando este sea lícito; este tipo de contrato además debe contener las instrucciones del fideicomiso, la información de quienes intervienen en el contrato de constitución, el detalle de los bienes que serán parte del fideicomiso, las obligaciones y los derechos de las partes contractuales, la remuneración de la fiduciaria, la forma en la que se transferirán los activos al terminarse el contrato, quiénes serán los órganos encargados de las decisiones dentro del fideicomiso, es decir, su forma de gobierno, los gastos que estarán a cargo

del negocio fiduciario, la periodicidad y forma de la rendición de cuentas por parte de la fiduciaria, los procedimientos en caso de hacer una reforma al contrato, la exclusión de responsabilidades a los órganos reguladores de los fideicomisos en el Ecuador y la declaración del fideicomiso de cumplir con lo encomendado en el contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

Dentro de los sistemas de control interno que debe tener un fideicomiso inmobiliario para el desarrollo del proyecto inmobiliario se encuentra el cumplimiento del punto de equilibrio, es decir, el cumplimiento de las condiciones técnicas, legales y financieras que debe alcanzar un proyecto inmobiliario para que sea factible su desarrollo. Este tema será abordado a profundidad más adelante en el presente instrumento (Codificación Res Junta Política Monetaria Libro Segundo Tomo IX, 2017).

La transferencia de la propiedad de los bienes al fideicomiso mercantil no será onerosa ni gratuita, porque esa no representa un beneficio económico para las partes. El fideicomiso es sólo un medio que se requiere para que la fiduciaria pueda cumplir con el objeto del contrato del fideicomiso, esta transferencia está exenta del pago de impuestos, tasas o contribuciones, porque no es un hecho que genera obligaciones tributarias (Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, 2006).

## **1.2.Punto de equilibrio en el Fideicomiso Inmobiliario**

El punto de equilibrio de los fideicomisos inmobiliarios se entiende como el cumplimiento de las condiciones técnicas, legales y financieras que debe alcanzar el proyecto inmobiliario. La fiduciaria, es la encargada de certificar el cumplimiento o incumplimiento del punto de equilibrio.

Si la fiduciaria no declara o certifica que se ha alcanzado el punto de equilibrio dentro del fideicomiso inmobiliario no se podrán utilizar los dineros de los promitentes compradores para el desarrollo del proyecto inmobiliario y por ende se deberán devolver dichos recursos a los referidos promitentes compradores.

El punto de equilibrio debe ser declarado dentro del plazo determinado en el contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario y sólo se puede prorrogar en dos ocasiones de acuerdo con el Libro II de la Ley de Mercado de Valores.

### **1.2.1. Condiciones técnicas**

Dentro de las condiciones técnicas que se deben alcanzar para cumplir el punto de equilibrio del proyecto, la Junta del Fideicomiso tuvo que haber aprobado el cronograma, el presupuesto y el flujo de caja por actividad y rubro determinado del proyecto inmobiliario, además, deben estar levantados los estudios y planos del terreno en donde se desarrollará el proyecto inmobiliario y el proyecto debe tener los permisos otorgados por los entes de control para la construcción.

### **1.2.2. Condiciones financieras**

Las condiciones financieras que debe alcanzar un proyecto inmobiliario desarrollado dentro de un fideicomiso inmobiliario es que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos de todo el proyecto; si el proyecto es por etapas, el financiamiento debe haber alcanzado el mismo porcentaje de dicho costo por cada etapa.

El financiamiento de los proyectos inmobiliarios puede tener varias fuentes, las cuales son: aportes de los constituyentes iniciales o adherentes; créditos aprobados por entidades del sistema financiero; préstamos otorgados por los fideicomitentes o terceras personas ajenas al sistema financiero; créditos concedidos por los proveedores de los bienes y servicios requeridos para la

ejecución del proyecto; y, recursos comprometidos por los promitentes compradores en el respectivo contrato de promesa de compraventa.

### **1.2.3. Condiciones legales**

Entre las condiciones legales que debe cumplir un proyecto inmobiliario para alcanzar su punto de equilibrio se encuentra que el inmueble en el que se desarrollará el proyecto inmobiliario ya debe estar transferido al fideicomiso es decir debe ser parte del patrimonio autónomo, encontrarse inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente y que el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes o limitación al dominio. Otra de las condiciones legales podría ser que el fideicomiso se encuentre inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores.

### **1.3.Las asociaciones de cuentas en participación**

El contrato de asociación o cuentas en participación es un instrumento jurídico tradicional que alcanzó su máximo apogeo durante el auge del comercio marítimo en la Edad Media, particularmente a través del sistema de commenda medieval (Fuentes, 2024, p. 3).

El contrato medieval de la “Commenda”, es anterior al actual contrato de asociaciones de cuentas en participación. En la Commenda existían dos tipos de contratos: el contrato de tipo comercial y el contrato de tipo político-social. Dentro de la Commenda estaba la figura del Commendator el cual era quien tenía expectativa de las ganancias de algún viaje realizado por un comerciante. Por ello, este le entrega dinero u objetos que tengan un valor económico para que el comerciante o “tractator” disponga de ellas a nombre propio y obtenga un rédito económico (Rodríguez, 1971, p. 55).

El contrato de commenda establecía el respaldo legal para diversas empresas en las cuales se confiaba dinero o bienes a un intermediario para llevar a cabo ciertas operaciones, a cambio de

compartir los beneficios o las pérdidas. Este acuerdo abarcaba una variedad de negocios que combinaban capital y trabajo para realizar actividades comerciales. Uno de estos modelos era la *participatio*, precursora de las cuentas en participación, que conservaba la esencia de la *commenda* original. La característica distintiva de este tipo de empresa era su naturaleza fiduciaria, fundada en la confianza en el intermediario para ejecutar las actividades en las que se participaba (Martínez, 2016, p. 255).

Con el tiempo la figura de la *commenda* fue tomando forma y llegó a ser un tipo de contrato denominado contrato de asociaciones de cuentas en participación, en esta asociación se realizan actos de comercio, en el cual una parte, conocida como *partícipe*, aporta dinero o bienes a otra parte, llamada *gestor*, con el fin de que este último lleve a cabo un negocio o continúe con uno existente. A cambio de su contribución, el *partícipe* tiene derecho a participar en las ganancias y asumir las pérdidas hasta el monto de su aportación, manteniendo su identidad oculta ante terceros (Fuentes, 2024, p. 3).

De acuerdo con Martínez (2016) el contrato de asociaciones de cuentas en participación no da origen a una entidad legal separada de las partes involucradas, es decir, al ser una relación interna entre el *gestor* que es el responsable de la administración y el *partícipe* quien da el aporte, existe ausencia de una personalidad jurídica, además, brinda una estructura legal y operativa que traduce a esta colaboración en una sociedad interna de tráfico mercantil.

Las asociaciones de cuentas en participación tienen determinadas peculiaridades como lo son: autonomía de la voluntad que permite su rápida celebración, carácter confidencial, rapidez de los negocios y utilidad para los agentes económicos. Por lo que muchas personas usan este tipo de contrato (Fuentes, 2024, p. 3).

El contrato de cuentas en participación ofrece grandes ventajas para llevar a cabo colaboraciones económicas en el ámbito empresarial, se dice que es una asociación momentánea porque las partes acuerdan un contrato para establecer una sociedad con el propósito de llevar a cabo ciertos actos jurídicos; una vez que se completa dicha actividad, la sociedad se disuelve, o algunos la consideran oculta, ya que no se exterioriza a terceros (Dávalos, 2010, p. 110).

De acuerdo con Dumay (2017) las asociaciones de cuentas en participación a pesar de las múltiples ventajas ya mencionadas, tiene que cumplir con responsabilidades como la generación de un Registro Único de Contribuyentes (RUC), ya que a pesar de que no es una compañía, el Servicio de Rentas Internas la considera una sociedad para efectos tributarios y debe cumplir con obligaciones tributarias a las que se someten las compañías (Dumay, 2017, p. 11).

Por lo antes dicho podemos deducir que las asociaciones de cuentas en participación son un contrato de colaboración económica, en el cual una o varias personas naturales o jurídicas denominadas partícipes van a aportar dinero, bienes o derechos a otra persona determinada gestor el cual va a usar dicho aporte a la operación determinada por el objeto del contrato y su fin es la consecución de una o varias actividades de carácter comercial, para poder recibir una ganancia resultado de las acciones del gestor.

El contrato de asociaciones de cuentas en participación es usado para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en el cual el partícipe entrega el valor de su aporte, con el objetivo del desarrollo de un proyecto inmobiliario, a partir del cual se busca obtener ganancias, por la venta de las unidades inmobiliarias construidas a través del proyecto inmobiliario.

### **1.3.1. Estructura de las asociaciones de cuentas en participación**

La estructura de las asociaciones de cuentas en participación está determinada por dos partes esenciales dentro de este tipo de contrato, las cuales son: el partícipe y el gestor, términos que serán detallados en el desarrollo del presente acápite.

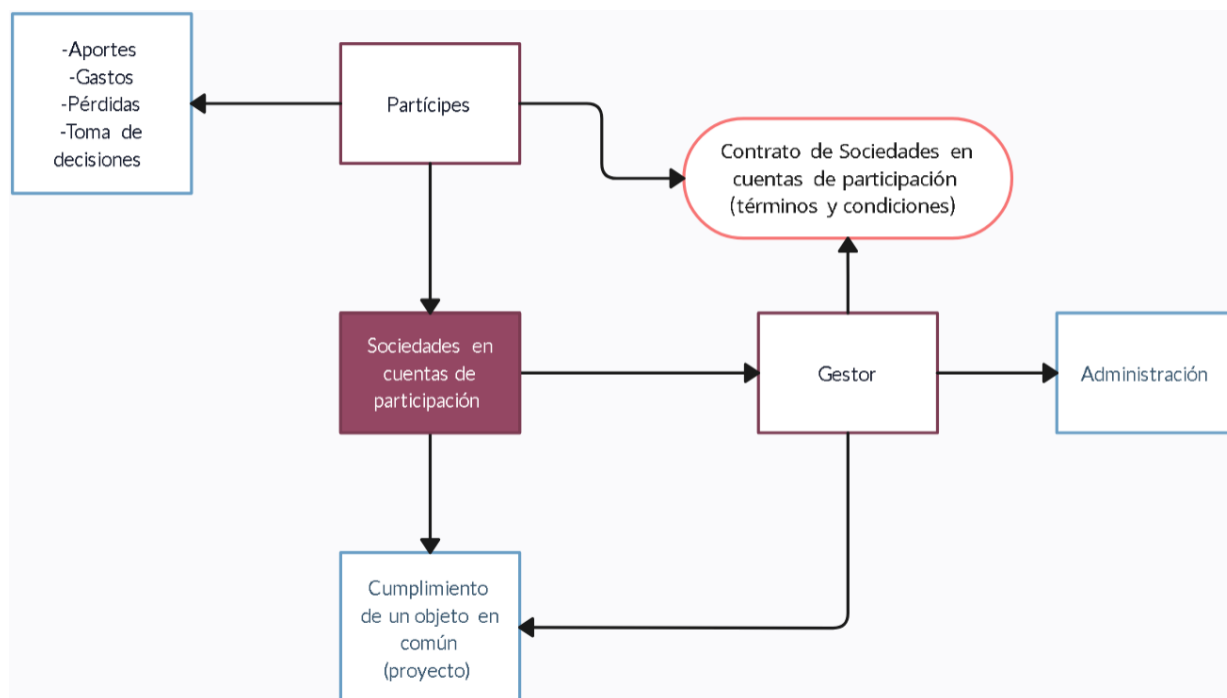
#### **1.3.1.1. Gestor**

El gestor es quien facilita la ejecución de las actividades u operaciones del contrato, siendo el propietario de los aportes y responsable de hacerlos rentables mediante su capacidad, experiencia y facultades en la operación acordada. Ante terceros, esta persona es vista como el único responsable de las obligaciones contraídas, mientras que el asociado, cuyas cualidades personales motivaron la celebración del contrato, no es reconocido. El gestor es quien ejecuta todas las operaciones, aparece como dueño frente a terceros y responde ante ellos de manera exclusiva, utiliza para los negocios que realiza su razón social. Los partícipes ocultos o inactivos son pasivos en la negociación (Buitrago, 2004, p.74).

#### **1.3.1.2. Partícipe**

Los partícipes también conocidos como partícipes inversores son quienes van a dar el bien, cosa o dinero al gestor. Los partícipes son los inversionistas dentro del contrato y van a buscar a partir de su aporte un rédito económico (Buitrago, 2004, p.72).

El partícipe va a entregar el bien, cosa o dinero al gestor para que este realice lo determinado en el contrato. El partícipe no va a responder por la actividad del gestor o los terceros que este contrate y se encuentra indemne ante el gestor, es decir, el gestor no puede actuar en contra del partícipe (Faus, 2020, p. 3).



*Gráfico 2. Estructura de las asociaciones de cuentas en participación.  
Elaborado por autor.*

### **1.3.2. Normas en las que se detallan las asociaciones de cuentas en participación**

En el Ecuador existe escasa normativa que regule la figura de las asociaciones de cuentas en participación, razón por la cual, se debe acudir de manera general a las normas que regulan las sociedades civiles y/o mercantiles.

De acuerdo con la normativa ecuatoriana, el Código de Comercio explica que, las asociaciones de cuentas en participación son aquellas en las que va a existir un comerciante y esta va a entregar a una o varias personas la participación en las utilidades o en las pérdidas de una determinada operación o varias operaciones de su comercio, y estas pueden también tener lugar en operaciones

mercantiles hechas por no comerciantes (Código de Comercio, 2019). Sin embargo, no se ahonda más sobre la figura mencionada a lo largo del Código, y en ninguna otra normativa.

#### **1.4. Punto de Equilibrio en las asociaciones de cuentas en participación**

Las asociaciones de cuentas en participación no tienen un “Punto de Equilibrio”, no hay ninguna norma que establezca que este tipo de sociedades debe cumplir con un punto de equilibrio, a diferencia de otras figuras como el fideicomiso inmobiliario que si debe alcanzar el cumplimiento del punto de equilibrio para poder desarrollar el proyecto inmobiliario.

Si los partícipes determinan algún mínimo para usar el dinero de los promitentes compradores en la construcción del proyecto inmobiliario, será desde una perspectiva meramente financiera para determinar si el desarrollo del proyecto es viable o no para los socios o partícipes, más no para proteger a los promitentes compradores o a terceros.

“Análisis de equilibrio” (2011), menciona que el análisis de equilibrio es una técnica que se usa de forma general para concebir las utilidades, de lo que se vende y se produce. El análisis de este equilibrio se encarga de ver el volumen de producción y ventas a través del cual el ingreso total se va a compensar con los costos totales.

El gestor analizará la factibilidad del desarrollo del proyecto inmobiliario a través de un cálculo en el que se va a definir la ocasión o momento en el cual un determinado proyecto va a tener los ingresos suficientes para cubrir los gastos fijos y variables, es decir, cuando el valor de las ventas representa el mismo valor de lo gastado, en ese momento no hay pérdidas ni ganancias, para los socios, pero esto sólo se da por una debida diligencia de los socios, ya que ellos no tiene obligación de analizar esta factibilidad (Contreras, 2021, p. 1).

Dentro de los costos totales de un proyecto se encuentra la suma de los costos fijos y los costos variables. Los costos fijos son los recursos imprescindibles para el desarrollo del proyecto, como el terreno, la infraestructura, maquinarias, estudios previos a la construcción. Los costos variables se modifican de acuerdo al volumen de la producción, tienen proporcionalidad a una determinada actividad (Dotres et al, 2020, p. 2).

Explicado lo anterior se va a entender que, desde la perspectiva financiera, es óptimo el desarrollo del proyecto inmobiliario cuando se va a poder cubrir la totalidad de los costos, sean estos fijos o variables y el beneficio en ese momento es de cero. Cuando el proyecto no puede cubrir estos valores significa una pérdida para el mismo proyecto inmobiliario, en cambio, si esta logra cubrir los valores antes mencionados este representará ganancias a los socios.

Para un óptimo desarrollo de un proyecto inmobiliario, a través de la figura de las asociaciones de cuentas en participación, hay que tomar en cuenta dos consideraciones relevantes que serán desarrolladas a lo largo del presente acápite, las cuales son: la rendición de cuentas del gestor y la relación de confianza con el gestor.

#### **1.4.1. Rendición de cuentas del gestor**

El gestor no tiene la obligación ni la necesidad de rendir cuentas, si bien es el administrador de la actividad mercantil, no está obligado a rendir cuentas, deberá informar al partícipe sobre el desarrollo del proyecto inmobiliario, según su forma de organización podrá transmitir esta información a través de un informe y dentro de este podrá mostrar los beneficios y las pérdidas dentro del desarrollo del proyecto.

#### **1.4.2. Relación de confianza con el gestor**

Debido a la relación de confianza que maneja el partícipe con el gestor, este confiará en los balances entregados, sin mayor análisis, ya que a menos que el partícipe sea diligente, este no tiene la obligación de estar revisando los informes del gestor por ello, no existe una mayor seguridad para quienes quieran invertir en la compra de las unidades inmobiliarias desarrolladas en el proyecto inmobiliario de una sociedad en cuentas de participación.

El gestor posee la confianza del partícipe, en cuanto a la rendición de cuentas que debe realizar el gestor ante el ente de control tributario, el Servicio de Rentas Internas (SRI), si el gestor no cumple con una correcta declaración ante el SRI, puede incurrir en falta graves y posibles delitos establecidos en el Código Orgánico Integral Penal (COIP) como la defraudación tributaria<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Código Orgánico Integral Penal. Art. 298.- Defraudación tributaria. - La persona que simule, oculte, omita, falsee o engañe a la Administración Tributaria para dejar de cumplir con sus obligaciones o para dejar de pagar en todo o en parte los tributos realmente debidos, en provecho propio o de un tercero, será sancionada...

## 2. Sección II: Comparación fideicomiso inmobiliario vs asociaciones de cuentas en participación

### 2.1. Comparación

<b>Características</b>	<b>Fideicomiso inmobiliario</b>	<b>Asociaciones de cuentas en participación</b>
<b>Naturaleza Jurídica</b>	En el Ecuador esta figura es considerada una persona jurídica.	En el Ecuador esta figura no es considerada una persona jurídica.
<b>Seguridad Jurídica</b>	En el Ecuador hay mayor regulación normativa, es amplia y taxativa.	En el Ecuador no hay regulación normativa. No hay una norma específica sobre esta figura.
<b>Ente de Control</b>	En el Ecuador existe un ente de Control el cual es la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.	En el Ecuador no existe un ente de control que las regularice. El único ente de control es el Servicio de Rentas Internas (SRI) en el aspecto tributario
<b>Estructura</b>	El fiduciario es el administrador del fideicomiso y debe actuar con diligencia y buena fe.	La gestión y/o administración de las asociaciones de cuentas en participación puede ser realizada por uno o más socios, o bien por un tercero

		que sea contratado con ese propósito.
<b>Responsabilidad</b>	El fiduciario responde con los bienes del fideicomiso por las obligaciones contraídas en su ejercicio. Los bienes propios del fiduciario no están sujetos a responsabilidad por las obligaciones del fideicomiso.	Los copartícipes responden solidariamente por las obligaciones de la sociedad.

### 2.1.1. Naturaleza Jurídica

Una de las diferencias principales entre el fideicomiso inmobiliario y las asociaciones de cuentas en participación radica en el tratamiento legal que reciben. Mientras que en la mayoría de los países el fideicomiso inmobiliario no es considerado una persona jurídica, en Ecuador sí lo es. Este reconocimiento le otorga un mayor peso a esta figura, pero también conlleva mayores controles.

Las asociaciones de cuentas en participación no son consideradas personas jurídicas, debido a que este tipo de asociación no constituye una entidad legal separada. En lugar de eso, se trata de una asociación contractual entre dos o más individuos para llevar a cabo una actividad económica específica, sin establecer una persona jurídica distinta de los participantes. Esto significa que la responsabilidad y las obligaciones recaen directamente en los participantes y no en una entidad legal independiente.

### 2.1.2. Seguridad Jurídica

En Ecuador, existen algunas normas como: la Ley Compañías, que rigen el fideicomiso inmobiliario, mientras que, para las asociaciones de cuentas en participación, la regulación normativa ha disminuido con el tiempo, e incluso se ha derogado normativa que la regulaba. Por ejemplo, la Ley de Mercado de Valores ha experimentado modificaciones que han afectado la regulación de las asociaciones de cuentas en participación y derogaron esta figura<sup>4</sup>.

La regulación en el fideicomiso inmobiliario es más sólida, y se debe cumplir con requisitos taxativos desde su creación, inscripción, rendición de cuentas, cumplimiento de un punto de equilibrio y demás obligaciones que sostiene la normativa ecuatoriana, lo cual proporciona una mayor seguridad a quienes participan en esta figura.

Los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias a desarrollarse a través del fideicomiso inmobiliario, se encuentran resguardados por el fideicomiso inmobiliario, ya que la normativa exige el cumplimiento del punto de equilibrio para poder usar el dinero de los promitentes compradores, lo que les brinda mayor seguridad al entregar sus recursos monetarios

---

<sup>4</sup> SECCION XV

DE LA ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION  
Y DE LA COMPAÑIA HOLDING O TENEDORA DE ACCIONES  
1. DE LA ASOCIACION O CUENTAS DE PARTICIPACION

Art. 423.- La asociación en participación es aquella en la que un comerciante da a una o más personas participación en las utilidades o pérdidas de una o más operaciones o de todo su comercio. Puede también tener lugar en operaciones mercantiles hechas por no comerciantes.

Art. 424.- Los terceros no tienen derechos ni obligaciones sino respecto de aquel con quien han contratado.

Art. 425.- Los participantes no tienen ningún derecho de propiedad sobre los bienes objeto de asociación, aunque hayan sido aportados por ellos. Sus derechos están limitados a obtener cuentas de los fondos que han aportado y de las pérdidas o ganancias habidas.

Art. 426.- En caso de quiebra los participantes tienen derecho a ser considerados en el pasivo por los fondos con que han contribuido, en cuanto éstos excedan de la cuota de pérdidas que les corresponde. Art. 427.- Salvo lo dispuesto en los artículos anteriores, la asociación accidental se rige por las convenciones de las partes. Debe liquidarse cada año la porción de utilidades asignada en la participación. Los empleados a quienes se diere una participación de utilidades no serán responsables sino hasta por el monto de sus utilidades anuales.

Art. 428.- Estas asociaciones están exentas de las formalidades establecidas para las compañías. A falta de contrato por escritura pública, se pueden probar por los demás medios admitidos por la ley mercantil. Pero la prueba testimonial no es admisible cuando se trate de un negocio cuyo valor pase de doscientos sucres, si no hay principio de prueba por escrito.

para la adquisición de una unidad inmobiliaria, sabiendo que si no se alcanza el punto de equilibrio dentro del proyecto inmobiliario, sus recursos serán devueltos.

En Ecuador, el fideicomiso inmobiliario ofrece una mayor seguridad jurídica en comparación con las asociaciones de cuentas en participación. La seguridad jurídica, como principio del derecho, se fundamenta en la certeza y estabilidad de las normativas, lo que es ampliamente reflejado en el fideicomiso inmobiliario a diferencia de las asociaciones de cuentas en participación.

### **2.1.3. Ente de Control**

Los fideicomisos inmobiliarios en el Ecuador tienen un ente de control, el cual es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, esta entidad ejerce sus funciones y atribuciones a través de la Intendencia Nacional de Mercado de Valores y de la Dirección Regional de Mercado de Valores y sus Áreas de Autorización y Registro, Control y Fiscalización, Consultas y Desarrollo Normativo. En específico la Intendencia Nacional de Mercado de Valores ejerce su función de control a los fideicomisos inmobiliarios.

Las fiduciarias deben inscribir los fideicomisos inmobiliarios, en el Catastro Público del Mercado de Valores, lo cual demuestra que en el fideicomiso inmobiliario hay entes que ejercen un control sobre su desarrollo.

En contraste, las asociaciones de cuentas en participación carecen de un ente de control específico, su único ente de control, para fines meramente tributarios, es el Servicio de Rentas Internas, lo que resalta la diferencia en cuanto al control que se ejerce entre ambos mecanismos legales.

#### **2.1.4. Estructura**

Los fideicomisos inmobiliarios se constituyen a través de un contrato de fideicomiso, en el cual un fiduciario administra los bienes en favor de los fideicomitentes y beneficiarios. Dentro de esta estructura existen varias partes como los son: la fiduciaria; fideicomitente, beneficiarios, administradores, gerentes de proyecto que buscan el cumplimiento del objeto del fideicomiso, un órgano de control de fideicomiso que es la junta, entre otros. Esto determina una mayor seguridad en la estructura ya que cada parte va a tener una atribución determinada, con el único fin de buscar el cumplimiento del objeto de fideicomiso.

Por otro lado, las asociaciones de cuentas en participación representan asociaciones entre dos o más individuos con el propósito de llevar a cabo una actividad económica particular, sin formar una entidad legal independiente, su estructura no tiene tantos elementos como los fideicomisos inmobiliarios, es más sencilla y no es tan regulada, y no debe alcanzar un punto de equilibrio para poder usar el dinero de quienes hayan entregado capital a la asociación para adquirir unidades inmobiliarias pertenecientes al proyecto inmobiliario desarrollado y administrado por esta figura.

#### **2.1.5. Responsabilidad**

En un fideicomiso inmobiliario, la responsabilidad recae en el propio patrimonio autónomo, el cual responde con los activos del fideicomiso por las obligaciones contraídas por éste durante su vigencia, sin que los bienes personales del fiduciario, del constituyente y/o de terceros estén comprometidos, en virtud de que el fideicomiso es un patrimonio autónomo.

Las asociaciones de cuentas en participación, los copartícipes comparten la responsabilidad de manera solidaria, lo que significa que son conjuntamente responsables por las obligaciones de la sociedad, sin limitación respecto a sus activos personales.

## **Conclusión**

El fideicomiso inmobiliario es el vehículo legal más seguro para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Ecuador. A través de lo demostrado a lo largo de la investigación, se determinó que el fideicomiso inmobiliario posee una estructura amplia y determinada en el cual cada una de las partes tiene una función, y todas convergen en buscar el fiel cumplimiento del objeto del fideicomiso, a diferencia de las asociaciones de cuentas en participación, las cuales poseen una estructura muy delimitada en donde el gestor es quien realizará todas las gestiones para el cumplimiento del proyecto sin que exista una persona jurídica independiente que responda frente a promitentes compradores y/o terceros.

El fideicomiso inmobiliario tiene una estructura con mayor control y transparencia, que permite un mayor control del dinero que se maneja dentro de él, tiene un ente de control al cual debe rendirle cuentas, mientras que las asociaciones de cuentas en participación no tienen un ente de control y no tienen la obligación de rendir cuentas, su único ente de control para fines meramente tributarios es el Servicio de Rentas Internas.

La necesidad de que en el fideicomiso inmobiliario exista la figura del punto de equilibrio es la principal ventaja de dicha figura sobre las asociaciones de cuentas en participación ya que, alcanzar las condiciones técnicas legales y financieras previstas en el contrato para la viabilidad del proyecto inmobiliario, permite la utilización del dinero de los promitentes compradores en el mismo, lo cual otorga seguridad jurídica pues el fideicomiso no va a poder usar el dinero de los promitentes compradores para la construcción de proyecto inmobiliario sino cuando se hubiera alcanzado el punto de equilibrio dentro del proyecto.

Las asociaciones de cuentas en participación, al no tener que alcanzar un punto de equilibrio, no brindan seguridad a los terceros, o promitentes compradores que quieran adquirir una unidad inmobiliaria dentro del proyecto a desarrollarse, a través de este tipo de sociedad, por esto las asociaciones de cuentas en participación pueden usar el dinero de los promitentes compradores para la construcción del proyecto inmobiliario, sin que el proyecto inmobiliario sea viable, lo cual es una desventaja a las cuentas de participación sobre los fideicomisos inmobiliarios.

Por todo lo antes expuesto el fideicomiso inmobiliario es el mecanismo jurídico ideal para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Ecuador, su estructura, transparencia, regulación, y el cumplimiento de un punto de equilibrio, otorgan seguridad jurídica a los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias y convierte a esta figura en el vehículo legal más asertivo para desarrollar proyectos inmobiliarios.

## **Recomendaciones**

El fideicomiso inmobiliario es un mecanismo jurídico idóneo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, brinda seguridad jurídica a las partes dentro de ese contrato, pero esta figura debería ser más socializada con las personas del gremio de la construcción para que conozcan de las propiedades del uso de los fideicomisos inmobiliarios y decidan usarla para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

Las personas que quieran adquirir unidades inmobiliarias deberían preferir la compra de estas a través de los fideicomisos inmobiliarios, porque este mecanismo les asegura el buen uso de sus recursos y evitar los riesgos que implica entregar recursos económicos a un mecanismo legal que no brinda las seguridades de un fideicomiso inmobiliario.

El gremio de constructores en Ecuador debería hacer mayor uso de la figura del fideicomiso inmobiliario al momento de desarrollar proyectos inmobiliarios, porque, este mecanismo les brindaría mayor seguridad y una estructura sólida a todas las partes que participen dentro del fideicomiso mercantil inmobiliario.

Las personas que suscriban un contrato de asociaciones de cuentas en participación para el desarrollo de un proyecto inmobiliario deben constatar, que, el mismo cumpla con las cláusulas necesarias, para otorgar mayor seguridad jurídica al negocio y a quienes serán los beneficiarios finales del mismo.

## Referencias

Asamblea Nacional del Ecuador. Código Civil. (24 de junio de 2005). RO. 46.

Asamblea Nacional del Ecuador. Código de Comercio. (29 de mayo de 2019). RO. 497.

Asamblea Nacional del Ecuador. Código Orgánico Monetario Y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores. (22 de febrero de 2006). RO. 215.

Asamblea Nacional del Ecuador. Ley de Compañías. (05 de noviembre de 1999). RO. 312.

Asamblea Nacional del Ecuador. Ley de Régimen Tributario Interno. (17 de noviembre de 2004). RO. 463.

Buitrago, B. (2004). Revista de Derecho Fiscal. *Análisis jurídico y tributario del contrato de cuentas en participación*. Recuperado de <https://goo.su/EQDzjz>

Cevallos, V. (2005). *Contratos Civiles y Mercantiles*. Quito, Ecuador: Editorial Jurídica del Ecuador.

Contreras, J. (2021). *Punto de equilibrio: qué es y cómo calcularlo*. Salesforce. Recuperado de <https://n9.cl/qo8x6>

Dávalos, M. (2024). *Manual de introducción al derecho mercantil*. Recuperado de <https://goo.su/SqTxync>

Dumay, B. (2017). Revista de Derecho Tributario Universidad de Concepción. *La asociación o cuentas en participación*. Recuperado de <https://n9.cl/werxt>

Faus, M. (2023). Revista VLex. *Contrato de cuentas en participación*. Recuperado de <https://n9.cl/yvkly>

Fuentes, M. (2024). Revista de Derecho de la Universidad Católica de la Santísima Concepción. *¿Está en uso el contrato de cuentas en participación?: Nuevas funciones de las cuentas en participación en Chile*. Recuperado de <https://goo.su/UIUnEO>

González, R. (2009). *Manual de Fideicomiso en Ecuador y América Latina*. Guayaquil, Ecuador: Editorial Edino.

Hernández, E. (2017). Revista de Estudios Europeos. *El crowdfunding inmobiliario mediante contratos de cuentas en participación: una fórmula de inversión participativa ¿legal o prohibida?*, 70(1), (pp.127-49). Recuperado de <https://n9.cl/wjfo7>

Jaramillo, J. (01 de febrero de 2018). *Contratos Civiles y Mercantiles. Perspectiva*. Recuperado de <https://goo.su/vVc1>

Johnston, J. y Vasic-Lalovic, I. (10 de octubre de 2023). *Ecuador: Una década de progreso, desandada*. Center for Economic and Policy Research. Recuperado de <https://acortar.link/9negSI>

Kiper, C. y Lisoprawski. (2004). *Tratado De Fideicomiso*. Buenos Aires, Argentina: LexisNexis Argentina S.A.

- Kwan, T. (2023). Revista VIA IURIS. *Naturaleza de las obligaciones y deberes generales de conducta de la sociedad fiduciaria. Reflexiones en el negocio de fiducia immobiliari*. Recuperado de <https://goo.su/AkdNR>
- Lantigua, L. (2024). La utilidad práctica del fideicomiso. *AULA Revista de Humanidades y Ciencias Sociales*, 70(1), (pp.9-15). DOI: 0009-0006-9289-4751
- Martínez, A. (2016). Las nuevas funciones de las cuentas en participación. *Notariado*, (pp.249-270).
- Molina, C. (2004). *El Fideicomiso en la Dinámica Mercantil*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma S.R.L.
- Nugué, F. (2019). *El fideicomiso mercantil y el encargo fiduciario: Herramientas Jurídicas Para El Desarrollo De Negocios. UEES*. Recuperado de <https://n9.cl/agx6q>
- Perreira, F. (2022). El Fideicomiso Para La Construcción Y El Desarrollo Inmobiliario
- Rivera, D. (2022). La fiducia inmobiliaria: una mirada al deber de información y a la responsabilidad de las sociedades fiduciarias. *Precedente*, 20(1), (PP.123-154). DOI: 10.18046/prec.v20.5160
- Rodríguez, J. (1971). *Tratado de Sociedades Mercantiles*. Ciudad de México, México: Editorial Porrúa.
- Rodríguez, M. (2022). El Fideicomiso Inmobiliario En La Legislación Dominicana: Su Aporte Al Desarrollo De La Vivienda. *Novum Jus*, 16(1), (pp.117-156). DOI: 10.14718/novumjus.2022.16.1.6
- Sánchez, A. (2018). Tributación de los Contratos de Cuentas en Participación. *Crónica Tributaria*, 169, (pp.115-156).
- Silva, O. (2023). *El Rol De Los Gerentes De Proyectos Para Asegurar El Éxito De Las Obras. Diario Financiero*. Recuperado de <https://n9.cl/w80w7>
- S/N. (2014). Clasificación de los costos, (pp.1-6).
- S/N. (2011). Análisis de equilibrio. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, (pp.131-190)
- Villela, R. (Ed.). (2000). *Tratado Teórico Práctico De Fideicomiso*. Buenos Aires, Argentina: AD-HOC S.R.L.