

# INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Quito, 30 de abril del 2010

Señores accionistas de  
INMOBILIARIA BUILDINGDESIGN S. A.:

En relación con las actividades desarrolladas en estos primeros nueve meses de actividad empresarial, la Inmobiliaria Buildingdesign S. A., ha concretado felizmente, todos los objetivos establecidos para este período económico.

La constitución de la empresa, su puesta en marcha, así como el arranque operativo ha sido exitoso, en relación con la planificación estratégica aplicada por los accionistas.

Desde el encargo que me hicieron, en los primeros meses de este año 2009, hemos ejecutado la transferencia de activos para dar inicio a las actividades económicas para la que la empresa fue establecida. Todos estos activos están debidamente saneados y registrados a favor y a nombre de la empresa.

Las primeras operaciones mercantiles, en el campo inmobiliario, están planificadas para el año 2010, en el cual, los accionistas deberán apoyar financieramente la operación.

Con relación a la actividad principal de nuestra empresa, hay que considerar que la economía de nuestro país ha ido cambiando paulatinamente; en la actualidad estamos dolarizados y con una población de edad productiva en aumento. La satisfacción de la necesidad de vivienda, garantizada por la nueva Constitución como uno de los derechos principales de los ciudadanos ecuatorianos, ha sido asumida en gran parte por el sector privado, en el cual nos encontramos, ante el auge de demanda propiciado por la estabilidad económica proveniente de la dolarización y en respuesta a la poca iniciativa del sector público en generar ofertas. Son estas circunstancias del mercado las que permiten avizorar que el negocio inmobiliario en el Ecuador seguirá siendo atractivo en el futuro para inversionistas y promotores y por ello nuevos actores aparecerán en el mercado para diversificar la oferta y competir con precios, por lo que el sector, en beneficio del mercado, enfrenta el reto de lograr eficiencia para que sus productos continúen siendo accesibles al mercado y no pierdan competitividad.

Para alcanzar eficiencia, la adecuada estructuración del negocio inmobiliario pasa a adquirir gran relevancia para constructores y promotores. En este aspecto, el fideicomiso ha jugado y mantiene un importante rol como vehículo para llevar a cabo proyectos de desarrollo inmobiliario, no solo por

08 JUL 2010

OPERADOR I  
QUITO

## INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

la versatilidad y seguridad que ofrece a las partes involucradas en el proyecto, sino también por los beneficios de tipo económicos que en materia tributaria, a través de este instrumento, se pueden alcanzar y que en esta empresa buscamos desarrollar, pues sin bien es cierto que el fideicomiso como patrimonio autónomo diferente del de sus constituyentes, de la fiduciaria y de sus beneficiarios, es considerado por nuestra Ley, para efectos tributarios, como una sociedad con personalidad jurídica independiente, y por ello, sujeto pasivo de impuestos sometido a las normas de tributación ecuatorianas como cualquier sociedad o persona natural residente en el Ecuador, éste ha sido dotado de un régimen especial que solo aplica para esta figura.

En materia de Impuesto a la Renta por ejemplo, los resultados producidos por el fideicomiso pueden tributar de cualquiera de las siguientes dos maneras, una, a nivel del fideicomiso, siendo éste responsable de liquidar su impuesto, declararlo y pagarlo siguiendo las mismas normas establecidas para las sociedades en esta materia; o en su defecto, distribuyendo su resultado antes de impuesto a la renta a los beneficiarios del fideicomiso para que sean éstos quienes liquiden, declaren y paguen el impuesto, estando el fideicomiso simplemente obligado a la presentación de una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas en la que hará constar la situación del fideicomiso sin que ésta resulte en impuesto a pagar alguno.

Lo anterior constituye sin lugar a dudas una ventaja que otras modalidades tradicionalmente utilizadas por la industria como lo son el consorcio o las asociaciones no contemplan, cual es, la posibilidad de que los promotores o inversionistas decidan a su conveniencia, desde donde desean asumir el impuesto a la renta.

Si es el caso que los beneficiarios del fideicomiso fueren personas naturales cuyo nivel de ingresos les permite tributar impuesto a la renta a una tarifa menor del 25%, a éstos les sería más interesante que los resultados del negocio no sean objeto de impuesto a nivel del fideicomiso para evitar que éstos tributen a una tarifa del 25% sino por el contrario, estén gravados con una tarifa menor. En tratándose de beneficiarios personas jurídicas, esta posibilidad de que el fideicomiso no pague impuestos por sus ingresos, significa que las personas jurídicas tributarán por los réditos provenientes del fideicomiso a la tarifa del 15% si es que decidieren acogerse al descuento del 10% por concepto de capitalización de utilidades.

Si los beneficiarios fueren extranjeros no residentes en el Ecuador, a ellos les convendrá que el fideicomiso sí tribute por sus ingresos para evitar que en la distribución se genere la retención del 25% por ingresos enviados al exterior a falta de tratado tributario que la reduzca. De esta manera, los resultados del fideicomiso una vez que éste ha declarado y pagado el impuesto a la renta que corresponda sobre ellos, constituyen ingresos exentos para sus beneficiarios y por consiguiente estarán libres de retención alguna.

## INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Por otro lado y en lo que respecta a los impuestos que gravan las transferencias de dominio de inmuebles como lo son, la Alcabala Municipal y el Impuesto a la Utilidad en la Venta de Inmuebles o Plusvalía, importante resulta notar que las transferencias de dominio a favor de un fideicomiso por Ley están exentas de ellos, pues el aporte a la fiducia no se considera generador de riqueza sino mas bien, se trata de un acto de confianza o un acto neutro en el que el ingrediente de onerosidad o gratuidad concebido como hecho generador de los antes mencionados impuestos, no existe. Lo anterior viabiliza que las transferencias de inmuebles a fideicomisos inmobiliarios, al no generar costos importantes calculados sobre la cuantía de ellas, sean registradas por éstos a su valor de mercado, lo cual, le permite a los proyectos, costear su inventario con el componente del valor real de la tierra y tributar sobre su resultado, a diferencia de lo que ocurre en otros negocios instrumentados bajo figuras jurídicas distintas a la del fideicomiso, en donde la transferencia de dominio a valor de mercado, por sus costos, resulta prohibitiva, con el consiguiente efecto de que los resultados del negocio, calculados sobre un costo de tierra muy inferior a la realidad, estarán sujetos a una excesiva tributación.

Todo beneficio tiene su costo, y en el caso del fideicomiso, éste está representado por los honorarios de la fiduciaria, su mantenimiento anual y los derivados del hecho que la administración del mismo está en manos de un tercero. Sin embargo, como dice el dicho "*Paris bien vale una misa*", en definitiva, se estará al análisis de costo beneficio que en cada caso se deberá efectuar para determinar si los beneficios mencionados anteriormente como complemento de otras consideraciones en el campo estratégico, financiero y comercial, convierten al fideicomiso como la alternativa más adecuada para instrumentar un determinado negocio inmobiliario.

Creemos estar preparados para este importante reto, para el año 2010.

De ustedes, muy atentamente,

  
Marco Valencia  
Gerente General