

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Jurisprudencia

La implementación de *Steward-ownership* en la estructura legal de proyectos inmobiliarios en el Ecuador.

Mateo Antonio Sánchez Villacís

Jurisprudencia

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito para la obtención del título de Abogado

Quito, 20 de noviembre de 2022

© DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Nombres y apellidos: | Mateo Antonio Sánchez Villacís |
| Código: | 00205261 |
| Cedula de identidad: | 1718084237 |
| Lugar y Fecha: | Quito, 20 de noviembre de 2022 |

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone Project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.

LA IMPLEMENTACION DE STEWARD-OWNERSHIP EN LA ESTRUCTURA LEGAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL ECUADOR¹

THE IMPLEMENTATION OF STEWARD-OWNERSHIP IN THE LEGAL STRUCTURE OF REAL ESTATE PROJECTS IN ECUADOR

Mateo Antonio Sánchez Villacís²
mateo.sanchezvillaco@gmail.com

RESUMEN

La implementación del *Steward Ownership* en las compañías, tanto en la estructura como en el gobierno corporativo de ellas, han demostrado amplios beneficios y ventajas por sobre el resto de las compañías o sociedades. Entre ellas la consolidación de su imagen frente a los consumidores, la resiliencia al pasar los años, y la proyección de los diversos *stakeholders* o interesados relacionados con la compañía. El artículo analiza la viabilidad de su aplicación en el Ecuador, dentro de proyectos inmobiliarios, para ser llevados a cabo, para así obtener resultados similares. De igual forma se analiza su concepto desde una perspectiva de la jurisdicción ecuatoriana y determina cual es el vehículo para llevarlo a cabo. Este artículo de igual forma analiza al fideicomiso inmobiliario o de administración, a las cooperativas y a las sociedades por acciones simplificadas, así como sus consecuencias dentro de este contexto, para determinar el vehículo jurídico más idóneo.

Palabras Clave

Corresponsabilidad, fideicomisos, sociedad por acciones simplificadas, copropiedad, bienes inmuebles.

ABSTRACT

The implementation of Steward Ownership in companies and societies, both in their structure and in their corporate governance, has proven to have wide-ranging benefits and advantages over the rest of the companies and corporations. These include the consolidation of its image in the eyes of consumers, great resilience over the years, and the projection of the various stakeholders or interested parties related to the company, involving them in the decision making. The article analyzes the feasibility of its application in Ecuador, within real estate projects, to be carried out, in order to obtain similar results. It also analyzes its concept from the perspective of the Ecuadorian jurisdiction and determines which is the vehicle to carry it out. This article also analyzes the real estate or management trust, cooperatives and simplified joint stock companies, as well as their consequences within this context, to determine the most suitable legal vehicle.

Key Words

Steward Ownership, trust, simplified stock company, co-ownership, real estate.

¹ Trabajo de titulación presentado como requisito para la obtención del título de Abogado. Colegio de Jurisprudencia de la Universidad San Francisco de Quito. Dirigido por Juan Isaac Lobato.

² © DERECHOS DE AUTOR: Por medio del presente documento certifico que he leído la Política de Propiedad Intelectual de la Universidad San Francisco de Quito y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo de investigación quedan sujetos a lo dispuesto en la Política. Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de investigación en el repositorio virtual, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Sumario

1.INTRODUCCIÓN. - 2. ESTADO DEL ARTE. - 3. MARCO TEÓRICO. - 4. MARCO NORMATIVO. - 5. CONCEPYO Y NATURALEZA DEL STEWARD OWNERSHIP. – 6. HERRAMIENTAS JURIDICAS Y MEDIOS DE APLICACIÓN. – 7. MECANISMOS DE APLICACIÓN EN EL ECUADOR. – 8. EL MECANISMO MÁS ADECUADO. – 9. CONCLUSIONES.

1. Introducción

La Constitución de la Republica del Ecuador, garantiza el derecho a la propiedad, así como el acceso a ella³. A raíz de este derecho, la Constitución también garantiza el derecho a la vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las personas⁴. Sin embargo, las diferentes situaciones económicas, combinadas con el mercado inmobiliario actual, tiene como consecuencia que no todas las personas puedan adquirir viviendas propias. A esto se debe notar que el derecho a una vivienda no es dependiente del derecho a la propiedad⁵. En virtud de esta distinción nacen derechos que permiten el arriendo de viviendas y otros mecanismos similares permiten que los individuos o familias que no puedan acceder a una vivienda propia no estén privados de este derecho.

De acuerdo a Armijos-Bravo y Espinoza-Herrera, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, determino que en el 2018 el 12,40% de familias no contaban con una vivienda propia⁶. De igual forma notan que esto se intensifico en el sector rural donde, de acuerdo a datos del INEC, el 25.9% de las familias no cuentan con vivienda propia⁷. Demostrando así un amplio margen de crecimiento para el sector inmobiliario.

Ahora bien, de acuerdo a Juan Pablo Jaramillo, desde el 2017 se ha notado un decrecimiento en el sector inmobiliario del Ecuador. Esto se deben a que los proyectos inmobiliarios no generan confianza que motive a los desarrolladores o consumidores⁸. Para

³ Artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la Republica del Ecuador, [CRE], R.O. 449, 20 de octubre de 2008, reformada por última vez R.O. N/D de 25 de enero de 2021

⁴ Artículo 30, CRE, 2008.

⁵ *Ejusdem*.

⁶ Manuela Armijos-Bravo, y Xavier Espinoza-Herrera, “Análisis De La concentración Del Mercado Del Sector Inmobiliario En El Ecuador. Período 2016 – 2020”. *X-Pedientes Económicos* 6, (2022) 6-17. https://ojs.supercias.gob.ec/index.php/X-pedientes_Economicos/article/view/99.

⁷ *Ibid*.

⁸ Juan Pablo Jaramillo Albuja, “Impacto del Sector de la Construcción en el Ecuador”, *Revista Economica del IDE*,(2018) 13-15.

los desarrolladores, las condiciones económicas no siempre son las más favorables para emprender en este sector, recalcando la falta de liquides y de facilidades. Por otro lado, en el caso de los consumidores, la demora en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, producto de las dificultades que enfrentan los desarrolladores, generar desconfianza en los proyectos inmobiliarios⁹.

A partir de la falta de confianza, los consumidores actuales buscan un valor agregado a todo producto en el mercado. Se debe agregar que, de acuerdo a Aguilera, Mite y Calero, se busca una vivienda que permita limitar la necesidad de recursos y en consecuencia también limitar la generación de desechos¹⁰. Aspecto que no suele estar observado en todo proyecto inmobiliario. En consecuencia, los nuevos proyectos inmobiliarios deben desarrollarse con el fin de que esta propiedad sea concebida con responsabilidad social y ambiental de acuerdo a las demandas del mercado y en consonancia con la Constitución¹¹. Acorde con estos retos, a los que se enfrenta al desarrollo de proyectos inmobiliarios, el concepto de *Steward Ownership*¹² plante una solución natural. Siempre y cuando los proyectos sean estructurados en virtud de sus dos principios fundamentales, el de autogobierno y el de beneficio con propósito¹³.

Este texto determina mediante que mecanismo jurídico puede darse el *Steward Ownership* dentro del campo inmobiliario y bajo el marco normativo ecuatoriano vigente. A fin de justificar esta conclusión, se analiza el concepto y naturaleza del *Steward Ownership*, herramientas jurídicas utilizadas en otros ordenamientos jurídicos y las diferentes alternativas de aplicación en el Ecuador.

2. Estado del Arte

En esta sección aborda una revisión integral de la doctrina ecuatoriana sobre el régimen que regularía el *Steward Ownership*, así como la doctrina en el sistema Europeo y Anglosajón. De esta manera, discutir las principales contribuciones académicas sobre el tema de estudio.

⁹ Juan Pablo Jaramillo Albuja, “Impacto del Sector de la Construcción en el Ecuador”, 13-15.

¹⁰ Denisse Aguilera Moyano, Jenny Mite Pezo y Laura Calero Proaño, “Análisis sobre las necesidades de los “millennials” en espacios habitacionales. Retos de la arquitectura contemporánea”, *Espirales, Revista Multidisciplinaria de Investigación*, (2018) 155-158.

¹¹ Artículo 66, CRE, 2008.

¹² Ver punto 5.

¹³ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard, “Stewards Ownership – A short guide-book to legal frame work”, *Purpose Foundation*, (2020), 6.

Como primer punto, el concepto de *Steward Ownership* a breves rasgos se entiende como la propiedad con propósito y responsabilidad¹⁴. Si bien este concepto no es una forma de asociación por sí sola, sí es un sistema que puede ser adecuado por medio de diferentes estructuras societarias y asociativas para crear un sistema cuyo objetivo es que el propósito se preserve en el tiempo¹⁵. Esto, en una estructura societaria busca enfocar los esfuerzos en virtud del propósito y no únicamente en el beneficio económico¹⁶.

Bajo esta noción, analizaremos la propiedad de bienes desde un contexto doctrinario, concretamente de inmuebles, para entender como nacen los proyectos inmobiliarios de acuerdo al régimen de propiedad en el Ecuador y así contextualizar la aplicación del *Steward Ownership*.

De acuerdo a Santiago Andrade Mayorga, el derecho a la propiedad, y en especial en relación a la propiedad privada implica el medio jurídico por el cual usar, gozar y disponer de un bien¹⁷. De igual forma, remarca que el derecho a la propiedad está limitado por el derecho de tercero, así como por la ley¹⁸. Por lo que concluye que el derecho real a la propiedad atribuye a una persona la capacidad de uso, goce y disposición del bien, dentro de los límites del orden público y el ordenamiento jurídico.

Si bien el derecho a la propiedad relaciona los derechos de dominio sobre un bien en concreto, el derecho de propiedad sobre un bien podría estar fraccionado en cuotas a diferentes personas. En este caso la propiedad sí rige bajo el régimen de copropiedad.

En relación a la copropiedad, Luis S. Parraguez Ruiz, en su libro *Régimen Jurídico de los Bienes*, define a la copropiedad como el derecho dos o más personas sobre una sola cosa, *pro indiviso*¹⁹. Cada individuo propietario de la misma cosa se lo denomina como copropietario. Parraguez, también recalca que a cada copropietario le corresponde en parte

¹⁴ Camille Canon, Achim Hensen, Adrian Hensen, Alexander Kuhl, Derek Razo, Armin Steuernagel, Daria Urman y Jakob Willeke, “Steward Ownership, Rethinking ownership in the 21st century”, *Purpose Foundation*, (2022) 31.

¹⁵ Purpose Foundation, RSF Social Finance, Organic Valley & Organically Grown Company, “Steward Ownership, Ownership and finance solutions or mission-driven businesses”, *Purpose foundation: Expo West*, (2019) 12-13.

¹⁶ Susan N. Gary, “The Oregon Stewardship Trust: A new Type of Purpose Trust that Enables Steward-Ownership of a Business”, *University of Cincinnati Law Review*, Volumen 88, (2020), 707.

¹⁷ Santiago Andrade Mayorga, “Tutela constitucional del derecho de propiedad en el Ecuador”, *Universidad Andina Simón Bolívar: Series Mastrales*, (2019), 718-719.

¹⁸ *Ibid.* 14

¹⁹ Luis Parraguez, *Regimen Juridico de los Bienes* (Quito: Editorial Jurídica Cevallos, 2018) 307.

alícuota, ideal o abstracta²⁰. Es decir, la propiedad del bien recae en diferentes individuos y por tal existe una fragmentación del derecho de dominio²¹. Es decir, el mismo objeto no tiene un único dueño, si no que tiene más de uno que comparte el derecho de dominio en porcentaje sobre el mismo. Por lo que cada copropietario tiene el derecho para usar, gozar y disponer de la cosa, limitando su derecho por la afectación que podría causar a los otros copropietarios.

En los escenarios de la corporeidad se produce una comunidad de derechos entre los usufructuarios²². Aún más, de acuerdo a Parraguez, la comunidad puede tener como origen la ley o un negocio jurídico, entre estos últimos, menciona al testamento y al contrato, sin embargo, no los limita a ellos²³. En relación a su origen, también se debe recalcar que las situaciones de copropiedad podrían darse de forma voluntaria, como lo sería un contrato, o de forma involuntaria en los casos de ser producto ser adquirido en virtud de la herencia o legado.

Igualmente, Mauricio Subia, en su artículo *Los derechos y acciones en bienes inmuebles*, denomina a la copropiedad como el derecho de propiedad que se ejerce sobre un porcentaje de la totalidad del bien²⁴. Por lo que la propiedad no se ejercería sobre una fracción determinada del bien. Para ejemplificar, en los escenarios de copropiedad la sobre un lote de terreno, los copropietarios son dueños en conjunto del bien, y a menos de que se dé una subdivisión del lote, no se podrán adjudicar una fracción de él, así sea determinado en concordancia con su porcentaje de propiedad sobre el mismo.

Por esta razón, Subia concluye con la teoría de que el régimen de copropiedad es un régimen transitorio. Esto puesto que, de acuerdo a Subia, este régimen no permite que los copropietarios ejerzan el derecho de dominio en su plenitud, pues no es posible disponer libremente del todo, sino únicamente de una cuota del bien²⁵. Es decir, concuerda con Andrade Mayorga, al identificar la limitación del derecho de propiedad. Pero identifica que dicha limitación se expande aún más en las situaciones de copropiedad. Por lo que, la doctrina concuerda en que se debe buscar una alternativa a la copropiedad, siendo la alternativa más

²⁰ Luis Parraguez, *Regimen Juridico de los Bienes*, 307.

²¹ *Ibid.*

²² Luis Parraguez, *Regimen Juridico de los Bienes*, 308.

²³ *Ibid.*

²⁴ Mauricio Subia, “Los derechos y acciones en bienes inmuebles”, *LexLatin: Opinion*, (2021). <https://lexlatin.com/opinion/derechos-acciones-bienes-inmuebles>, Publicado el 15 de julio de 2021.

²⁵ *Ibid.*

usual la declaratoria y el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, este también tiene sus limitaciones y desventajas en la práctica. Lo cual es analizado por los desarrolladores de proyectos inmobiliarias de acuerdo a sus necesidades.

En cuanto a las nuevas alternativas a la propiedad y copropiedad tradicional ha sido centro de amplio análisis en Alemania²⁶. El estudio de Curtiss y Theesfeld analiza las alternativas para nuevas formas de gobernar la propiedad y el uso de la tierra con fines agrícolas²⁷. De acuerdo a este estudio se han utilizado personas jurídicas para que sean las propietarias de las tierras, facilitando así la agrupación de varias granjas y la asociación de varios productores. A lo que es probable que su figura legal sea utilizada para la tenencia de inmuebles en general.

Las personas jurídicas encargada de tener y administrar el inmueble no se limita a una única figura. De hecho, se muestra una amplia gama de cooperativas registradas, sociedades anónimas benéficas, asociaciones registradas, fundaciones, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades anónimas²⁸ y otras figuras para llevar a cabo este concepto. Siendo el denominador común, que todas ellas se rigen bajo un modelo de *Steward Ownership*.

El empleo de una persona jurídica que sirva de mecanismo para tener y administrar el bien es también una herramienta de la cual se sirven los desarrolladores de proyectos inmobiliarias. Siendo la herramienta jurídica más común la figura del fideicomiso.

Respecto a este punto, Lisoprawski y Kiper conceptualizan al negocio fiduciario como aquel que requiere de la existencia de una voluntad que se plasma a través del convenio entre las partes y que implica el traspaso real de bienes fuera del patrimonio del constituyente²⁹. De igual forma, recalcan el hecho de que el fideicomiso concebido en Latinoamérica no es el fideicomiso bajo la concepción del *fideicomissum* romano o del *trust* anglosajón³⁰, principalmente por las diferencias entre los sistemas jurídicos y sus consecuencias. Por lo que, si bien la doctrina anglosajona ha desarrollado ampliamente el *trust*, este no se debe confundir con el fideicomiso latinoamericano. En cuanto al campo de

²⁶ Jaramila Curtiss y Insa Theesfeld, "New Types of Land Ownership to Sustain Life on Land", *Basel: MDPI, Transitioning to Sustainability Series: Volume 15*, (2021) 313-314.

²⁷ *Ibid.*, 315-316.

²⁸ *Ibid.* 317.

²⁹ Claudio M. Kiper y Silvio V Lisoprawski, *Tratado de Fideicomiso* (Buenos Aires: LexisNexis, 2005) 6-17.

³⁰ *Ibid.* 147.

estudio del presente artículo, ambos autores determinan que el fideicomiso es aquel negocio en el que se les transfieren bienes para que los administre de acuerdo a lo establecido por el constituyente hasta el cumplimiento del objetivo señalado en el contrato constitutivo³¹.

De acuerdo a Maridalia Rodríguez Padilla, en una noción más contemporánea, califica al fideicomiso como una herramienta multifuncional que permite la concepción de cualquier negocio permitido por la ley, en los cuales destacan en el sector inmobiliario³². Recalcando así su utilización del fideicomiso en el desarrollo de viviendas y proyectos inmobiliarios. De igual forma lo delimita como un patrimonio autónomo que es administrado por el fiduciario para que cumpla con el objetivo establecido por el constituyente³³. Siendo este, en los proyectos inmobiliarios, la tenencia, administración y transferencia de bienes inmuebles con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario. Siendo un ejemplo el proyecto ecuatoriano *Casa para todos* del 2021, de la instrumentación del fideicomiso inmobiliario³⁴.

Si bien el fideicomiso se implementó en el proyecto antes referido, el objetivo de este no se debe entender como el objetivo del proyecto inmobiliario. De hecho, este último es asegura el cumplimiento del objeto del fideicomiso, más no el objeto del proyecto. Siendo este último el garantizar la vivienda digna y adecuada para todas las personas y con un enfoque especial a dos grupos sociales, las personas inmersas en la pobreza y a los núcleos familiares con necesidad de acceder a una vivienda³⁵. Lo que plantea el *Steward Ownership*, es unificar tanto el objetivo del proyecto como el objetivo de la herramienta que la lleve a cabo y a esto nos referiremos más adelante como el propósito dentro de este sistema.

3. Marco Teórico

El empleo de personas jurídicas en relación con la propiedad a permitido que se desarrollen diferentes posturas en cuanto a su factibilidad y ventajas. En consecuencia, este capítulo busca demarcar los conceptos teóricos relacionados con la propiedad de bienes

³¹ Claudio M. Kiper y Silvio V Lisoprawski, *Tratado de Fideicomiso*, 202.

³² Maridalia Rodríguez Padilla, “El fideicomiso inmobiliario en la legislación Dominicana: Su aporte al desarrollo de vivienda”, *Novum Jus*, (2022), 9.

³³ *Ibid*, 10.

³⁴ *Ibid*.

³⁵ “Ficha Avance de Proyecto: Proyecto de Vivienda Casa para Todos” Subsecretaría de Gestión Territorial, <https://www.infancia.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/4.ficha.de.avance.septiembre.2021.casa.para.todos.pdf>, Publicado el 4 de octubre de 2021.

inmuebles, su transferencia y el concepto de propiedad bajo el concepto de *Steward Ownership*.

La gran mayoría de proyectos inmobiliarios se enfocan en la construcción de grandes edificios, que se construyen sobre un único predio que posteriormente es dividido o lo regula bajo el régimen de propiedad horizontal³⁶. De acuerdo al análisis de Michelle Ordóñez, el desarrollo de proyectos bajo esta noción se enfrenta a una declaratoria de propiedad horizontal la cual está sujeta a diferentes pasos. Este tipo de proyectos tiene como primer paso la separación en alícuotas, seguido de una revisión técnica, para continuar con el catastro y división diferentes predios y finalizando con su inscripción en el Registro de la Propiedad³⁷. Si bien, resulta ser un trámite sumamente extenso, las inmobiliarias lo realizan ya que su mayor rentabilidad está en la individualiza en diferentes bienes y su consecuente comercialización.

La conclusión de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios está respaldada por el análisis del abogado David Moreno. Este autor concluye que, si bien los desarrolladores buscan esta situación, concuerda con Luis Parraguez al identificar situaciones en las que entrar en un régimen de copropiedad o de propiedad horizontal no es de forma voluntaria³⁸. En cuanto a su análisis, determina que la constitución de un régimen de propiedad horizontal, la compra de un bien inmueble bajo este régimen o la adquisición por sucesión o adjudicación de un inmueble en copropiedad, son escenarios que llevan a esa conclusión³⁹. Si bien el origen por el cual se entra a este régimen de copropiedad o de propiedad horizontal es variado, el derecho de dominio y su comercialización se encuentra limitado. Por esta razón, dentro del contexto del desarrollo del proyecto inmobiliario, este escenario se lo busca únicamente al finalizarlo y con objetos de transferir los bienes a los beneficiarios del proyecto.

Debe tomarse en cuenta que para Alex S. Araque Solano la participación del sector público y del privado forma una parte integral de la gestión urbanística de una ciudad⁴⁰. En

³⁶ Michelle Ordoñez, “El Biess marcó la pauta inmobiliaria”, *Revista Gestión: Tema Central*, (2014) 17-18.

³⁷ *Ibid*, 19.

³⁸ Maria Garcia Banderas y David Moreno, “Copropropiedad de Inmuebles”, *Clave: Bienes Raíces*, (2022), <https://www.clave.com.ec/david-moreno-copropiedad-de-inmuebles/>, Recuperado el 18 de agosto de 2022.

³⁹ Luis Parraguez, *Regimen Juridicode los Bienes*, 310.

⁴⁰ Alex Smith Araque Solano, “Un Modelo de Gestión de Proyectos Inmobiliarios de Renovación Urbana. Cuadernos de Economía”, *Revista UNAL: Cuadernos de Economía*, (2014), 64.

cuanto a lo que se refiere como participación del sector privado en la gestión urbanística, es claro que se refiere al desarrollo de proyectos inmobiliarios que estén en consonancia con el ordenamiento jurídico y los objetivos macros de la administración urbanista.

Sin embargo, los proyectos inmobiliarios deben ser viables. Esto es, contar con los permisos correspondientes y cumplir con los estándares necesarios, pero también deben ser viables económicamente para los desarrolladores. Araque Solano identifica esto como la “validación del mercado”, que debe ser realizado por el desarrollador para ver su viabilidad, y este se identifica como el equilibrio entre el ingreso y el costo marginales del proyecto⁴¹.

La solución es la constitución de un patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto⁴², asignándole el papel de enfrentar los gastos y realizar la gestión del proyecto. Adicionalmente, a la conformación de este patrimonio autónomo, permite que las necesidades de flujo de ingresos, producto de los costos inherentes al desarrollo de proyectos, no sean realizados por el desarrollador, ya que estos generan consecuencias y riesgos que se previenen separando los patrimonios⁴³.

Por lo general, el mecanismo jurídico empleado más común es el Fideicomiso. A este patrimonio autónomo el desarrollador aporta el bien donde se desenvuelve el proyecto y encarga su administración al fiduciario⁴⁴. De acuerdo a Kiper y Lisoprawski, el fideicomiso involucra el fiduciante quien aporta bienes al patrimonio autónomo, llamado fideicomiso, el cual es administrado por un fiduciario, quien sigue las instrucciones impartidas y el objeto del contrato constitutivo, para al final adjudicar los bienes o créditos a los beneficiarios⁴⁵.

En cuanto un desarrollo más profundo del empleo de los fideicomisos, Gary analiza el empleo del Fideicomisos con Propósito o *Purpose Trust*, regidos bajo la noción de *Steward Ownership* para la planificación de la sucesión de empresas⁴⁶. A esto se debe recalcar que la figura de fideicomisos con propósito y los que son concebidos con un propósito perpetuo⁴⁷,

⁴¹ Alex Smith Araque Solano, *Un Modelo de Gestión de Proyectos Inmobiliarios de Renovación Urbana. Cuadernos de Economía*, 70.

⁴² *Ibid.* 71.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Claudio M. Kiper y Silvio V. Lisoprawski, *Tratado de Fideicomiso*, 203.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Susan N. Gary, *The Oregon Stewardship Trust: A new Type of Purpose Trust that Enables Steward-Ownership of a Business*, 707.

⁴⁷ Purpose Foundation, RSF Social Finance, Organic Valley & Organically Grown Company, “Steward Ownership, Ownership and finance solutions or mission-driven businesses”, 12-27.

no figuran como una alternativa en el contexto latinoamericano por la diferencia en su naturaleza jurídica entre el trust anglosajón y el fideicomiso en América Latina⁴⁸.

Sin embargo, para una estructura del proyecto inmobiliario basada en *Steward-ownership*, no es indispensable la figura del fideicomiso⁴⁹. Esto porque el concepto que analizamos en este artículo puede servirse de diferentes alternativas⁵⁰.

4. Marco Normativo y Jurisprudencial

La propiedad privada es un derecho reconocido bajo ciertos conceptos dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano. Este derecho no se limita únicamente a personas naturales, y en consecuencia este apartado analiza el marco jurídico ecuatoriano aplicable a este contexto.

La Constitución del Ecuador reconoce entre los Derechos de Libertad, el derecho de las personas a la propiedad en todas sus formas⁵¹. De igual forma, reconoce el deber de todos los ciudadanos en relación a mantener sus bienes con responsabilidad social y ambiental⁵². Esta responsabilidad social y ambiental busca garantizar a la vivienda dentro de un ambiente digno, sano, sin contaminación y en convivencia con la naturaleza⁵³.

Si bien el ordenamiento ecuatoriano diferencia entre la propiedad privada y pública, la Constitución reconoce que el derecho a la propiedad privada tiene sus límites y es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs), así como los Gobiernos Municipales, la planificación y control del uso y ocupación del suelo⁵⁴. Esto se encuentra en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en el cual el prescribe que es competencia exclusiva de los GADs el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en su respectivo cantón⁵⁵. Son los GADs los encargados de aprobar los proyectos de propiedad horizontal, determinar el tipo de uso de suelo de un lote en concreto y de regular su uso.

⁴⁸ Sergio Rodríguez Azuero, “Negocios fiduciarios, Su significado en América Latina”, (Bogotá: Legis, 2005) 68.

⁴⁹ Jaramila Curtiss y Insa Theesfeld, *New Types of Land Ownership to Sustain Life on Land*, 317-320.

⁵⁰ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard, *Stewards Ownership – A short guide-book to legal frame work*, 9.

⁵¹ Artículo 321, CRE, 2008.

⁵² *Ejusdem*.

⁵³ Artículo 66, CRE, 2008.

⁵⁴ Artículo 264, CRE, 2008.

⁵⁵ Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial [COOTAD], R.O. 303, 19 de octubre de 2010.

El Código Civil prescribe que el derecho a la propiedad permite a su propietario gozar y disponer de ella, siendo su límite las leyes y el conflicto con derechos de terceros⁵⁶. Si bien, la copropiedad no se delimita expresamente en el Código Civil, los primeros indicios de ella se ven cuando permite propiedad de bienes fragmentada en diversos propietarios⁵⁷. De igual forma, el Código determina que cada copropietario está obligado solamente a la cuota de la cual es copropietario en relación a cualquier obligación que se genere relacionada al bien en copropiedad⁵⁸. Sin embargo, también dispone que, por medio de una convención, testamento o por la ley, se le podrá exigir la obligación a cualquier copropietario y, en consecuencia, dicha obligación es solidaria, pero esta debe ser declarada expresamente⁵⁹. Adicionalmente, dispone que en caso de que el bien, sin estar contextualizado en una sociedad o con una convención de promedio, ambos propietarios se encuentran vinculados por medio de un cuasicontrato⁶⁰. Como lo estipula el Código Civil, esta copropiedad podría terminar por la reunión del porcentaje total en un propietario, por la destrucción del bien o por la división del bien⁶¹. En el caso de inmuebles, por una subdivisión adjudicando a cada propietario el porcentaje del bien inmueble correspondiente a su cuota.

En cuanto a la tenencia de bienes inmuebles por parte de una persona jurídica, indistintamente de su clase, están sujetos a las regulaciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS) y sus reglamentos. En particular, se emitió el Reglamento para las Compañías que Realicen Actividades Inmobiliarias, para aquellas que en su objeto contemplen la promoción, construcción y comercialización, así como el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliario⁶². De igual forma este tipo de compañías o sociedades, deben contar con un oficial de cumplimiento que debe reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), para la prevención de lavado de activos⁶³.

⁵⁶ Código Civil [CC], R.O. 46, 24 de junio de 2005, Última Reforma el 14 de marzo de 2022. Artículo 599.

⁵⁷ Artículo 895, CC, 2005.

⁵⁸ Artículo 1527. CC, 2005.

⁵⁹ *Ejusdem*.

⁶⁰ Artículo 2204, CC, 2005.

⁶¹ Artículo 2212, CC, 2005.

⁶² Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que Realicen Actividades Inmobiliarias, R.O. 296, 24 de julio de 2014.

⁶³ Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, R.O. 802, 21 de julio de 2016, Última Reforma el 27 de agosto de 2021.

5. Concepto y Naturaleza del Steward Ownership

Steward-ownership no es una figura jurídica por sí sola, su concepto puede ser aplicado por medio de diferentes vehículos jurídicos, y de esta forma, ser adaptado y llevado a la práctica en diferentes jurisdicciones. El concepto de *Steward-ownership* busca cambiar la estructura corporativa de una compañía y se rige por dos principios fundamentales, el de autogobierno y el de beneficio con propósito.

El primero principio, el *Autogobierno*, busca conservar el poder de toma de decisiones en aquellas personas que están directamente relacionadas con la compañía⁶⁴. Estas personas son los llamados *Stewards* y su rol es preservar el propósito de la compañía frente a los otros tipos de accionistas. En cuanto al segundo principio, el *Propósito*, se puede entender en virtud de a qué objetivo se destinan los esfuerzos de la compañía. Las ganancias económicas y la utilidad son reinvertidos en la compañía para cumplir con su propósito. Esta idea implica que el *profit* sea un medio para llegar a los fines de la compañía y no que sea un fin en sí mismo⁶⁵.

En virtud de los principios expuestos, el *Steward Ownership* también cuenta con una serie de características comunes, que no son taxativas, pero son los aspectos más comunes en las compañías bajo este concepto. De acuerdo a Detablan, Esteves y McHard, las características más comunes son la desmercantilización, el centrarse en el propósito y la orientación a largo plazo⁶⁶.

En cuanto a la desmercantilización este concepto se entiende cómo sacar el bien fuera del mercado, es decir que se convierta en un bien no comerciable. De esta manera, permitiendo que este se convierta en un sujeto que existe únicamente para cumplir con su objeto social. De acuerdo a Casassas y Guerrero, la desmercantilización, como concepto trata de otorgar el poder al propietario para adherirse al valor del mercado o de no introducirlo en el mismo⁶⁷. Por esto, la desmercantilización se entiende como el avalúo de los bienes por factores externos al mercado y sin la necesidad de involucrarlos depender del mercado para

⁶⁴ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard, “Stewards Ownership – A short guide-book to legal framework”, 4-6.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ David Casassas y David Guerrero, “De ingresos y pedazos de tierra: renta básica, predistribución y desmercantilización en el marco de economía policía popular”, *Edicioens Complutences*, (2022), 5.

determinar su valor. De igual forma, este concepto se entiende como una forma de transferir y valorar el bien sin estar sujeto a fines comerciales.

La desmercantilización es fundamental para poder entender la adquisición de la posición de un *Steward* dentro de una compañía, así como su rol dentro de ella. Porque si bien las acciones o participaciones de la compañía entran en su patrimonio personal, estas no están ahí para incrementar sus ganancias, si no para adquirir una responsabilidad. Esta responsabilidad es la de continuar y preservar el propósito de la compañía.

Enfocándonos en el objeto de este artículo, y más en un análisis direccionado en la desmercantilización de los derechos sobre bienes inmuebles destinados a la vivienda, esto de acuerdo a Kholodilin, Kohl y Müller, se conecta directamente con los proyectos de vivienda social. Estos proyectos, liderados por los gobiernos, resultan ser una inyección a la oferta tanto de alquileres como de compraventa de casa, para combatir con el aumento de precios de la vivienda, que, de cierta manera, han convertido al mercado inmobiliario en inasequible para un porcentaje de la población⁶⁸. De esta forma, observamos casos en los que bienes inmuebles destinados a la vivienda han sido objeto de desmercantilización para perseguir objetivos más allá de generar ganancias.

Adicional a la desmercantilización, las Compañías bajo este concepto buscan centrarse en el propósito. Esto les obliga a centrar todo el valor y esfuerzo generado por la compañía en alcanzar su propósito y hacerlo sostenible en el tiempo⁶⁹. Esto último, al prevenir que futuros accionistas que se involucren con la compañía, alteren o atenten contra el objetivo a largo plazo de esta⁷⁰. Esta característica, por lo tanto, buscan determinar un propósito y protegerlo.

En cuanto a las compañías con propósito, la doctrina también las ha llamado compañías guiadas por un propósito. Ashen y Gauch describen este tipo de sociedades como aquellas que no buscan únicamente obtener ganancias económicas, si no, aquellas que se orientan por sus acciones dirigidas a un propósito⁷¹. De acuerdo a su análisis, este tipo de

⁶⁸ Konstantin A. Kholodilin, Sebastian Kohl y Florian Müller, “The rise and fall of social housing? Housing Decommodification in long-run perspective”, *MPIfG: Discussion Paper*, (2022) 5-7.

⁶⁹ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard. *Stewards Ownership – A short guide-book to legal frame work*, 6.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ Anneto von Ahsen y Kevin Gauch, “Opportunities and Challenges of Purpose-Led Companies: An Empirical Study Through Expert Interviews”, *Spinger: Corp Reputation Rev* 5, (2021) 1-14.

compañías tiene un objetivo dual, generar réditos económicos y causar un impacto positivo en la sociedad. Este tipo de compañías ya han incursionado en el Ecuador, impulsados por el llamado Movimiento B y reconocidos por el Sistema B⁷².

Cabe recalcar que el concepto de *Steward Ownership* va más allá de solo generar un impacto positivo, para equilibrarlo con su actividad económica y comercial⁷³. Esto porque no busca una distribución equitativa entre el propósito y la actividad comercial, si no que busca mantener la actividad económica y la generación de réditos económicos para cumplir con su objetivo.

En cuanto a la característica de la orientación a largo plazo, se alinea igualmente con la característica descrita previamente. Para Detablan, Esteves y McHard, esta característica se conceptualiza como la prevención de que los accionistas busquen ganancia o resultados inmediatos⁷⁴. Sin la necesidad de alcanzar objetivos a corto plazo, se garantiza que la compañía se enfoque en ser una compañía sostenible en el tiempo.

Esto evidentemente garantiza mayor seguridad en este tipo de compañías, tanto para los accionistas como para sus empleados. En cuanto a los accionistas, garantiza que su inversión no se perderá, pero necesita que dicha inversión se mantenga en la compañía por un largo periodo de tiempo. En cuanto a los trabajadores, este objetivo garantiza que todas las decisiones se tomen con una noción de proyección a un largo plazo, por ende, garantizando un lugar de trabajo en el tiempo.

6. Herramientas jurídicas y medios de aplicación

Tomando en cuenta las características más comunes de las compañías bajo el concepto de *Steward Ownership*, es pertinente analizar la vía y herramientas jurídicas por las cuales se puede llevar a cabo este concepto.

De acuerdo a Detablan, Esteves y McHard, las alternativas para llevar a cabo y aplicar el concepto de *Steward Ownership* son por medio de una o varias de las siguientes vías. La división de derechos en las acciones entre aquellas que sean únicamente con derechos económicos y otras acciones con derechos tanto políticos como económicos, la

⁷² María Emilia Correa, “Sistema B y las empresas B en América Latina: Un movimiento social que cambia el sentido del éxito empresarial”, *Banco de Desarrollo de América Latina*, (2019), 27-28.

⁷³ Purpose Foundation, RSF Social Finance, Organic Valley & Organically Grown Company, “Steward Ownership, Ownership and finance solutions or mission-driven businesses”, 28.

⁷⁴ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard, “Stewards Ownership – A short guide-book to legal framework”, 16.

implementación de una *Golden Share* o acciones con veto, la cesión de todas las acciones a una fundación que controle la compañía o la cesión de la mayoría de acciones a ella, la restricción de transferencia de acciones para que sea únicamente a personas que compartan la visión de la compañía, la conformación de una Fideicomiso liderado por los trabajadores de la compañía o la creación de una Cooperativa (bajo los estándares anglosajones), y la dirección de la compañía por una organización sin fines de lucro⁷⁵. Si bien, no todas estas alternativas podrían ser viables bajo el ordenamiento jurídico ecuatoriano, es pertinente analizar cada una de ellas para entender su concepto, así como su función, para consecuentemente determinar su viabilidad en el Ecuador.

La división de los derechos político y económicos de los accionistas de una compañía, o por su defecto la emisión de diferentes tipos de acciones resulta una de las alternativas más llamativas en la mayoría de las situaciones. En cuanto a esta alternativa, el artículo publicado por *Purpose Foundation* y titulado *Steward Ownership, Rethinking ownership in the 21st century*, identifica esta alternativa como la emisión de diferentes clases de acciones, con la particularidad de que ciertas acciones sean emitidas únicamente con derechos económicos, más no derechos de voto⁷⁶. De igual forma, mencionan que las acciones que sean emitidas con derechos económicos y políticos deberían ser entregados únicamente a los fundadores, entidades sin fines de lucro, fundaciones o empleados de la misma compañía⁷⁷. Esto con el objetivo de prevenir que los accionistas que no estén alineados con el objetivo a largo plazo de la compañía frustren el objetivo de esta.

En cuanto al segundo medio, es común que a los *stewards* se les otorgue las *Golden Shares*⁷⁸. Estas acciones les permiten a los *stewards* proteger y mantener el control de la compañía, sin impedir que nuevos accionistas adquieran participación en la compañía. Las *Golden Shares* otorgan un poder de veto a los *stewards* y este es utilizado para proteger la visión de la compañía, asegurando así su sostenibilidad en el tiempo. Cabe recalcar que este medio no se aleja del previamente discutido, ya que aún bajo el concepto de la *Golden Share*

⁷⁵ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard, “Stewards Ownership – A short guide-book to legal framework”, 16.

⁷⁶ Camille Canon, Achim Hensen, Adrian Hensen, Alexander Kuhl, Derek Razo, Armin Steuernagel, Daria Urman y Jakob Willeke, “Steward Ownership, Rethinking ownership in the 21st century”, *Purpose Foundation*, (2022) 31.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard, “Stewards Ownership – A short guide-book to legal framework”, 9.

se pueden emitir dos tipos adicionales de acciones, una con derechos únicamente económicos y otra con derechos políticos y económicos. Las *Golden Shares*, dependiendo de los modelos sus características específicas podrían variar, pero el factor común es que no son hereditarias y poseen una suerte de veto para proteger los intereses de la compañía⁷⁹. Este principio parte desde la premisa de que una vez que se transfieren los derechos sobre las acciones de una compañía desde el fundador a los nuevos inversores o accionistas, estos solo buscan un beneficio y eficiencia económica de la misma para generar ganancias en su inversión⁸⁰. El efecto de esta desconexión entre la misión de la compañía y el objetivo de los que la controlan resulta en que la eficiencia de económica sea contraria a la calidad del producto o servicio que ofrece.

En cuanto al medio en el que es empleada una fundación que controle a la compañía, que se encuentra bajo el concepto de *Steward Ownership*, se remite a la cesión de todas o la mayoría de las acciones a una fundación que controlara la compañía. En cuanto a este medio, los doctores Weder y Culmann han determinado que este modelo se caracteriza por dejar la estructura de la compañía intacta, esto refiriéndonos tanto al ámbito operativo como jurídico. Sin embargo, las acciones son cedidas en favor de una fundación y cuya entidad de gobierno de la fundación decidirán actuarán en adelante como los accionistas de la compañía⁸¹. De igual forma, este modo se aplicará en cuanto no se transfiera la totalidad de las acciones y solo sea un porcentaje mayoritario de la compañía o sociedad. También se debe mencionar, que este modelo puede ir de la mano con los dos modelos anteriores, si una acción con veto o acciones con tanto derechos políticos y económicos son entregadas únicamente a la fundación o entidad sin fines de lucro.

En cuanto al modelo que utiliza un fideicomiso de finalidad perpetua o *Perpetual Purpose Trust*, este concepto es una especie de los Fideicomisos con Propósito o *Purpose Trusts*, en el que el elemento del beneficiario es reemplazado por un propósito⁸². Este concepto se caracteriza ceder las acciones de la compañía en su totalidad o en parte al

⁷⁹ Naven Thomas “Golden Share and Social Enterprise” *Harvard Business Law Review* 12, no.1, (2022), 171.

⁸⁰ Camille Canon, Achim Hensen, Adrian Hensen, Alexander Kuhl, Derek Razo, Armin Steuernagel, Daria Urman y Jakob Willeke, “Steward Ownership, Rethinking ownership in the 21st century”, 34.

⁸¹ Alexander Werder, Johannes Culman, “Steward Ownership and Laws on Foundations”, Gleiss Lutz, (2020), 2.

⁸² Alexander A. Bove, Melissa Langa “The Perpetual Business Purpose Trust: The Business Planning Vehicle for the Future, Starting Now” *ACTEC Law Journal* 47, no.1, (2021) 3-4.

fideicomiso con plazo indefinido, como en el modelo anterior, y por permitir que se pueda incluir a inversores o accionistas sin que se ponga en riesgo el control de la compañía⁸³.

Similar al fideicomiso de finalidad perpetua, el fideicomiso de trabajadores o la cooperativa funcionan bajo una estructura similar a la antes descrita. De hecho, el fideicomiso de trabajadores o *Employee Trust*, es una especie de *Purpose Trust* o Fideicomisos con Propósito, siendo la diferencia que este nuevo concepto busca beneficiarles a los trabajadores. Este tipo de *Trust* busca pasar la propiedad de la compañía hacia los trabajadores progresivamente⁸⁴.

Si bien se describe que el *trust* bajo el concepto del ordenamiento anglosajón es el vehicula más idóneo para la aplicar este concepto⁸⁵. En el ordenamiento ecuatoriano el termino más cercano al *trust*, el fideicomiso, no mantiene las mismas propiedades que el concepto anglosajón. Esto, como bien explica Kiper y Lisoprawski, los fideicomisos anglosajones se pueden conformar por medio de patrimonio equitativo, en el cual tanto el fideicomisario como el *trustee* se encuentran en posesión del bien⁸⁶. Esta doble propiedad aleja al *trust* del fideicomiso. Sobre todo, cuanto se toma en cuenta que el fideicomiso requiere de un traspaso real del bien a un patrimonio diferente y sobre el cual el constituyente no tiene propiedad⁸⁷. Por esto, es pertinente analizar su viabilidad o alternativa diferente.

Como alterativas al fideicomiso está la Cooperativa o una Sociedad por Acciones Simplificadas. Esto involucrando conceptos similares a los ya analizados en este apartado, como lo son la emisión diferenciada de acciones o una *Golden Share*.

7. Mecanismos de aplicación en el Ecuador

Ahora bien, habiendo delimitado la naturaleza jurídica y conceptual del *Steward Ownership*, así como sus mecanismos de aplicación en otras jurisdicciones y sus ventajas inherentes. Corresponde delimitar su campo de aplicación en el Ecuador bajo el ordenamiento jurídico vigente.

⁸³ Purpose Foundation, RSF Social Finance, Organic Valley & Organically Grown Company, “Steward Ownership, Ownership and finance solutions or mission-driven buisnesses”, 21-23.

⁸⁴ Christopher Michael, “The Employee Ownership Trust, an ESOP Alternative”, *Probate and Property* 31, no.1, (2017), 42.

⁸⁵ Alexander A. Bove, Melissa Langa “The Perpetual Business Purpose Trust: The Business Planning Vehicle for the Future, Starting Now” *ACTEC Law Journal* 47, no.1 (2021) 3.

⁸⁶ Claudio M. Kiper y Silvio V., Lisoprawski, *Tratado de Fideicomiso*, 6-7.

⁸⁷ *Ibid.* 22

Como primera alternativa encontramos al fideicomiso. En particular los fideicomisos inmobiliarios, que ya han sido descritos previamente, se entienden como aquellos fideicomisos que fueron constituidos con el objetivo de administrar los bienes que son aportados a ellos y participar en la compraventa de los mismos.

En el Ecuador, los fideicomisos cuentan con diferentes elementos, el constituyente, el fiduciario, el fideicomiso como tal y el beneficiario. De hecho, Parraguez los describe de la siguiente forma. El constituyente es aquel que, siendo persona natural o jurídica, que celebra un contrato de fideicomiso y aporta ciertos bienes al fideicomiso⁸⁸. Cabe recalcar que también pueden existir constituyentes o fideicomitentes que se adhieran posteriormente a la constitución del fideicomiso, si el contrato constitutivo así lo permite. En cuanto al beneficiario, este es aquel que, una vez cumpla con la condición u objetivo del fideicomiso se le adjudiquen los bienes de este. Se debe mencionar que el constituyente también puede ostentar la calidad de beneficiario del mismo fideicomiso⁸⁹. La fiduciaria o sociedad administradora, es la que se encarga de administrar los bienes del fideicomiso y de garantizar que se cumpla con el objetivo de este⁹⁰. Dependiendo del contrato constitutivo del fideicomiso, tanto el beneficiario como el constituyente pueden impartirle instrucciones fiduciarias al fiduciario. Por último, el fideicomiso o propietario fiduciario es el propietario del patrimonio autónomo que se constituye por la celebración de este contrato⁹¹.

De acuerdo al ordenamiento jurídico ecuatoriano, el fideicomiso mercantil es cuando el constituyente transfiere, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de los bienes aportados a un patrimonio autónomo, con personalidad jurídica⁹². La sociedad administradora es la encargada de gestionar este patrimonio autónomo, así como de ejercer su personalidad jurídica⁹³. Sin embargo, se debe recalcar que el fideicomiso no es una sociedad civil o mercantil⁹⁴.

⁸⁸ Luis Parraguez, *Régimen Jurídico de los Bienes*, 546.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*, 547.

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Artículo 109, del Código Orgánico Monetario y Financiero [COMF], Libro II Ley Mercado Valores R.O. 215, 22 de febrero de 2006, Última Reforma el 29 de noviembre de 2021.

⁹³ Artículo 109, COMF, 2006.

⁹⁴ *Ibid.* “El patrimonio autónomo (...), no es ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato”.

Los fideicomisos están sujetos a la supervisión de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS), misma institución que supervisa a las fiduciarias. De hecho, la Ley Mercado Valores, determina que dentro de la SUPERCIAS se crea un catastro público donde deben registrarse las administradoras de fondos de inversión y fideicomisos, así como sus reglamentos, así como los contratos de fideicomiso mercantil y de encargos fiduciarios⁹⁵.

Si bien ya se han enumerado ciertas diferencias con el *trust* anglosajón, como por ejemplo la inexistencia de un patrimonio equitativo en la legislación ecuatoriana, donde tanto el constituyente como el fideicomisario tienen propiedad del bien, existe otra diferencia en cuanto a su plazo de duración legal. De acuerdo a la legislación ecuatoriana, el fideicomiso mercantil tendrá un plazo máximo de ochenta años⁹⁶. Si bien existen ciertas excepciones en cuanto a este límite a los fideicomisos, no se incurriría en ninguno de estos bajo el objetivo de administrar bienes y permitir la habitación en ellos.

De igual forma se debe observar que una causal de terminación del fideicomiso mercantil es el cumplimiento del objeto de este, por lo que⁹⁷, en los proyectos inmobiliarios la transferencia de bienes a sus adquirentes es el motivo por el cual terminan y el motivo por el cual son utilizados como una herramienta momentánea y de medio para desarrollar el proyecto. Cosa que no compagina con el concepto del *Steward Ownership*, ya que este busca un medio sostenible y plazo indefinido. Cosa que si permite el *Perpetual Trust* anglosajón en limitadas jurisdicciones como es el caso de Oregón en Estados Unidos. Por el contrario, en el Ecuador se permite un fideicomiso a plazo indefinido, cuando este está destinado únicamente para cementerios⁹⁸.

Sin embargo, de acuerdo a Roberto Gonzales Torre, las ventajas de un fideicomiso inmobiliarias son las siguientes. Primero está la creación de un patrimonio autónomo que permite la separación de los activos y en consecuencia, garantiza que los activos aportados al fideicomiso sean destinados únicamente con la finalidad de cumplir con el objeto por el cual fueron aportados⁹⁹. De igual forma, el autor determina que entre sus otros beneficios

⁹⁵ Artículo 18, COMF, 2006.

⁹⁶ Artículo 110, COMF, 2006.

⁹⁷ Artículo 134 COMF, 2006.

⁹⁸ Susan N. Gary, "The Oregon Stewardship Trust: A new Type of Purpose Trust that Enables Steward-Ownership of a Business", 730-733.

⁹⁹ Roberto Gonzales Torre, *Manual de Fideicomiso en Ecuador y América Latina* (Quito: Edino, 2009) 586.

está que permite un flujo directo al proyecto, entre los compradores hacia el fideicomiso y así el promotor pueda seguir desarrollando el proyecto. Este punto va de la mano con una buena administración de cuentas, ya que estas no se mezclan entre proyectos, si no que se mantienen destinadas únicamente para el desarrollo del proyecto del cual el fideicomiso es el propietario. Por último, otra alternativa que ve con claridad el autor Gonzales Torre es la posibilidad del involucramiento de los diferentes interesados en el fideicomiso y así en el manejo de este. Adicionalmente a estas claras ventajas, podemos observar que el aporte de bienes o activos al fideicomiso no provoca la existencia de un hecho generador sobre el cual gravar impuestos¹⁰⁰.

Como segunda alternativa a analizar encontramos a las cooperativas. En el caso de las cooperativas como medio de aplicación del concepto de *Steward Ownership*, están compaginadas ampliamente hasta cierto punto. Las cooperativas parten desde la premisa de cooperación entre individuos. Esto lo reconoce la ley de Economía Popular y Solidaria, en la cual se describen a estas figuras jurídicas como entidades que se forman entre la unión voluntaria de personas para cubrir sus necesidades económicas sociales y culturales¹⁰¹. De igual forma esta figura jurídica que caracteriza por la propiedad conjunta y gestión democrática, dentro de su organización, así como su personería jurídica de carácter privado, pero con interés y fines sociales¹⁰².

De hecho, las cooperativas dentro del ordenamiento ecuatoriano han llamado la atención por su efectividad y fines sociales. Particularmente, los autores Coba-Molina y Díaz-Córdova, han estudiado la figura de cooperativas en el Ecuador. Concluyeron que los miembros de estas organizaciones tienen más beneficios cuando rigen por el principio de participación económica, así como que, al ser parte de iniciativas sociales, fortalece la imagen de la cooperativa¹⁰³. De igual forma resaltan el factor de la membresía abierta y voluntaria con carácter democrático¹⁰⁴.

¹⁰⁰ Cámara de Comercio de Quito, “Boletín Jurídico Junio Julio 2017”, 3. *Consulta Mercantil*, p. 6-7.

¹⁰¹ Artículo 21 de la Ley Organica de Economía Popular y Solidaria, R.O. 444 10 de mayo de 2011, Última Reforma el 25 de marzo de 2022.

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ Edison Coba-Molina, Jaime Díaz-Córdova, “Principios cooperativos: análisis desde la imagen y beneficios de una cooperativa de Ecuador”, *Revista Venezolana de Gerencia*, (2022) 682-685.

¹⁰⁴ *Ibid.*

Sin embargo, como parte de la regulación de las Cooperativas, se debe cumplir con los criterios de documentación y de mínimo de socios y capital social, establecido por la norma. En cuanto al primer criterio, las cooperativas deben presentar los estudios que demuestren que la cooperativa es viable, siendo estos los estudios técnicos, económicos y financieros¹⁰⁵. De igual forma, una vez entregada esta documentación, las autoridades competentes deberán emitir los informes favorables. En cuanto al segundo criterio, las cooperativas deberán ser conformadas con un mínimo de personas y capital social que es establecido por el Ministerio competente, ya que en caso de cooperativas de ahorro y crédito el mínimo de socios es de cincuenta personas y el capital está sujeto a lo que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera¹⁰⁶. De esta forma, un proyecto inmobiliario, bajo esta estructura, se enfrentaría al reto de cumplir con suficientes socios desde el inicio.

Como tercera alternativa encontramos a las Sociedades por Acciones Simplificadas (S.A.S.). Las S.A.S. fueron introducidas al Ecuador por medio de las reformas a la Ley de Compañías por medio de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación en el 2020. De acuerdo a esta ley, esta sociedad se caracteriza por ser de carácter mercantil, por la limitación de responsabilidad de los accionistas hasta por el monto de su inversión, por solo necesitar la inscripción en la SUPERCIAS para obtener su personalidad jurídica y por su imposibilidad de realizar actividades que involucren operaciones dentro del mercado de valores y seguros¹⁰⁷. También, se establece que, si bien las acciones son nominativas, se podrán emitir diferentes tipos de acciones, entre ellas las ordinarias o las preferidas. Las ordinarias son aquellas que cuentan con todos los derechos fundamentales, mientras que, las acciones preferidas son aquellas que tienen preferencia en la distribución y pago de utilidades, así como en el caso del reembolso en caso de liquidación, pero que no cuentan con derecho a voto¹⁰⁸.

A su vez, los documentos constitutivos de las S.A.S. permiten un amplio campo de para que los constituyentes puedan estructurar la sociedad de acuerdo a las necesidades del

¹⁰⁵ Artículo 7 del Reglamento a la Ley Organica Economia Popular y Solidaria [LOEPS], R.O. 648 27 de febrero de 2012, Ultima Reforma 4 de agosto de 2020

¹⁰⁶ Artículo 7, LOEPS, 2012.

¹⁰⁷ Disposicion Transitoria Octava de la Ley Organica de Emprendimiento e Innovacion [LOEI], R.O. 151 28 de febrero de 2020, Ultima Reforma el 29 de noviembre de 2021.

¹⁰⁸ Disposicion Transitoria Octava, LOEI, 2020.

giro de negocio o determinaciones de los socios, si el documento cumple con requisitos mínimos previstos por la ley, no contraviene norma expresa¹⁰⁹ y pasa el control de legalidad de la autoridad competente¹¹⁰.

En el instrumento constitutivo o por medio de un aumento de capital, se pueden emitir acciones preferidas que otorgan únicamente derechos económicos¹¹¹. Por otra parte, pueden emitir acciones con derecho a voto singular o múltiple que otorgan al accionista mayor o menor capacidad decisoria en la junta de accionistas¹¹². Limitando esto únicamente por la disposición que prohíbe el abuso del derecho al voto, el cual prescribe que los accionistas deben ejercer su derecho en virtud del interés de la compañía y en caso de demostrarse lo contrario, el juez competente podría anular la resolución adoptada¹¹³.

Dicho lo anterior, en los casos en que los accionistas requieran realizar prelación, entre otros supuestos, condiciones o límites a la libre negociación de las acciones, se reconocen los acuerdos entre accionistas¹¹⁴. De igual forma, los demás acuerdos privados o pactos parasociales podrán regular la relación entre los socios, cuando no se puedan incluir en el estatuto de la sociedad.

8. El mecanismo más adecuado

El propósito de este artículo es determinar el mecanismo más adecuado, no solo desde una perspectiva societaria, si no que atendiendo a las necesidades del sector inmobiliario y observando la normativa vigente. Es así como en esta sección determinaremos el mecanismo adecuado para la implementación del *Steward Ownership* en proyectos inmobiliarios en el Ecuador.

En contraste con los aspectos societarios, la actual demanda del mercado inmobiliario busca una alternativa a la vivienda tradicional, que cumpla con la sostenibilidad y los objetivos reconocidos en la constitución¹¹⁵. De manera semejante, el reto al que se enfrentaría un proyecto inmobiliario es generar confianza en los beneficiarios de estos

¹⁰⁹ Reglamento de las Sociedades por Acciones Simplificadas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros [RSAS], Registro Oficial 1071 de 25 de septiembre de 2020.

¹¹⁰ Artículo 8, RSAS, 2020.

¹¹¹ Artículo 14, RSAS, 2020.

¹¹² Artículo 17, RSAS, 2020.

¹¹³ Artículo 57, RSAS, 2020.

¹¹⁴ Artículo 35, RSAS, 2020.

¹¹⁵ Denisse Aguilera Moyano, Jenny Mite Pezo y Laura Calero Proaño, “Análisis sobre las necesidades de los “millennials” en espacios habitacionales. Retos de la arquitectura contemporánea”, *Espirales: Revista Multidisciplinaria de Investigacion*, (2018) 152-155.

proyectos para así captar los recursos necesarios para llevarlos a cabo¹¹⁶. Como alternativa al modelo tradición, una estructura del proyecto inmobiliario basada en *Steward-ownership*, en virtud de su concepto, puede cumplir con los objetivos que se busca y al mismo tiempo ofrecer mayor confianza respaldado en el mecanismo por el cual se lleva a cabo y sus instrumentos.

Las condiciones que debe cumplir el mecanismo es perseguir los dos principios del *Steward Ownership* y al mismo tiempo ser realizable. De acuerdo al análisis de la naturaleza de *Steward Ownership* y de los mecanismos por los cuales se podría implementar este concepto en el Ecuador, se puede concluir que el medio más idóneo es por medio de la S.A.S. En cuanto al principio de autogobierno, lo que requiere el mismo es poner el control de la compañía en manos de los *stewards*¹¹⁷. El *steward* es aquel que se encuentra inmerso en el día a día de la compañía, el que está comprometido con el propósito de esta y el que está encargado de preservar el mismo. Este rol en una S.A.S. debe ser cumplido por el constituyente de la compañía, el que debe adecuar la estructura societaria, de acuerdo a las herramientas ya analizadas, para preservar el propósito de esta y además tenga que mantener su residencia dentro del proyecto una vez finalizado.

En cuanto al segundo principio, el propósito, lo que se son dos cosas el preservarlo en el tiempo y el garantizarlo. En este punto el constituyente o *steward* puede utilizar tanto el concepto de Golden Share o la emisión de acciones diferenciadas, mediante las opciones que permite la S.A.S. La alternativa más cercana es la emisión de acciones diferenciadas asignando las acciones ordinarias a los *stewards*. Cabe recalcar que se podría caer en una situación similar a la *Golden Share* si se emite una acción con derecho a voto múltiple que garantice la mayoría y que permanezca en manos del *steward*¹¹⁸. En cuanto al garantizar el propósito, el mecanismo adecuado es adecuar el objeto social y conforme el propósito. Es decir, se deben establecer en el documento constitutivo que el interés de la compañía es preservar el propósito para el cual fue constituida. De esta forma, tanto el *steward* como los

¹¹⁶ Juan Pablo Jaramillo Albuja, *Impacto del Sector de la Construcción en el Ecuador* (Quito: Revista Económica del IDE, 2018) 13-15.

¹¹⁷ Therese Detablan, Amanda Esteves y Gemma McHard. *Stewards Ownership – A short guide-book to legal frame work*. (Nueva York: Purpose Foundation, 2020) 4-6.

¹¹⁸ Disposición Transitoria Octava, LOEI, 2020.

accionistas que tengan únicamente derechos económicos, podrán reclamar abuso del derecho al voto y proteger el propósito en virtud del interés de la compañía¹¹⁹.

Definitivamente el objeto social debe alinearse al interés de la compañía, y ambos deben regirse por propósito de esta. El propósito debe buscar garantizar el derecho a la vivienda adecuada y digna a los beneficiarios de este proyecto, facilitándolo sin la necesidad de un crédito hipotecario o una compraventa.

Con respecto a la captación de recursos para realizar, mantener y concertar el proyecto, se pueden usar los siguientes mecanismos. En primer lugar, está la emisión de acciones sin derecho al voto¹²⁰. Esto con el objetivo de captar mayor inversión sin poner en riesgo el propósito. Por otro lado, está la posibilidad ser beneficiarios de incentivos fiscales destinados para las compañías con propósito o que generen impacto positivo¹²¹.

Por lo tanto, las S.A.S. permiten el cumplir del proyecto observando los principios de autogobierno y de propósito que persigue el *Steward Ownership*. Acorde con la normativa vigente y por medios realizables.

9. Conclusión

Los proyectos inmobiliarios, así como la propiedad privada, deben perseguir fines sociales en conformidad con la Constitución y la ley ecuatoriana. Para perseguir estos fines, deben buscar alternativas que tenga impactos positivos y que garanticen la vivienda responsable y digna para sus beneficiarios.

Por esta razón el *Steward Ownership*, que parte desde un concepto de propiedad del Código Civil pero que lo empareja con las finalidades de la Constitución plantea un nuevo entendimiento de la propiedad. Para esto, en la práctica es necesario un mecanismo para desarrollar los proyectos inmobiliarios bajo esta noción. Este mecanismo debe ser una nueva alternativa que solucione la falta de confianza en el proyecto y la capacidad para llevarlos a cabo. Dicho lo anterior, mediante el análisis del concepto de *Steward Ownership* se analizó diversas características que debe perseguir tanto el proyecto como la persona jurídica que viabilice este concepto. En suma, los principios y características se reducen al autogobierno y al principio de propósito.

¹¹⁹ Artículo 57, RSAS, 2020.

¹²⁰ Artículo 14, RSAS, 2020.

¹²¹ CEPAL, “Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe” *Síntesis* (2020), 14.

A pesar de que el *trust* ha sido una de las herramientas más utilizada en el ordenamiento jurídico anglosajón se debe aclarar que esta figura no tiene las mismas características y propiedades que el fideicomiso ecuatoriano. Siendo estas diferencias irreconciliables para la aplicación del concepto de *Steward Ownership*.

El resultado del presente análisis concluye que, en virtud de los requisitos y necesidades jurídicas de acuerdo al ordenamiento jurídico, se evidenció que la S.A.S. es el mecanismo idóneo para aplicar este concepto en los proyectos inmobiliarios en el Ecuador. Esta conclusión se sustenta en la capacidad de la S.A.S. para adaptar las soluciones jurídicas de los diferentes ordenamientos jurídicos al ordenamiento jurídico ecuatoriano. Simultáneamente aplica los principios por medios jurídicos que garanticen la seguridad tanto del proyecto como del concepto, y también por las facilidades que son inherentes a esta sociedad.