



ESCUELA POLITECNICA DEL EJÉRCITO

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

**CARRERA DE INGENIERÍA FINANZAS, CONTADOR
PÚBLICO - AUDITOR**

**“EL PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE UN
FIDEICOMISO INMOBILIARIO: ANÁLISIS LEGAL,
PATRIMONIAL Y DE RIESGO PARA SU CONFORMACIÓN”**

AUTOR: SANDRA FERNANDA JIMÉNEZ SARANGO

**Tesis presentada como requisito previo a la obtención del
grado de:**

**INGENIERO EN FINANZAS, CONTADOR PÚBLICO –
AUDITOR**

DIRECTOR: Ing. Víctor Cuenca

CODIRECTOR: Ing. Danny Zambrano

AÑO 2011

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORIA
CONTADOR PÚBLICO – AUDITOR

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Sandra Fernanda Jiménez Sarango

DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado “EL PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO: ANÁLISIS LEGAL, PATRIMONIAL Y DE RIESGO PARA SU CONFORMACIÓN”, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan el pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de grado en mención.

Sangolqui, 19 de diciembre de 2011

Sandra Fernanda Jiménez Sarango

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORIA CONTADO
PÚBLICO - AUDITOR**

CERTIFICADO

Ing. Víctor Cuenca

Ing. Danny Zambrano

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado “EL PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO: ANÁLISIS LEGAL, PATRIMONIAL Y DE RIESGO PARA SU CONFORMACIÓN”, realizado por Sandra Fernanda Jiménez Sarango, ha sido guiado, revisado periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la ESPE, según el Reglamento de Estudiantes de la Escuela Politécnica del Ejército.

El mencionado trabajo consta de un documento empastado y un disco compacto el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a Sandra Fernanda Jiménez Sarango que lo entregue al señor Economista Galo Acosta, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolqui, 19 de diciembre de 2011

Ing. Víctor Cuenca
DIRECTOR

Ing. Danny Zambrano
CODIRECTOR

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA EN FINANZAS CONTADOR PÚBLICO –
AUDITOR

AUTORIZACIÓN

Yo, Sandra Fernanda Jiménez Sarango

Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución el trabajo “EL PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO: ANÁLISIS LEGAL, PATRIMONIAL Y DE RIESGO PARA SU CONFORMACIÓN”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolqui, 19 de diciembre de 2011

Sandra Fernanda Jiménez Sarango

DEDICATORIA

La concepción del presente trabajo de tesis está dedicada a Dios por iluminarme día a día, por darme la paciencia, serenidad y la fuerza en cada instante de mi vida para llegar a cumplir mi anhelo profesional.

A mis padres, pilares fundamentales en mi vida. Sin ellos, jamás hubiese podido conseguir lo que hasta ahora. Su tenacidad y lucha insaciable han hecho de ellos el gran ejemplo a seguir y destacar, no solo para mí, sino para mis hermanos y familia en general.

AGRADECIMIENTO

A cada uno de mis maestros quienes me han guiado a lo largo de mis estudios en esta Institución quedo muy agradecida por la paciencia, el apoyo y por brindarme sus experiencias y conocimientos para día a día adquirir nuevas habilidades y poder desarrollarme profesionalmente con éxito.

A ésta, mi querida Universidad que me acogió para en ella poder desarrollarme como un mejor ser humano y crecer en criterio y conocimientos que me permiten ser competitiva para servir de mejor manera a mi País.

Como no agradecer al señor Economista Galo Acosta quien en el transcurso de estos años me ha brindado su más sincero apoyo en todos los trámites correspondientes a la Institución.

A mis maestros informantes del presente trabajo de Tesis, señor Ingeniero Víctor Cuenca y señor Ingeniero Danny Zambrano, quienes me han entregado su paciencia, apoyo, y han sido generosos con sus conocimientos y que gracias a su entereza he podido culminar el presente trabajo.

INDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	1
EXECUTIVE SUMMARY	3
CAPITULO I	4
1. EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	4
1.1 Antecedentes históricos del Fideicomiso	4
1.1.1 Origen Romano.....	5
1.1.2 Origen Germánico.....	7
1.1.3 Origen Inglés.....	8
1.1.4 El Fideicomiso en el Ecuador.....	9
1.2 Concepto y características del Fideicomiso.....	11
1.2.1 Concepto de Fideicomiso.....	11
1.2.2 Características del Fideicomiso.....	11
1.2.2.1 Acto de Confianza	12
1.2.2.2 Independencia contable y jurídica.....	12
1.2.2.3 Irrevocabilidad.....	12
1.2.2.4 Inembargabilidad.....	12
1.2.2.5 Indelegabilidad.....	13
1.3 Participantes del Fideicomiso.....	13
1.3.1 Constituyente o Fideicomitente.....	13
1.3.2 Fiduciaria o Administradora de Fondos y Fideicomisos.....	13
1.3.3 Beneficiario o Fideicomisario.....	13
1.4 Tipos de Fideicomiso.....	14
1.4.1 Fideicomiso de Administración.....	14

1.4.2	Fideicomiso de Garantía	15
1.4.3	Fideicomiso Inmobiliario	16
1.4.4	Encargo Fiduciario	16
1.5	Concepto y características del Fideicomiso Inmobiliario.....	16
1.5.1	Concepto del Fideicomiso Inmobiliario	16
1.5.2	Características del Fideicomiso Inmobiliario	18
1.6	Participantes del Fideicomiso Inmobiliario.....	18
1.6.1	Constituyente.	18
1.6.1.1	Constituyente Inmobiliario.....	18
1.6.1.2	Constituyente Promotor	19
1.6.2	Fiduciaria.....	19
1.6.3	Beneficiario.....	19
1.6.4	Comité Fiduciario	19
1.6.5	Comercializador.	20
1.6.6	Constructor.....	20
1.6.7	Fiscalizador.	20
1.6.8	Gerente del Proyecto.	20
1.7	Ventajas del Fideicomiso Inmobiliario	21
CAPITULO II.....		23
2	ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS LEGALES PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO	23
2.1	REGLAMENTOS	23
2.1.1	Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.....	23
2.1.2	Ley de Mercado de Valores.....	25

2.1.3.	Reglamento de Negocios Fiduciarios.....	26
2.2	AUTORIDADES DE CONTROL	27
2.2.1	Consejo Nacional de Valores	27
2.2.2	Superintendencia de Compañías	28
2.2.3	Servicios de Rentas Internas.....	29
2.2.4	Registro de la Propiedad y Municipio.	30
2.3	CONTRATO DE FIDEICOMISO	31
CAPITULO III.....		35
3.	ANÁLISIS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO	35
3.1.	CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	35
3.1.1	Terreno.....	35
3.1.2	Aportes de los constituyentes.....	36
3.1.3	Aportes de los promitentes compradores.....	36
3.1.4	Desembolsos bancarios	36
3.2	ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	39
3.2.1	Controles Técnicos.....	39
3.2.2	Controles administrativos	40
CAPITULO IV.....		42
4.	ANÁLISIS DEL RIESGO.....	42
4.1.	SITUACIÓN ACTUAL DEL PAÍS	42
4.2.	SITUACIÓN SOCIAL DEL PAÍS.....	43
4.2.1	Población	43
4.2.2	Desempleo	45

4.3. SITUACIÓN POLÍTICA DEL PAÍS	45
4.3.1 Índice de percepción de la corrupción	48
4.3.2 Estabilidad política	50
4.4. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS	51
4.4.1 Producto Interno Bruto	52
4.4.2 Inflación.....	55
4.4.3 Índice de precios de la construcción (IPCO)	56
4.4.4 Tasas de interés.....	58
4.5. RIESGOS TRIBUTARIOS.....	60
4.5.1 Definición	61
4.5.2 Marco regulatorio	61
4.5.2 NIIF´s	65
4.6. RIESGOS LEGALES	68
CAPITULO V.....	70
5. ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	70
5.1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	70
5.1.1 Fideicomiso mercantil inmobiliario “Edificio Torre Camila” ...	70
5.1.2 Contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario “Edificio Torre Camila”	74
5.1.3 Proceso de estructuración del negocio fiduciario	74
5.1.4 Gestión administrativa de la fiduciaria.....	75
5.1.4.1 Conformación del fideicomiso mercantil inmobiliario	75
5.1.4.2 Administración del fideicomiso mercantil inmobiliario	79
5.1.4.3 Liquidación del fideicomiso mercantil inmobiliario	82
5.1.5 Gestión contable de la fiduciaria	88

5.1.5.1	Obtención, actualización y liquidación del RUC.....	88
5.1.5.2	Contabilidad.....	91
5.1.5.3	Tributación.....	94
5.1.5.4	Facturación de honorarios	97
5.1.5.5	Cobro de honorarios	100
5.1.5.6	Informe para la Superintendencia de Compañías.....	103
5.1.5.7	Contratación de auditoría externa.....	106
5.2.	TRANSFERENCIA DE DOMINIO	109
5.2.1	Ley de Mercado de Valores.....	109
5.2.2	Código Civil	110
5.2.3	Registro de la propiedad	111
5.3.	ANÁLISIS DEL FLUJO DEL PROYECTO.....	111
5.3.1	Flujo grama del proyecto.....	112
5.3.2	Descripción del flujograma del proyecto.....	113
5.3.2.1	Transmisión de los bienes al fideicomiso.....	113
5.3.2.2	Contraprestación relacionada con dicha transmisión fiduciaria.	116
5.3.2.3	Destino final de los bienes.....	117
5.3.2.4	Liquidación del fideicomiso.....	117
5.4.	ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO	118
5.4.1	Objetivo de un presupuesto.....	118
5.4.2	Componentes del presupuesto.....	118
5.4.2.1	Presupuesto de construcción de viviendas.....	118
5.4.2.2	Presupuesto de infraestructura del proyecto	121
5.4.2.3	Presupuesto de costos generados por el fideicomiso..	123

5.4.2.4	Presupuesto total del proyecto	125
5.5.	PROCESO DE VENTAS	126
5.6.	PUNTO DE EQUILIBRIO	126
5.6.1	Punto de equilibrio técnico	126
5.6.2	Punto de equilibrio económico	127
5.6.3	Punto de equilibrio legal	128
5.7.	PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	128
5.7.1	Fase I	128
5.7.2	Fase II	128
5.7.3	Fase III	129
5.8.	PROCESO DE ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE INMUEBLES	129
5.9.	LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO	130
5.9.1	Obligaciones tributarias.....	130
5.10.	ANÁLISIS FINANCIERO	131
5.10.1	Flujo de caja	131
	MODELO OPTIMISTA	132
	MODELO CONSERVADOR	133
	MODELO PESIMISTA	134
5.10.2	Tasa de descuento.....	134
5.10.2	Valor actual neto (VAN).....	135
	MODELO OPTIMISTA	136
	MODELO CONSERVADOR	137
	MODELO PESIMISTA	138
5.10.3	Tasa interna de retorno	138
	MODELO OPTIMISTA	139

MODELO CONSERVADOR	139
MODELO PESIMISTA	140
CAPITULO 6.....	141
6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	141
6.1. CONCLUSIONES	141
6.2. RECOMENDACIONES	141
ANEXOS	147

RESUMEN EJECUTIVO

EL PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO: ANÁLISIS LEGAL, PATRIMONIAL Y DE RIESGO PARA SU CONFORMACIÓN, se realiza para dar respuesta a situaciones para la creación y conformación de los Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, mediante la consecución de objetivos dentro de las organizaciones, surgiendo con ello la planificación estratégica como herramienta fundamental para lograr metas dentro de las empresas, alineadas con estrategias que lleven a cumplir los objetivos a largo plazo y con ello lograr la efectividad y el éxito en la entidad.

El presente trabajo de Tesis comienza con una breve descripción y datos históricos de la figura mercantil de los fideicomisos, el giro del negocio, su ubicación, el marco legal en el que se desenvuelve y su estructura organizacional.

Consecuentemente se realiza el diagnóstico del ambiente interno y externo del entorno en el que se desenvuelve la empresa “Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torre Camila”, para conocer y analizar el impacto de los factores situacionales, valorando cuales son los que tienen un mayor nivel de influencia en la entidad, analizarlos y buscar medios de mejora que eleve la productividad de la empresa.

Se reconoce y analiza los factores del macro ambiente, tales como: económico, político, legal, social y del microambiente, correspondiente a las fuerzas cercanas a la compañía que afectan su habilidad de servir y operar. Se analiza además a los clientes, proveedores, competencia y organismos de control.

Estableciendo en cada una de las etapas objetivos, metas, políticas y estrategias en los tiempos establecidos, se analizará también técnicas de proyección, estados financieros proyectados, indicadores financieros y filosofía empresarial.

Por consiguiente, se establece una propuesta de direccionamiento estratégico donde se analiza y reestructura la visión y misión que posee la empresa cumpliendo con los elementos que debe contener cada uno de los mismos.

Lo que se logra con el presente trabajo de tesis es presentar una propuesta de implantación del modelo de fideicomiso mercantil inmobiliario logre maximizar las utilidades de la misma, mediante un mejor nivel de ingresos.

EXECUTIVE SUMMARY

This Thesis begins with a brief description of the enterprise, its historical background, the line of business, its location, the legal frame in which it takes place, its organizational structure, the services provided, and who are the main clients and suppliers.

Consequently, the diagnosis of the internal and external environment -in which the enterprise "FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRE CAMILA" develops- is made in order to know and analyze the impact of the situational factors, assessing which have a higher level of influence on the entity, analyze them and search means of improvement that increase the productivity of the company.

It is recognized and analyzed the macro environment factors, such as: the economic, political, legal, social; and of the microenvironment those that relate to the close forces of the company and affect its ability to serve and operate.

By establishing in each stage objectives, goals, policies, and strategies in the given times, the projection techniques, the projected financial statements, the financial indicators, and the business philosophy will be analyzed.

What is accomplished with this Thesis is to present a proposal of implementation of the financial planning model that manages to maximize the earnings of the Fideicomiso Inmobiliario Torre Camila., enterprise by a greater level of incomes and a strict spending control established in the strategies and goals that were planned by each area. By doing all this, the company is able to: offer added value to its clients, and increase the financial efficacy and efficiency, providing welfare to its shareholders and employees.

CAPITULO I

1. EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

1.1 Antecedentes históricos del Fideicomiso

El Fideicomiso es una de las figuras jurídicas más versátiles y ventajosas en la solución de innumerables problemas de diversa índole, tanto en el campo personal como empresarial, desarrollándose ampliamente en la mayoría de los países de Latinoamérica.

Tiene su origen en el derecho romano y posteriormente en el derecho anglosajón, pero es importante mencionar que el derecho germánico también participó en la historia del fideicomiso con ciertas figuras legales.

La historia del fideicomiso tiene más de dos mil años de existencia, tanto así que ya desde la época del Imperio Romano se realizaban estos contratos. Cabe mencionar que en su origen fue utilizada con el objeto de soslayar trabas legales que impedían darle a determinados bienes cierto destino.

La base sobre la que se fundamentó desde el origen fue la confianza que el transmitente de un bien depositaba en el adquirente. La transferencia se realizaba en propiedad, teniendo el adquirente las facultades derivadas de su condición de dueño del bien de acuerdo con las instrucciones del transmitente. Frente al amplio poder jurídico que el transmitente daba al adquirente, éste se comprometía a usar ese poder en lo preciso dentro de los límites impuestos por el fin restringido acordado, al cual se apuntaba, respetando la voluntad de aquél.

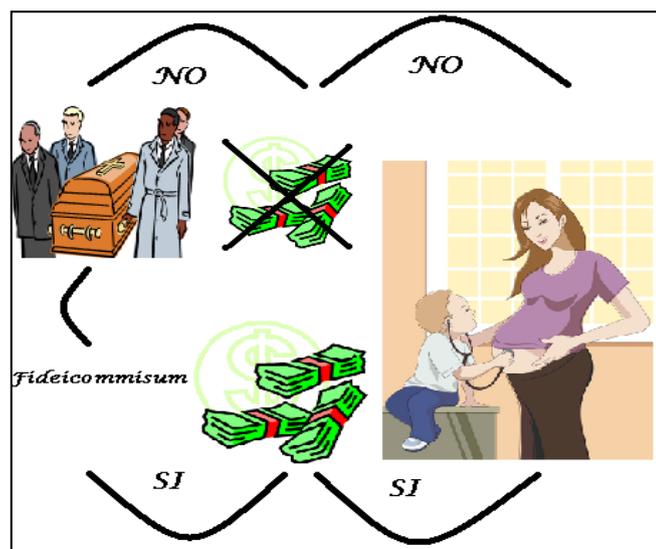
Con el correr del tiempo y en atención a los abusos en que incurría el adquirente al no respetar los encargos fiduciaros, se fue limitando su potestad sobre los bienes transmitidos, manteniendo su condición de titular jurídico pero con poderes recortados por la normativa jurídica y por la intervención de la justicia, que priorizaron la voluntad del constituyente y los derechos de los beneficiarios por sobre el derecho de propiedad que aquél ostentaba.

1.1.1 Origen Romano.

En sus inicios estuvo circunscrito a los actos sucesorios y tuvo un carácter personal, adquiriendo la naturaleza de derecho real a partir de Justiniano. Posteriormente se extiende a los actos bilaterales y concretamente, a la contratación. Por consiguiente se puede afirmar que el fideicomiso tiene su origen en el Derecho Romano, puesto que le dio la normatividad y la legalidad correspondiente, y sobre todo que vino a solucionar varios de los problemas jurídicos que se presentaban en esa época.

Dentro de estos podemos mencionar, a los problemas para heredar, ya que de acuerdo con el Derecho Romano, algunas personas, tales como las mujeres, no tenían la facultad de poder heredar bienes. Por ese motivo, con el fin de que el testador pudiera llevar a cabo su voluntad, nace una figura que, salvando los problemas de tipo legal que existían en ese momento, pudiera hacer que su voluntad fuera efectiva. Esta figura es el Fideicommissum. Podía establecerse también que una vez cumplidos los fines para los que fue establecido puedan ser entregados los bienes al beneficiario.

Gráfico No. 1.1 Origen del fideicomiso



Fuente: Investigación directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

Debe indicarse que desde ese momento, aparece un aspecto que es sumamente importante en el caso de los fideicomisos que es la confianza, ya que la persona que adquiriría los derechos de administrador por esta vía, podía usar los bienes para su propio provecho e incluso enajenarlos. Este tipo de fideicomiso se caracteriza porque la transmisión de bienes se hace una vez que su propietario ha muerto, por lo que viene a constituirse en un fideicomiso testamentario.

La segunda aparece cuando se elimina la responsabilidad personal del deudor, ya que el derecho romano queda sin sustento válido, entrando en una crisis en materia de obligaciones.

Es importante mencionar, que en sus inicios el derecho romano no conocía las distintas garantías existentes en los actuales tiempos y ante el eventual incumplimiento de una obligación, se aplicaba el principio de la responsabilidad personal (el deudor como esclavo de su acreedor).

Es así como se comienza a utilizar dos figuras principales llamadas *fideicommissum* y *pactumfiduciae*.

“El *fideicommissum*, consistía en la disposición que una persona antes de morir hacía en un testamento, en el que transfería uno o algunos de sus bienes a otra persona de su confianza, con el fin de que ésta los administrara y entregara el producto de tal administración a otra persona designada por el testador”.¹

“El *pactumfiduciae*, consistía en un acuerdo en el que intervenía el propietario de unos bienes y otra persona en la que éste confiaba plenamente; en dicho acuerdo el propietario transfería uno o algunos de sus bienes para que la otra persona los administrara con una finalidad específica, como la garantía de pago de una deuda (*fiduciae cum creditore*), o el cuidado y administración de los bienes transferidos cuando el propietario debía ausentarse por periodos largos de tiempo cualquiera

¹Asociación de Fiduciarias, la Cartilla Fiduciaria 2009 www.asofiduciarias.org.co

que fuera la razón. También existió el *fiduciae cum amico*, que comúnmente se utilizaba por los soldados que iban a la guerra”.²

1.1.2 Origen Germánico.

En el derecho germánico se desarrollaron tres figuras importantes como antecedentes del Fideicomiso son tres: la Prenda Inmobiliaria, el *ManusFidelis*, y el *Salman* o *Truehand*.

“La prenda Inmobiliaria es el acto por el cual un deudor transfería un bien inmueble a su acreedor, con el propósito de que el mencionado inmueble sea utilizado como medio de garantía. Como constancia de tal transferencia, el deudor entregaba al acreedor una *Carta Venditionis* y a su vez, el acreedor se obligaba, mediante la entrega de una contracarta a transferir nuevamente el inmueble y la *Carta Venditionis*, siempre y cuando el deudor cumplía con la obligación pactada”.³

“El *ManusFidelis* utilizado como medio para contravenir limitaciones o prohibiciones establecidas en la ley para determinar la calidad de los herederos legítimos.”⁴ El donante trasfiere el objeto a ser donado a un fiduciario, llamado *ManusFidelis*, mediante una *carta Venditionis* con la finalidad de que se lo transfiera a una persona designada por el donante, reservándose el derecho de que goce sobre lo donado mientras viva.

“El *Salman* o *Truehand* en derecho germano es la persona intermediaria que realizaba la transmisión de un bien del propietario original al adquirente final”.⁵

Los pueblos germánicos que hacia el año 962 habrían de instaurar el Sacro Imperio Romano Germánico tuvieron en su legislación un modesto antecedente fiduciario: el *treuhand*. El *treuhand* o *salman* fue un “primitivo

² *Ibidem*

³ Roberto GONZÁLEZ. (2000). *El Fideicomiso*. Ediciones Edino. 2ª Edición .Ecuador. p 29.

⁴ Claudio KIPER, Silvio LISOPRAWski S. (2004) *Tratado de Fideicomiso*. Ediciones Depalma. 2ª Edición. Buenos Aires. p. 3.

⁵ Roberto GONZÁLEZ. (2000). *El Fideicomiso*. Ediciones Edino. 2ª Edición .Ecuador. p 29.

albacea a quien se transmitirían los bienes en vida del dueño para que a su muerte cumpliera los fines previstos”, es decir, el salman no adquiriría los bienes por testamento, sino por donación “con el fin de que pudiera a su vez traspasarla, de acuerdo a las instrucciones del donante”. Esta figura no tuvo una utilización generalizada y con el tiempo cayó en desuso.⁶

Cuadro No. 1.1 Formas del fideicomiso germánico

ORIGEN GERMÁNICO		
TIPOS	PROCESO	OBJETIVO
Prenda inmobiliaria	Deudor transfiere un inmueble a un acreedor	Utilizar un inmueble como medio de garantía
Manus fidelis	El donante transfiere un objeto al fiduciario	Sirve para contravenir limitaciones o prohibiciones
Salman o Truehand	El salman adquiere los bienes por donación	Transferir los bienes del dueño para cumplir con su última voluntad a su deceso.

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Sandra Jiménez

1.1.3 Origen Inglés.

En la Inglaterra medieval, el rey podía despojar a los nobles de sus bienes si éstos cometían algún crimen o eran sospechosos de haberlo cometido. De tal manera que, para protegerse del despojo, y previa contraprestación por las labores que serían llevadas a cabo, transferían sus bienes a favor de la Iglesia para su administración y custodia.

Es así como el Fideicomiso en el derecho anglosajón encuentra sus orígenes en los llamados Uses, antecedentes del hoy llamado Trust. Los Uses se fundamentaban en los compromisos de conciencia que adquiría una persona al recibir los bienes que le eran entregados por otro. Estos compromisos de conciencia podrían ser en beneficio del propietario inicial o de un tercero designado por él.

⁶ Gaitan, J. (21/04/2010). Historia del fideicomiso. Disponible en URL: http://www.wikilearning.com/curso_gratis/historia_del_fideicomiso_en_mexico-1_1_antecedentes_historicos_en_el_mundo/29268-2. [Consulta 06 de junio del 2011]

Aparecen elementos importantes del Fideicomiso en la figura del Trust que son el Constituyente o Settlor, el Trustee y el Cestui que trust o Beneficiario.

El Constituyente o Settlor era la persona que separaba un conjunto de bienes de cualquier tipo de su patrimonio para confiarlos a otra, con la finalidad de que ésta haga de ella un uso a favor de un tercero.

El Trustee era el hoy llamado Fiduciario, el cual en razón del traspaso de los bienes, adquiere sobre ese patrimonio los derechos legales.

El Cestui que trust o Beneficiario es aquel a cuyo favor se ha constituido el Trust. Su derecho se denomina EquitableState y está protegido por principios de Derecho en Equidad⁷.

1.1.4 El Fideicomiso en el Ecuador.

En el Ecuador el fideicomiso tiene su inicio con la Ley de Títulos de Crédito publicada en el Registro Oficial 124 del 9 de Diciembre de 1963, en cuyos artículos ya se hablaba de la figura del fideicomiso, como por ejemplo el artículo 88 de la mencionada Ley, concebía la emisión del título sustentada en el Fideicomiso Mercantil, al señalar que “el Fideicomiso base de la emisión no se extinguirá mientras haya saldos insolutos, por concepto de créditos a cargo de la masa fiduciaria, de certificados o de participación en frutos o rendimientos”⁸.

Se publica la Ley General de Operaciones de Crédito, en la cual se incluyó al Fideicomiso como un contrato mediante el cual el Fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una Institución Fiduciaria. Cabe

⁷ Sergio RODRÍGUEZ. (2005). *Negocios Fiduciarios: su significación en América Latina*. Ediciones Legis.

⁸ Roberto GONZÁLEZ. (2000). *El Fideicomiso*. Ediciones Edino. 2ª Edición .Ecuador. p. 32- 38

mencionar que tanto la Ley de Títulos de Crédito así como la Ley General de Operaciones de Crédito fueron transitorias.

El Fideicomiso Mercantil se originó como tal por efecto de la Ley de Mercado de Valores de 1993, la cual se admitió la existencia de las compañías Administradoras de Fondos y Fideicomisos.

Se han publicado varias reformas a la Ley de Mercado de Valores desde el año de 1998, en las cuales se encuentran las regulaciones y cambios que ha vivido el Fideicomiso Mercantil como instrumento para el desarrollo del Mercado de Valores y varios sectores de la economía.

Cuadro No. 1.2 Tipos de fideicomiso

FIDEICOMISOS	
CLASIFICACIÓN	TIPOS
Fideicomiso Mercantil	Fideicomiso de administración
	Fideicomiso de garantía
	Fideicomiso inmobiliario
	Fideicomiso de inversión
	Fideicomisos comunitarios
Encargo Fiduciario	De administración de recursos
	Fiducia irrevocable
Titularización	Valores de deuda publica
	Carteras de crédito
	Activos y proyectos inmobiliarios

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Sandra Jiménez

1.2 Concepto y características del Fideicomiso.

1.2.1 Concepto de Fideicomiso.

La palabra Fideicomiso, se origina del vocablo "fideicommissum", del latín "fides" que significa fe y "commissus" que significa comisión. Nace como un simple acto de confianza pura.

Existen varios conceptos de Fideicomiso, pero uno de los más completos que recoge todos los elementos que involucran su definición, es el que consta en la Ley de Mercado de Valores.

Fideicomiso:

“Es un contrato por el cual una o más personas llamadas constituyentes transfieren temporal e irrevocablemente la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que existen o que espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica, para que una entidad fiduciaria lo administre y cumpla con las finalidades específicas instruidas en el contrato de constitución, bien sea a favor del propio Constituyente o de un tercero llamado beneficiarios”⁹.

En razón de la definición mencionada, el Fideicomiso se trata de un acto de confianza, en el cual una persona llamada Constituyente transfiere uno o más bienes a un administrador (Fiduciaria), el cual acepta el encargo para que con el producto de su actividad cumpla con una finalidad específica instruida por el Constituyente en favor propio o de cualquier otra persona llamada Beneficiario.

1.2.2 Características del Fideicomiso.

Por las características específicas del Fideicomiso, esta figura de confianza, ha permitido atraer la atención y ganar un posicionamiento en el mercado financiero, logrando satisfacer la necesidad de particulares y colectivos, mediante la inversión, administración y garantía de bienes.

⁹ Ley de Mercado de Valores. Título XV del Fideicomiso mercantil y encargo fiduciario. Art. 109.

Las principales características que le diferencian al Fideicomiso de otras figuras legales son:

1.2.2.1 Acto de Confianza

Esta característica principalmente se refiere a la confianza que el Constituyente deposita al transferir sus bienes a que los administre una entidad jurídica (Administradora de Fondos y Fideicomisos), la misma que se encargará de ejecutar el proceso necesario para dar cumplimiento a la finalidad establecida.

1.2.2.2 Independencia contable y jurídica.

El Fideicomiso es una ficción jurídica, la cual es capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones. Esto solo puede evidenciarse en la conformación de un patrimonio autónomo, mismo que se encuentra separado del patrimonio de los Constituyentes, Fiduciaria y Beneficiarios, con una contabilidad propia del Fideicomiso.

1.2.2.3 Irrevocabilidad.

Es una característica muy importante del Fideicomiso, ya que le impide realizar cambios posteriores que vayan en contra del cumplimiento del objeto para el cual fue constituido.

1.2.2.4 Inembargabilidad.

Los bienes del Fideicomiso no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del Constituyente, ni por los de la Fiduciaria, ni por los del Beneficiario.

Cabe indicar que la inembargabilidad se rompe, cuando el Fideicomiso con ente jurídico origina responsabilidades hacia terceros, limitándose únicamente a responder hasta el monto de su patrimonio autónomo y cuando exista un pacto en contrario previsto en el contrato.

1.2.2.5 Indelegabilidad.

Las instrucciones contractuales que contempla el contrato de constitución del Fideicomiso que son impartidas por los Constituyentes deben ser cumplidas por la Fiduciaria, sin poder delegar a otra entidad jurídica.

1.3 Participantes del Fideicomiso.

1.3.1 Constituyente o Fideicomitente.

Es la persona natural o jurídica que voluntariamente constituye un Fideicomiso, para el cual aportará bienes o derechos, con la finalidad de cumplir el objeto del Fideicomiso.

“Pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas públicas o mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transfieren el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil”¹⁰.

Pueden también existir, Constituyentes Adherentes, los cuales celebran un contrato mediante el cual se adhieren al Fideicomiso aceptando todas las normas establecidas en la contrato de constitución.

1.3.2 Fiduciaria o Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Es la persona jurídica legalmente constituida y autorizada para estructurar y administrar negocios fiduciarios. Puede operar como fiduciaria con la autorización de la Superintendencia de Compañías para realizar las funciones de Administrador de Fondos y Fideicomisos.

1.3.3 Beneficiario o Fideicomisario

“Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles, las personas naturales o jurídicas privadas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades de personalidad jurídica

¹⁰ Ley de Mercado de Valores. Título XV del Fideicomiso mercantil y encargo fiduciario. Art.115.

designadas como tales por el constituyente en el contrato o posteriormente si en el contrato se ha previsto tal atribución. Podrá designarse como beneficiario del fideicomiso a una persona que al momento de la constitución del mismo no exista pero se espera que exista. Podrán existir varios beneficiarios de un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos e inclusive beneficiarios sustitutos”¹¹.

1.4 Tipos de Fideicomiso

Existen cuatro tipos de Fideicomisos que de acuerdo a su naturaleza son utilizados para diferentes finalidades específicas, a continuación una definición de cada uno:

1.4.1 Fideicomiso de Administración

Es aquel fideicomiso por el cual, el Constituyente aporta bienes o derechos a un patrimonio autónomo, con el propósito de que la Fiduciaria lo administre y realice las gestiones determinadas por el Constituyente para dar cumplimiento a la finalidad señalada.

Este tipo de fideicomiso permite una diversidad de objeto y de actividades, depende su finalidad y de la cantidad de actividades que requiera realizar, éste podrá catalogarse como una administración y gestión simple o una administración y gestión compleja.

Los Fideicomisos de Administración y gestión más simple, se constituyen sólo para que se mantenga la propiedad de bienes o derechos, excluyendo a la Fiduciaria de realizar o controlar aspectos administrativos, tales como la celebración de contratos de aprovechamiento económico, el mantenimiento, la vigilancia de los bienes aportados, etc.

¹¹ Ibídem. Art. 116

Los Fideicomisos de Administración y gestión más compleja, son aquellos que requieren la realización de diferentes actividades productivas. Así, un Fideicomiso, podría constituirse con el objeto de dedicarse a la producción de bienes, al desarrollo de actividades agrícolas, al comercio de determinadas mercaderías, etc.

1.4.2 Fideicomiso de Garantía

“Es aquel fideicomiso del cual el Constituyente transfiere de manera irrevocable la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de ciertas obligaciones, designando como beneficiario al acreedor de éstas, quien en caso de incumplimiento puede solicitar a la Fiduciaria, la realización o venta de los bienes fideicomitados para que con su Patrimonio se pague el valor de la obligación o el saldo de ella, de acuerdo con las instrucciones previstas en el contrato¹².”

“La fiduciaria, en ningún caso se convierte en deudora de la obligación u obligaciones garantizadas; sólo asegura que en caso de que el deudor no cumpla tales obligaciones, cumplirá con las disposiciones previstas en el contrato¹³.”

El fideicomiso de garantía sirve de cobertura adecuada para las Instituciones Financieras de conformidad con las Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria. Además controla las garantías en propiedad del Fideicomiso hasta que se cumpla el objeto del contrato o se inicie la ejecución de la garantía.

El Fideicomiso en garantía tiene la característica de aislar patrimonialmente los bienes del deudor en caso de quiebra del deudor o de medidas cautelares dictadas en contra de él.

¹² Consejo Nacional de Valores. (2001). Reglamento sobre Negocios Fiduciarios. Título IV Modalidades de negocios fiduciarios. Ecuador. Art.17

¹³ *Ibíd.* Art.17.

En virtud de este aislamiento los bienes y derechos que son parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso en Garantía no son susceptibles de ser embargados o prohibidos de enajenar por deudas del propio Constituyente o deudor.

1.4.3 Fideicomiso Inmobiliario

Más adelante se encontrará una explicación más completa del Fideicomiso Inmobiliario, aquí un concepto breve. El Fideicomiso Inmobiliario es donde un Constituyente transfiere un bien inmueble y recursos financieros una Fiduciaria, para que esta los administre con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario.

1.4.4 Encargo Fiduciario

Es un contrato escrito y expreso por el cual una persona llamada constituyente instruye a la fiduciaria, para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta de aquél, cumpla diversas finalidades, tales como de gestión, inversión, tenencia o guarda, enajenación, disposición a favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

Este contrato fiduciario no implica una transferencia de propiedad de los bienes a un patrimonio autónomo, sino simplemente un encargo para que sean administrados con un fin específico.

1.5 Concepto y características del Fideicomiso Inmobiliario.

1.5.1 Concepto del Fideicomiso Inmobiliario

Es el contrato por el cual se transfiere un bien inmueble y/o recursos financieros a un patrimonio autónomo, mismo que será administrado por un Fiduciario (Administradora de Fondos y Fideicomisos) a fin de desarrollar un proyecto de construcción o inmobiliario, de acuerdo con las cláusulas establecidas en el Contrato de Fideicomiso que para el efecto deberá suscribirse entre los Constituyentes y Fiduciaria del mismo,

transfiriendo al final del proceso los bienes inmuebles construidos a quienes resulten beneficiarios o compradores del proyecto desarrollado. El esquema de un Fideicomiso Inmobiliario más común se da con la transferencia de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un proyecto construcción que puede ser de uso comercial, oficinas o vivienda, para finalmente transferir las unidades construidas a los beneficiarios. Mediante el fideicomiso inmobiliario se puede generar la transparencia necesaria y la independencia suficiente para que previo el inicio de las obras de construcción se pueda aglutinar a un número mínimo de compradores, potenciales beneficiarios del proyecto, que aseguren el flujo de caja que requiere el proyecto para su desarrollo exitoso.

Cuadro No. 1.3 Debilidades de los fideicomisos

FIDEICOMISO INMOBILIARIO	
DEBILIDADES	ACCIONES CORRECTIVAS
Acceso limitado a la información	Solicitar mediante formulación escrita la emisión de información antes de la consecución de los proyectos.
La gestión se limita al desempeño de la administradora	Evaluar el desempeño y credibilidad en el mercado de las administradoras de fondos y fideicomisos.
Limitada toma de decisiones	Fortalecer las juntas de fideicomisos para tomar decisiones oportunamente.
Ilíquidez temporal	Prever rubros para solventar las obligaciones corrientes.
Aportación complementaria de recursos financieros	Canalizar el retorno oportuno de los réditos arrojados por el proyecto.
Liberación de responsabilidades a la administradora	Establecer acuerdos contractuales de responsabilidad y sanciones en el caso de presentarse malversación de fondos.

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Sandra Jiménez

De lo expuesto anteriormente se puede concluir que al igual que el resto de inversiones en el mercado de valores, la figura del fideicomiso mantiene riesgo implícito, sea por cuenta de cualquier elemento que conforma el fideicomiso, es por ello que se deben tomar los correctivos

necesarios que garanticen la ejecución normal de los proyectos emprendidos, a favor de sus aportantes.

1.5.2 Características del Fideicomiso Inmobiliario

Mediante el fideicomiso inmobiliario se puede generar la transparencia necesaria y la independencia suficiente para que previo el inicio de las obras de construcción se pueda aglutinar a un número mínimo de compradores, potenciales beneficiarios del proyecto, que aseguren el flujo de caja que requiere el proyecto para su desarrollo exitoso.

El Fideicomiso Inmobiliario cuenta con una característica muy importante, que es la de exigir un punto de equilibrio del proyecto, el cual permite al constructor y a los promitentes compradores mitigar el riesgo, asegurándose de que el Fideicomiso antes de comenzar la construcción cumpla con ciertos parámetros en el ámbito legal, financiero y técnico.

1.6 Participantes del Fideicomiso Inmobiliario.

Varios son los entes participantes en el Fideicomiso Inmobiliario, los cuales tienen que trabajar encaminados a cumplir el objetivo común que es el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

1.6.1 Constituyente.

En el Fideicomiso Inmobiliario existen dos tipos de constituyentes, los cuales cumplen una función específica en la constitución y proceso de ejecución del Fideicomiso Inmobiliario.

1.6.1.1 Constituyente Inmobiliario

Es la persona natural o jurídica, que transfiere la propiedad de un bien inmueble al patrimonio autónomo de un Fideicomiso para desarrollar un proyecto inmobiliario. El Constituyente Inmobiliario puede tener beneficios de tipo económico y/o en metros cuadrados.

1.6.1.2 Constituyente Promotor

Es la persona natural o jurídica misma que tiene interés de promover y desarrollar un proyecto inmobiliario. Es la mentalizadora, la cual aporta con la idea, sus servicios profesionales y aportes dinerarios para la ejecución de un proyecto inmobiliario.

1.6.2 Fiduciaria.

Es la persona natural o jurídica legalmente constituida y autorizada para estructurar y administrar negocios fiduciarios.

La Fiduciaria se encuentra participando en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, desde el punto de vista de las necesidades básicas del proyecto, considerando la importancia y cuidado que se debe tener en el análisis técnico, financiero y legal, para poder realizar recomendaciones en el diseño y estructuración del Fideicomiso Inmobiliario.

Además la Fiduciaria, es la encargada de regular los acuerdos entre los participantes de un Fideicomiso inmobiliario, dando la transparencia en el manejo de los recursos y asegurando un flujo de la información, en forma clara y precisa sobre el desarrollo del fideicomiso administrado.

1.6.3 Beneficiario.

Es la persona natural o jurídica, la cual fue designada por el Constituyente como beneficiario, puede ser el mismo Constituyente o un tercero.

1.6.4 Comité Fiduciario

Es el organismo encargado de vigilar, coordinar, asesorar e impartir instrucciones a la Fiduciaria para que se ejecute y se cumpla con el objeto o finalidad para la cual fue constituido el Fideicomiso. La conformación del Comité Fiduciario y sus facultades están determinadas en el contrato constitución del Fideicomiso.

1.6.5 Comercializador.

La persona natural o jurídica designada, contratada por el Fideicomiso, que será la responsable de la promoción y comercialización de las unidades construidas en el proyecto inmobiliario, así como también se encargará del control y manejo de contratos de reserva, las promesas de compraventa, convenios de restitución fiduciaria de inmuebles, y la realización y culminación de los trámites requeridos para transferir el dominio de los bienes a favor de los compradores de los bienes construidos.

1.6.6 Constructor.

Es la persona natural o jurídica, la cual celebra un contrato con el Fideicomiso y será el responsable de la construcción y ejecución del proyecto inmobiliario. Es importante señalar que el constructor es el único responsable de la calidad técnica de la construcción.

1.6.7 Fiscalizador.

Persona natural o jurídica contratada por el Fideicomiso, que tiene por responsabilidad vigilar la aplicación exclusiva de los dineros que forman parte del patrimonio del Fideicomiso en el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario.

1.6.8 Gerente del Proyecto.

Es la persona natural o jurídica, que tiene como responsabilidad, hacer cumplir los diseños arquitectónicos y técnicos, realizar los trámites de licencias, permisos, autorizaciones necesarias para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

1.7 Ventajas del Fideicomiso Inmobiliario

Varias son las ventajas que ofrece el desarrollo de un proyecto inmobiliario a través de un Fideicomiso, entre las principales tenemos:

1. Todos los dineros para la construcción, son administrados por la Fiduciaria, brindando transparencia e independencia entre promotores y beneficiarios, dando una total seguridad y confianza entre los participantes.
2. El Fideicomiso precautela los intereses de las partes y da estricto cumplimiento al uso exclusivo de los recursos del patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
3. En el evento de que no se alcance el punto de equilibrio en un tiempo determinado en el contrato de constitución, el fideicomiso devolverá el lote de terreno a su propietario y el dinero de los compradores de los bienes inmuebles con su respectivo rendimiento.
4. Con la constitución del Fideicomiso Inmobiliario se regla las relaciones entre socios dentro del proyecto.
5. Al ser el fideicomiso quién recibe y administra los recursos, se garantiza el manejo eficiente de los recursos en los proyectos inmobiliarios a través de controles permanentes.
6. La figura del fideicomiso inmobiliario integral permite levantar capital del mercado y facilita la consecución de créditos. Los proyectos inmobiliarios administrados por fideicomisos se vuelven más atractivos para el sistema financiero, en virtud de que pueden colocar recursos de corto plazo en créditos al constructor, y porque la administración bajo esta figura constituye una garantía y minimiza los riesgos del proyecto.

7. Proporciona protección a todas las partes involucradas en el proyecto inmobiliario, debido a que se estipula anticipadamente todas las condiciones de su vinculación.
8. Es más seguro que otro tipo de convenios: Los contratos de asociación y la constitución de compañías, son otros mecanismos utilizados para desarrollar proyectos inmobiliarios. Sin embargo éstos han probado que no protegen adecuadamente a los bienes y a las partes involucradas.
9. Amplía las posibilidades de asociación: Si bien es perfectamente aplicable a proyectos de menor envergadura, el Fideicomiso ha sido herramienta vital en el desarrollo de los más grandes proyectos inmobiliarios del país, puesto que éstos han requerido la asociación de múltiples partes, tales como propietarios de terrenos, inversionistas, promotores, Instituciones del Sistema Financiero, etc.
10. Mejora las relaciones comerciales, sin perjuicio de que la imagen del Grupo Promotor sea fundamental en la gestión comercial, el Fideicomiso Inmobiliario posibilita una mayor aceptación por parte de los Clientes, puesto que éstos serán los primeros beneficiados con la transparencia que éste brinda.

CAPITULO II

2 ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS LEGALES PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO

2.1 REGLAMENTOS

Dentro del contexto nacional todos los negocios fiduciarios, donde resaltan el fideicomiso y el encargo fiduciario, como herramienta del mercado financiero para invertir grandes capitales mediante la participación de múltiples y diversos inversionistas que, a través de la acumulación de sus recursos individuales en manos de una sociedad administradora, pueden participar en los mercados con mejores expectativas de rentabilidad.

La administración de fideicomisos es parte del mercado de valores, es por ello que se debe observar lo dispuesto en el contenido de las siguientes leyes y reglamentos:

- Ley de Mercado de Valores.
- Reglamento de Administradoras de Fondos y Fideicomisos.
- Reglamento de Fondos de Inversión.
- Reglamento General a La Ley de Mercado de Valores.

Para el efecto el organismo regulador es el Consejo Nacional de Valores y el ente de control es la Superintendencia de Compañías.

2.1.1 Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

“La Superintendencia de Compañías, dentro del marco de la reestructuración de la Intendencia de Mercado de Valores, fue la elaboración de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, con el objeto de estructurar un solo cuerpo normativo que agrupe de manera sistemática y ordenada las

disposiciones referentes a un mismo tema, mismas que se encontraban dispersas en diversos reglamentos. Para alcanzar esta meta, se tomaron en consideración las cuarenta y seis disposiciones reglamentarias vigentes, expedidas por el Consejo Nacional de Valores; se analizó cada una de ellas, con el fin de verificar que guarden armonía con la Ley de Mercado de Valores y se introdujeron varias reformas.

Para efectos del alcance de la reglamentación expedida por el Consejo Nacional de Valores, los participantes del mercado de valores son:

- Las Bolsas de Valores.
- Las Asociaciones Gremiales.
- Las Casas de Valores.
- Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.
- Las Calificadoras de Riesgo.
- Los Emisores.
- Las Auditoras Externas,
- Y demás partícipes que actúen en el mercado de valores.-

Como resultado de todo el proceso descrito, se consiguió el objetivo esperado, esto es, que el mercado de valores cuente con una herramienta que sea: amigable al usuario, de fácil manejo, dinámica, unificada y ajustada a la realidad y perspectivas del mercado ecuatoriano”.¹⁴

La Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores entra en vigencia con el Registro Oficial expedido en Quito el jueves 8 de marzo del 2007, puesto que a través de ella, se podrán establecer los parámetros, índices, relaciones y demás normas de solvencia y prudencia financiera y control para las entidades reguladas por la Ley de Mercado de Valores, así como también, establecer normas

¹⁴Superintendencia de Compañías. Consejo Nacional de Valores. Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

de control y sanciones para los emisores de conformidad con los criterios previstos en el referido cuerpo legal.

2.1.2 Ley de Mercado de Valores

“Ley de Mercado de Valores tiene por objeto promover un mercado de valores organizado, integrado, eficaz y transparente, en el que la intermediación de valores sea competitiva, ordenada, equitativa y continua, como resultado de una información veraz, completa y oportuna. El ámbito de aplicación de Ley de Mercado de Valores abarca el mercado de valores en sus segmentos bursátil y extrabursátil, las bolsas de valores, las asociaciones gremiales, las casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las calificadoras de riesgo, los emisores, las auditoras externas y demás participantes que de cualquier manera actúen en el mercado de valores.

También son sujetos de aplicación de esta Ley, el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Compañías, como organismos regulador y de control, respectivamente”.¹⁵

La Ley de Mercado de Valores entra en vigencia el 28 de mayo de 1993, lo principal de esta ley lo determina el reconocimiento del Fideicomiso Mercantil como figura jurídica, actuando como Fiduciarios Bancos y Administradoras de Fondos, pero aún no considera al Encargo Fiduciario como mecanismo independiente.

En 1998 la Ley de Mercado de Valores tiene varios cambios y el 23 de julio de mismo año entra en vigencia la nueva Ley de Mercado considerando como cambios importantes la limitación a la sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos como Fiduciarias, dejando de lado a los Bancos que venían actuando como tal. Además amplía los mecanismos fiduciarios a: Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario.

¹⁵ Ley de Mercado de Valores. (2006). Título I, Del objeto y ámbito de aplicación de la Ley. Art.

Cuadro No. 2.4 Ley de mercado de valores (cronología)

CRONOLOGÍA DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES EN ECUADOR		
FECHAS	CAMBIOS	CONCLUSIÓN
28/05/1993	Primera ley de mercado de valores que incluía mecanismos para emisión de obligaciones. Se establecen normas para garantizar la fidelidad de la información entregada por los emisores a los inversionistas; las calificaciones al riesgo de las emisiones son efectuadas por empresas especializadas y se regula en forma más clara la oferta pública de valores	Fue una decisión acertada por cuanto con esta nueva reglamentación, se viabilizaba los negocios en el mercado de valores.
23/07/1998	Se modifica el Título XVI en lo referente a la titularización, con lo cual se deroga la existencia de las compañías de titularización dando paso a las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas.	Para realizar procesos de titularización se exige la aprobación del Consejo Nacional de Valores con lo cual se garantiza la emisión de valores que podían ser negociados libremente en el mercado bursátil.
22/02/2006	Codificación de la Ley de Mercado de Valores con lo cual las referencias de UVC's se reemplazan por dólares,	Dicha codificación se la realiza en observancia a las disposiciones de las reformas de la Ley de Transformación Económica del Ecuador, lo cual hasta el presente se mantiene vigente, mostrándose un crecimiento significativo de las inversiones en el mercado de valores, siendo una alternativa más viable en comparación con las prestaciones ofrecidas por el mercado financiero, donde el costo es mucho más elevado así como el riesgo.

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado por: Sandra Jiménez

2.1.3. Reglamento de Negocios Fiduciarios

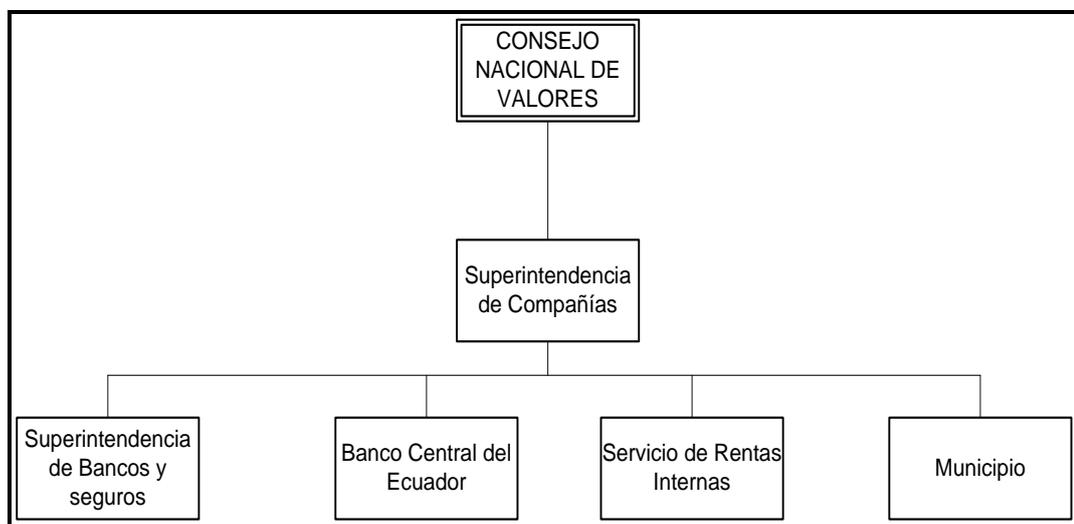
El Consejo Nacional de Valores con fecha 26 de julio del 2000 mediante Resolución No CNV-005-2000 expidió el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios, mismo que contiene aspectos importantes de los Negocios Fiduciarios, de la renuncia y sustitución de Fiduciaria, de la rendición de

cuentas, modalidades de los negocios y la inscripción en el Registro de Mercado de Valores y su mantenimiento.

2.2 AUTORIDADES DE CONTROL

El órgano rector del mercado de valores es el Consejo Nacional de Valores, el cual está conformado de la siguiente manera:

Grafico No. 2.2 Autoridades de control



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaborado por: Sandra Jiménez

2.2.1 Consejo Nacional de Valores

El Consejo Nacional de Valores, fue creado para establecer la política general del Mercado de Valores y regular su funcionamiento.

El Consejo Nacional de Valores, está integrado por siete miembros; el primero es el Superintendente de Compañías, quien presidirá; un delegado del Presidente de la República; el Superintendente de Bancos; el Presidente del Directorio del Banco Central, los tres restantes son del sector privado,

designados por el Presidente de la República de las ternas enviadas por el Superintendente de Compañías.

Las funciones principales del Consejo Nacional de Valores son las siguientes:

- Establecer la política general del Mercado de Valores y regular su funcionamiento.
- Impulsar el desarrollo del mercado de valores.
- Expedir las normas de control y resoluciones administrativas y velar por su cumplimiento.
- Regular la oferta pública de valores.
- Regular los procesos de titularización.
- Regular las inscripciones en el Registro de Mercado de Valores y su mantenimiento.
- Autorizar las actividades conexas de las bolsas de valores, casas de valores, administradoras de fondos y fideicomisos y calificadoras de riesgo, que sean necesarias para el correcto desarrollo del Mercado de Valores.

2.2.2 Superintendencia de Compañías

La Superintendencia de Compañías, a través de la Intendencia de Mercado de Valores es el organismo de supervisión y de control del Fideicomiso mercantil.

Las funciones principales de la Superintendencia de Compañías a través de la Intendencia de Mercado de Valores son:

- Ejecutar la política general del mercado de valores dictada por el Consejo Nacional de Valores.
- Velar por el cumplimiento de las normas vigentes en el mercado de valores.
- Inspeccionar a quienes intervengan en el mercado de valores.
- Investigar las denuncias o infracciones a la Ley.
- Conocer y sancionar, en primera instancia, las infracciones a Ley de mercado de Valores, así como a los reglamentos, resoluciones y demás normas secundarias.
- Autorizar el funcionamiento de entidades que actúen o intervengan en el Mercado de Valores.
- Organizar y mantener el registro del Mercado de Valores.
- Velar por la estabilidad, solidez y correcto funcionamiento de las instituciones sujetas a su control.

2.2.3 Servicios de Rentas Internas.

De acuerdo con lo determinado en la Ley de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso Inmobiliario es catalogado como una sociedad y ente autónomo, por lo tanto se encuentra sujeto a la normativa tributaria vigente y resoluciones expedidas por el Servicio de Rentas Internas.

El Fideicomiso inmobiliario para iniciar sus actividades, debe obtener el Registro Único de Contribuyentes, convirtiéndose en calidad de agente de recepción o de percepción respecto de los impuestos que al fideicomiso le corresponde retener y percibir en los términos de la legislación tributaria vigente.

Respecto a lo dispuesto en el Art. 135, de la Ley de Mercado de Valores, donde se expresa tácitamente que el fideicomiso como tal se regirá por las normas del Código Tributario, por lo tanto el fiduciario es el responsable solidario con el fideicomiso por el incumplimiento de los deberes formales que como agente de retención y percepción le corresponda al fideicomiso.

La Fiduciaria es quién ejerce la representación legal del Fideicomiso, por esta razón es responsable de rendir cuentas de los aspectos tributarios ante el Servicio de Rentas Internas sobre el desarrollo y administración del proyecto inmobiliario a través del Fideicomiso.

2.2.4 Registro de la Propiedad y Municipio.

En el caso del fideicomiso inmobiliario, según el artículo 113 de la Ley de Mercado de Valores, para que el Fideicomiso pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato, se da como medio necesario la transferencia de dominio a título de Fideicomiso Inmobiliario, esta transferencia de bienes, de acuerdo con lo señalado en el Código Civil, se debe perfeccionar con la inscripción del título de propiedad en el correspondiente Registro de la Propiedad del cantón en cual se encuentre situado el bien inmueble producto de la transferencia.

La transferencia de dominio a título del Fideicomiso inmobiliario, se inicia con la verificación del catastro de los inmuebles y luego con la obtención de permisos, patentes necesarios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Por otro lado, el Art. 750 del Código Civil, determina que los fideicomisos no pueden constituirse sino por acto entre vivos, otorgado en instrumento público, o por acto testamentario. Y, toda constitución de un fideicomiso que comprometa un inmueble, debe inscribirse en el competente Registro. Además de lo expuesto, el Art. 25 de la Ley de Registro establece en el inciso b, que están sujetos a registro los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces. Para su registro se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Escritura Pública.
- Copia del contrato en un medio magnético.
- Certificado de hipotecas de los inmuebles que se constituyan o aporten al fideicomiso.
- Hoja de transferencia de dominio.
- Pagos en general (alcabalas, registro).
- Copia de CI de los comparecientes.
- Si el bien inmueble es declarado en propiedad horizontal se debe adjuntar el certificado de expensas y el Acta de nombramiento del Administrador.
- Carta predial.

Además es muy importante considerar que el Municipio es el principal organismo de regulación y supervisión del sector de la construcción, a través de las normativas establecidas mediante ordenanzas.

2.3 CONTRATO DE FIDEICOMISO

El contrato de fideicomiso inmobiliario necesariamente debe otorgarse a través de la suscripción de escritura pública.

La redacción del contrato de Fideicomiso debe ser en términos sencillos y que sean de clara comprensión, reflejando con precisión las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato, así como el objeto del fideicomiso mercantil y las instrucciones que harán viable el mismo.

Para realizar un contrato de Fideicomiso inmobiliario, están prohibidas las cláusulas que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen el objeto original del fideicomiso y cláusulas que se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno.

Entre las clausulas que desnaturalizan el negocio fiduciario, se mencionan las siguientes:

- Si se indica que los bienes del fideicomiso pueden ser embargados o sujetos de medidas precautelares o preventivas por parte de los acreedores del constituyente o beneficiarios.
- Si se menciona que los bienes transferidos no respaldan las obligaciones contraídas por el fideicomiso para el cumplimiento de las finalidades establecidas por el constituyente.
- Si el contrato de fideicomiso es otorgado en fraude de terceros por parte del constituyente, o en acuerdo fraudulento de éste con el beneficiario, puede ser impugnado judicialmente por los interesados.

El Contrato de fideicomiso inmobiliario debe contener como elementos fundamentales los siguientes aspectos:

- Identificación de los comparecientes en el contrato, estipulando claramente su identificación, nacionalidad, estado civil, domicilio y la condición en que intervienen en el fideicomiso.
- Determinación expresa del objeto y finalidad que persigue con el contrato de fideicomiso.
- Instrucciones fiduciarias, que comprenderá las actividades y gestiones específicas que debe realizar la fiduciaria.
- Señalamiento expreso en el contrato si el fideicomiso es de administración, garantía, inmobiliario o de inversión, en este caso deberá señalar que es un Fideicomiso Inmobiliario.
- Detalle de las características y las condiciones de cada uno de los bienes que el constituyente transfiere o se compromete a transferir. Además de una declaración juramentada de la procedencia de los bienes.
- Detalle de las obligaciones y derechos de las partes que intervienen en el Fideicomiso.

- Expresar claramente la remuneración que percibirá la fiduciaria por su gestión.
- Determinación de las causales y forma de terminación del fideicomiso, así como la forma en que se deberán transferir los activos del fideicomiso que existan al momento que ocurra cualquiera de las causales de terminación del contrato, así como también como se atenderán las obligaciones generadas en el proyecto.
- Para la toma de decisiones, para el caso del Fideicomiso Inmobiliario, debe contemplar en el contrato la existencia de juntas, comités u otros cuerpos colegiados, además de contemplar las atribuciones, forma de integración, designación de las personas que conformarán estos órganos del negocio fiduciario.
- Señalamiento expreso de los gastos que estarán a cargo del negocio fiduciario, particularmente aquellos que no correspondan a la operación normal del mismo, así como aquellos que serán asumidos por una o más de las partes que intervienen en el negocio fiduciario.
- Establecer los parámetros, forma y periodicidad mediante los cuales se entregará la rendición de cuentas detalla de las actividades realizadas por el fiduciario a los constituyentes y beneficiarios.
- En todo contrato de Fideicomiso deberá contemplar una cláusula de exclusión de responsabilidad de la Superintendencia de Compañías en la que se mencione expresamente de que la celebración del contrato de fideicomiso no implica, por parte de la Superintendencia de Compañías ni de los miembros del Consejo Nacional de Valores, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento del objeto y finalidad del contrato.
- En el contrato también deberá señalar que la responsabilidad de la fiduciaria, responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su

gestión, para lo cual deberá actuar en forma diligente y profesional, procurando cumplir prioritariamente con el objeto y la finalidad señalados en el contrato de fideicomiso.

CAPITULO III

3. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO

3.1. CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

El Patrimonio Autónomo que se origina en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso Inmobiliario, es distinto de los patrimonios de los constituyentes, beneficiarios, fiduciaria y de los otros fideicomisos administrados por la misma fiduciaria.

Cada fideicomiso y en este caso el Fideicomiso Inmobiliario Edificio Torre Camila, estará conformado por bienes, derechos, créditos, obligaciones y contingentes que sean transferidos a título de fideicomiso mercantil o que sean consecuencia del cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato del Fideicomiso.

Para el correcto desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario, es necesario conformar un patrimonio autónomo suficiente para cubrir las necesidades que demanden el cumplimiento de objeto del Fideicomiso y en este caso la construcción del Proyecto Inmobiliario Edificio Torre Camila.

3.1.1 Terreno.

Para el desarrollo del proyecto Inmobiliario a través de Fideicomiso, es necesario que se aporte el terreno en el cual se construirá el Edificio Torre Camila, mismo que formará parte del Patrimonio Autónomo del Fideicomiso.

El Terreno que se aportará a la constitución del Fideicomiso está ubicado en la Av. Eloy Alfaro y Portugal 234, parroquia Benalcázar, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de 1200m², el mismo esta avaluado en \$220.000,00; valor al cual se realizará el aporte por parte de los Constituyentes.

3.1.2 Aportes de los constituyentes

Los aportes de los constituyentes son necesarios para cubrir los costos pre-operativos del proyecto antes de cumplir el punto de equilibrio, estos gastos generalmente corresponden a estudios, mantenimiento, obras preliminares.

En caso de que falten recursos para el desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario, pago de impuestos, tasas que graven a los activos del Fideicomiso y en general para todas las finalidades vinculadas al objeto del Fideicomiso, corresponderá a los constituyentes proveer de los recursos necesarios.

3.1.3 Aportes de los promitentes compradores

Los promitentes compradores, transfieren al patrimonio del Fideicomiso Edificio Torre Camila, el monto de dinero de acuerdo al cronograma y los tiempos que se obligaron a transferir en los contratos de promesa de compraventa.

Estos recursos transferidos por los promitentes compradores, serán utilizados para el desarrollo del proyecto, una vez se haya cumplido el punto de equilibrio, es decir cuando el proyecto cumpla los requisitos técnicos, financieros y legales necesarios para el éxito del mismo.

En el caso de que no se cumpla el punto de equilibrio por cualquier motivo, como los recursos no han sido utilizados deben ser devueltos a los promitentes compradores con sus respectivos intereses.

3.1.4 Desembolsos bancarios

Es necesario que el Fideicomiso Inmobiliario tenga contratada una línea de crédito bancaria, para cubrir las necesidades de liquidez en la construcción del Edificio Torre Camila, dado que el patrimonio autónomo tiene personalidad jurídica, puede contraer obligaciones respaldadas por los activos que conforman el patrimonio autónomo.

Los requisitos según la cámara de construcción de Quito para el crédito, y evaluación de proyectos de fideicomiso inmobiliarios son los que detallo a continuación.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES, PROMOTORES Y FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

LISTA DE DOCUMENTOS.PERSONA JURIDICA Y FIDEICOMISOS

- 1 Precalificación impresa IESS
- 2 Fotocopia a color de Cédula de Identidad/Ciudadanía y Papeleta de Votación del representante legal.
- 3 Fotocopia del RUC
- 4 Fotocopias de Declaraciones del Impuesto a la Renta de los (3) últimos años, de ser el caso
- 5 Fotocopia de la escritura de constitución y estatuto de la empresa actualizado, y reforma (s) del estatuto.
- 6 Acta de Autorización, de Junta General o Directorio, autorizando la tramitación del crédito, indicando el monto y destino.
- 7 Nomina actualizada de Accionistas o Socios
- 8 Certificado vigente de cumplimiento de obligaciones con la Superintendencia de Compañías y Monto de Capital Social.
- 9 Certificado vigente de cumplimiento de obligaciones con el IESS
- 10 Certificado vigente de cumplimiento de obligaciones con el SRI
- 11 Certificado del CONSEP
- 12 Certificado de no constar en el INCOP como contratista incumplido
- 13 Certificado actualizado del Buro de Crédito
- 14 Nombramiento(s) vigente(s) del o los representantes legales inscrito (s) en el Registro Mercantil

- 15 Declaración notariada y juramentada sobre las vinculaciones por propiedad o por gestión, hasta 4do grado de consanguinidad y 2do de afinidad, considerándose como 1ro y 2do grado de afinidad los familiares por consanguinidad de los convivientes en unión libre de los funcionarios del IESS suscrita por el solicitante o representante legal.
- 16 Declaración juramentada de no encontrarse en interdicción judicial, concurso de acreedores o insolvencia declarada judicialmente, de no tener sentencia que condene a pena privativa de libertad o auto de llamamiento a juicio debidamente ejecutoriado, no estar en mora con instituciones del estado ni del sistema financiero, no tener cartera castigada, cuentas corrientes cerradas, multas pendientes de pago por cheques protestados, no hallarse incurso en ninguna inhabilidad o limitación de los derechos personales.
- 17 2 Referencias personales y 2 comerciales actualizadas.

REQUISITOS EVALUACION PROYECTOS

PERSONA JURIDICA

EVALUACIÓN TÉCNICA Y FINANCIERA DE LOS PROYECTOS

- 1 Curriculum de Constructores y Promotores (Incluir proyectos ejecutados y/o en ejecución con breve descripción y fecha)
- 2 Referencias escritas que acrediten experiencia y cumplimiento de al menos tres años.
- 3 Detalle del personal técnico y administrativo que intervenga en el proyecto.
- 4 Memoria Descriptiva General del Proyecto
- 5 Análisis de Mercado
- 6 IRM (Línea de Fábrica)
- 7 Predial del año en curso
- 8 Acta de Registro de Planos y Licencia de Construcción
- 9 Planos sellados por las entidades reguladoras (arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios y eléctricos).
- 10 Estudio de Suelos

- 11 Presupuesto detallado del proyecto.
- 12 Análisis de precios unitarios del proyecto
- 13 Cronograma valorado de ejecución de obra.
- 14 Flujo de Caja (proyectado que incluya el crédito a solicitar)
- 15 Especificaciones técnicas de materiales a utilizar.
- 16 Flujo de Ventas (reporte actualizado de ventas con respaldo de promesas de compra y venta)
- 17 Propiedad Horizontal con razón de inscripción (6 meses antes de la culminación del proyecto)
- 18 Informe de impacto ambiental y tráfico, en los proyectos que requieran según instrucción de la municipalidad.

EVALUACIÓN LEGAL DE LOS PROYECTOS

- 1 Escritura de Fideicomiso
- 2 Fotocopia (s) de la (s) escritura (s) título (s) de propiedad del (los) inmueble (s) en garantía
- 3 Certificado de Gravámenes vigente del inmueble en garantía

3.2 ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

La administración de los recursos del patrimonio autónomo, es una parte muy importante para el correcto desarrollo del proyecto inmobiliario, para lo cual es necesario ejercer varios controles tanto técnicos y administrativos, así como también la correcta utilización de los recursos que permitirán a la Fiduciaria minimizar los posibles riesgos y ejercer una adecuada administración de los mismos.

3.2.1 Controles Técnicos

Para el desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Torre Camila, en el que su principal objetivo es la construcción de un edificio, es importante tener personas calificadas e independientes de la fiduciaria,

constituyentes y beneficiarios, para ejercer un control técnico a través de una fiscalización, misma que debe ser indispensable su contratación debiéndose estipularse en el contrato de Fideicomiso.

La Fiscalización será encargada de supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral de la construcción. Además debe conocer y aprobar todos los costos, materiales a comprarse y servicios a contratar, así como también verificar la calidad de los mismos.

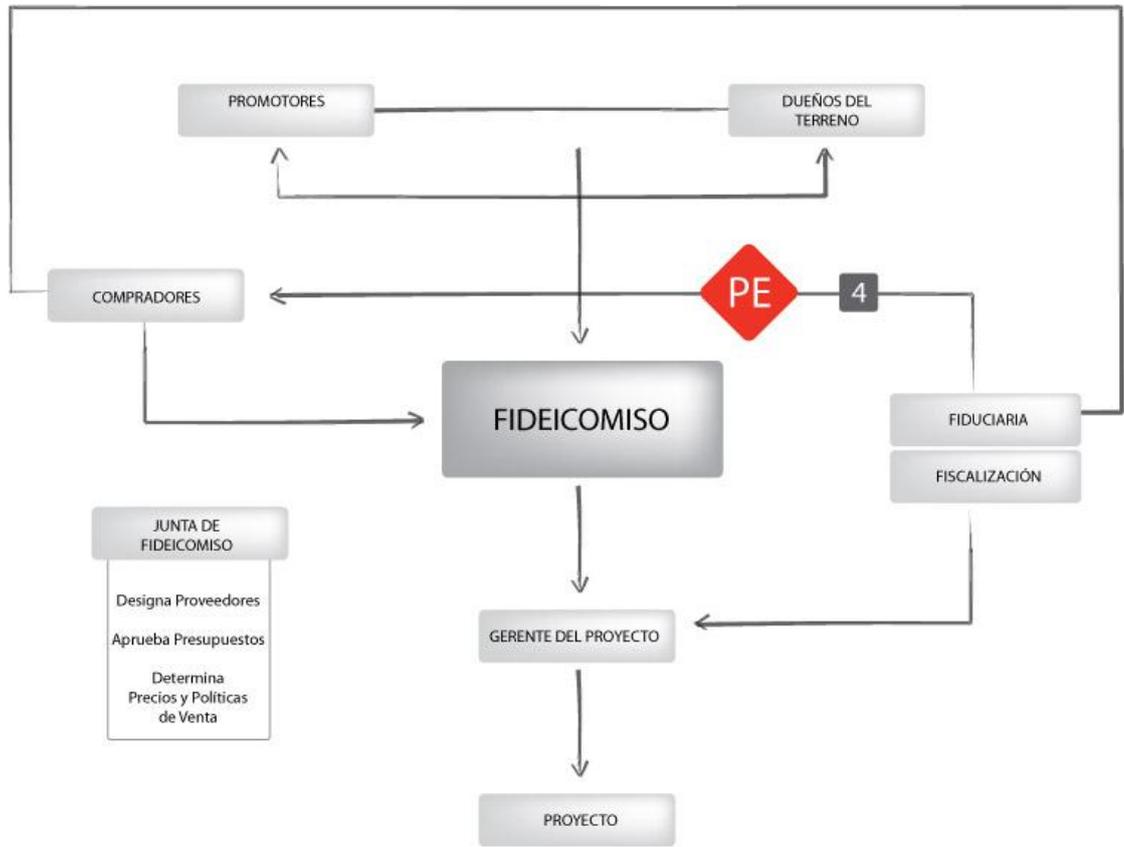
La Fiscalización debe reportar mensualmente a la Fiduciaria del Fideicomiso y a la Junta del mismo, cualquier novedad que llegare a presentarse en el desarrollo de la construcción del proyecto.

3.2.2 Controles administrativos

Los recursos en un proyecto inmobiliario y en general en todos los negocios es primordial prever la utilización de los recursos en los tiempos y fechas establecidos, ya que el no cumplir con ellos puede generar costos financieros altos minimizando la utilidad.

Por lo anterior es indispensable controlar el flujo de caja del proyecto desde la etapa pre-operativa, hasta la terminación del Fideicomiso, ejercer un control presupuestario permanente, para optimizar los recursos, generando el menor endeudamiento y por lo tanto menor costo financiero.

Además se debe generar políticas que ayuden a mejorar la liquidez en el proyecto, como pago a proveedores, pago al personal de la obra y la combinación del uso de los aportes de los constituyentes y los promitentes compradores.



CAPITULO IV

4. ANÁLISIS DEL RIESGO

4.1. SITUACIÓN ACTUAL DEL PAÍS

El Ecuador está ubicado sobre la línea ecuatorial, en América del Sur, con una extensión de 256.370 km², que a su vez está dividido en cuatro regiones claramente diferenciadas por aspectos topográficos y ecológicos, sobre las cuales se distribuyen veinte y cuatro provincias.

En la actualidad cuenta con una población de alrededor 14.483.499 habitantes, predominando la raza mestiza que además conviven otras nacionalidades indígenas. Ecuador está considerado entre los 17 países con mayor biodiversidad, tanto animal como vegetal que sumada a la diversidad étnica, y cultural lo convierten en un país que cuenta con grandes riquezas y potenciales que deberían servir de sustento para mejorar la calidad de vida sus habitantes.

En contraposición de estos atributos, el país se ha visto envuelto en un alto grado de inequidad tanto social, económica como política, debido en gran parte a la estructura y distribución de la riqueza donde ha predominado la explotación y el despojo.

Más aún, si en la actualidad todavía se acrecientan problemas de diversa índole por efectos de la aplicación de modelos neoliberales económicos que han irrumpido el desarrollo y crecimiento de los habitantes, hechos que han agravado la situación de injusticia social, económica y hasta ecológica.

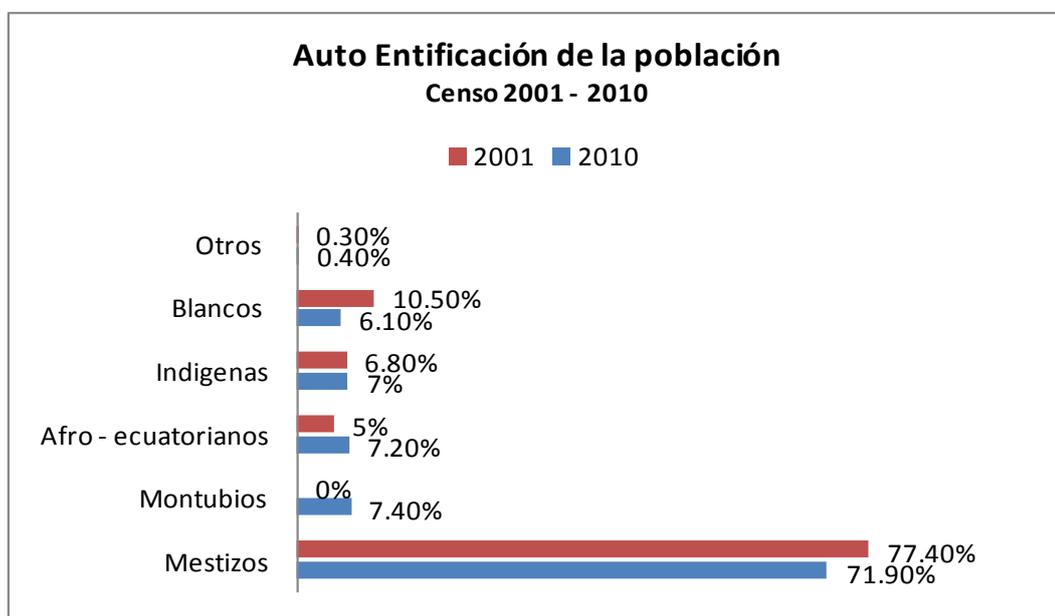
Partiendo de ello, es importante realizar un minucioso análisis del comportamiento de algunos indicadores macroeconómicos, mismos que reflejan una realidad no tan promisoriosa, pese a que desde que se dolarizó la economía se ha logrado estabilizar en cierta forma el comportamiento de ciertos variables e indicadores que influyen de manera directa en el desempeño del aparato productivo del país, tal es el caso del sector de la construcción, que se ha beneficiado no solo por la estabilización de los

precios, sino también por el incremento de remesas enviadas por los ecuatorianos que se encuentran radicados alrededor del mundo, hecho que ha dinamizado este sector gracias a que estos recursos han sido canalizados para desarrollar proyectos inmobiliarios de distinta índole a nivel nacional.

4.2. SITUACIÓN SOCIAL DEL PAÍS

4.2.1 Población

De la información obtenida en el último Censo de Población y Vivienda que lleva a cabo el Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos, se establece que la población ecuatoriana, está conformada por seis tipos de razas tales como: Indígenas con el 7,0%, Mestizos con el 71,9%, Blancos con el 6,1%, Afro-ecuatorianos con el 7,2%, Montubios con el 7,4% y otros con el 0,4%; y a nivel nacional con una población para el año 2010 de 14´ 483.499 habitantes.



Fuente: INEC

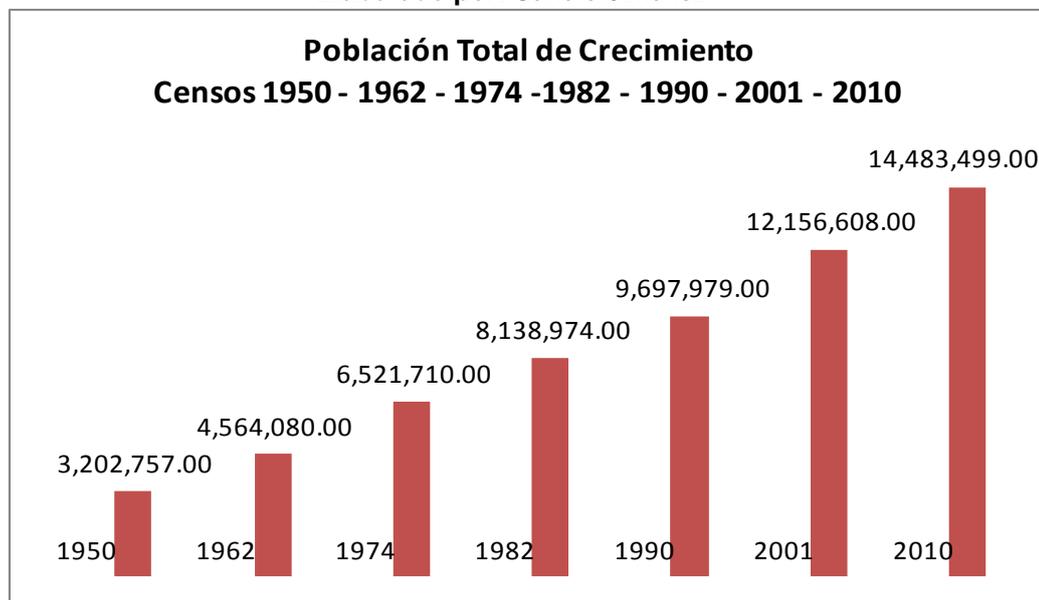
Elaborado por: Sandra Jiménez

Cuadro No. 4.1. Crecimiento Demográfico

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ECUATORIANA		
AÑO	HABITANTES	Tasa de crecimiento
1950	3.202.757	-
1962	4.564.080	2.96%
1974	6.521.710	3.10%
1982	8.138.974	2.62%
1990	9.697.979	2.19%
2001	12.156.608	2.05%
2010	14.483.499	1.95%

Fuente: INEC

Elaborado por: Sandra Jiménez



Con respecto al comportamiento de crecimiento poblacional, éste se ha mantenido en un promedio anual del 1,95%, concentrándose con mayor densidad en las grandes urbes como Guayaquil, Quito, Cuenca, Portoviejo, entre otras, de ello se deriva que el sector constructor se ve beneficiado por tal situación, en razón de una mayor demanda de vivienda que brinden mejores prestaciones y a precios más convenientes.

4.2.2 Desempleo

En lo que respecta al desempleo, ha presentado variaciones a través del tiempo, llegando al 6,10% para el 2.010. Este indicador si se lo evalúa desde el 2.005 muestra un repunte favorable, en donde fue del 9,71%, mostrando una variación del 24%, reflejado en el 4,58% interanual, lo que permite prever, que las condiciones de vida del conglomerado ecuatoriano, están mejorando, especialmente en el socioeconómico medio, donde gran parte de la población mantiene un empleo estable y que gracias a la política del gobierno de turno está haciendo hincapié en generar mayores plazas de empleo, esto debido al desarrollo de proyectos de gran magnitud como el Proyecto Hidroeléctrico Coca Codo Sinclair, la Refinería del Pacífico, el Nuevo Aeropuerto de la ciudad de Quito, entre otros, que están demandando gran cantidad de mano de obra, de manera directa a técnicos, y obreros.

Cuadro No.4.2. % Desempleo

AÑOS	TASA DE DESEMPLEO	% Variación
2005	7.89	-
2006	7.82	-0.89%
2007	6.1	26.60%
2008	7.3	-24,24%
2009	7,9	5,33%
2010	6,1	-22.78%

Fuente: INEC

Elaborado por: Sandra Jiménez

4.3. SITUACIÓN POLÍTICA DEL PAÍS

El escenario político y las disputas nacionales por el poder, la corrupción y la inseguridad jurídica que impera actualmente en el país; crea un ambiente de incertidumbre generalizada en la ciudadanía, lo cual podría influir negativamente en el desarrollo del presente estudio, ya que de

mantenerse tal situación los inversionistas no estarían dispuestos a destinar recursos económicos en el país, por la fluctuación política que se vive, convirtiéndose esto en una amenaza muy relevante para la ejecución de proyectos inmobiliarios.

En lo referente al aspecto económico, queda demostrado que la sociedad puede ser capaz de crear bienestar y abundancia, sin embargo el fenómeno de la corrupción, al contrario, tiende a modificar el comportamiento frente a la naturaleza de las cosas, de ello se deriva su definición que utiliza frecuentemente el Banco Mundial, que lo relaciona con el abuso del poder.

En las últimas dos décadas el sistema institucional ecuatoriano viene debilitándose debido a la intervención del gobierno en las instituciones principales, para citar algunos ejemplos, tres presidentes electos han sido destituidos sin haber seguido el debido proceso estipulado en la Constitución, en estos casos, las fuerzas armadas tienden a jugar un papel decisivo al retirar el apoyo a tal o cual gobierno, a pesar de que la Constitución del Ecuador, dicta que las fuerzas armadas deben ser neutrales y no deben intervenir en política.

Desde 1996 el Ecuador vive una inestabilidad que se produce luego de la gran movilización del país en 1995 para la guerra del Cenepa con el Perú. Desde ese instante la población ecuatoriana vive un estado de movilización que no se para. Esta agitación partió con la guerra, y que significó gastos para enfrentar al segundo ejército más poderoso de Suramérica seguido de “El Fenómeno del Niño de 1996”, que mantuvo la costa ecuatoriana inundada por casi 500 días, y destruyó la infraestructura vial, educativa, sanitaria y productiva, de la costa, que es la que genera la mayor cantidad de productos de exportación del país, lo que a su vez se tradujo en la quiebra bancaria, y una crisis migratoria, que obligó a salir a más de tres millones de ecuatorianos, creándose un “boom económico de los emigrantes” que ahora son el segundo recurso económico del país.

En las diferentes ascensiones y caídas de los gobiernos, existieron actores sociales que han desempeñado papeles claves. Así en la caída de Abdalá Bucaram el factor clave fue las cámaras de empresarios y la prensa de Quito, frente a una corrupción presentada descaradamente como parte de un “show man del populacho”, que irritó a los empresarios, quienes actuaron al compás de las “observaciones” de la Embajada Norteamericana hasta desencadenar una gran marcha de cacerolas y listones negros, que pusieron en fuga a Abdalá.

Para el 2000 Jamil Mahuad también huye. Los bancos que le apoyaron para ser presidente habían provocado la mayor estafa de la historia y los indígenas, convertidos desde 1990 en la parte contestataria, o fuerza de resistencia a los gobiernos de turno, había armado un golpe de estado en el que el coronel Lucio Gutiérrez, que no era el cerebro de la operación, que se vio de pronto en la tribuna, pero la prensa lo encumbró buscando al culpable de una violación de la constitución, luego se convirtió en prisionero y en figura estelar. Los indígenas, guiados por uno de sus líderes de la nacionalidad “quichua de la provincia de Pastaza” con muy pocos estudios y preparación, pero audaz y resuelto, había logrado darle al movimiento indígena la belicosidad de los indígenas amazónicos, que contrasta con las actitudes de movilización masiva pero más pacíficas de los indígenas andinos.

Para el 2004 cayó Lucio Gutiérrez, gracias al trabajo de hijos de los ricos o “nuevos ricos”, agrupados en las universidades Católica de Quito que inicia la protesta contra la Corte Suprema de Justicia y luego visten de plásticos negros a la universidad, los de la Universidad SEK y la extrema derecha conservadora de Quito, que se agrupan en un movimiento neo nazi llamado Alianza Democrática Nacional conformado en el CONESUP Consejo Nacional de Universidades y Escuelas Politécnicas, que tiene en sus estatutos una policía interna o GESTAPO para controlar la conducta de sus miembros y una policía externa para vigilar a sus adversarios. Ellos fraguaron un “mandato popular de los Forajidos” entregado al

Vicepresidente Palacios a espaldas de los verdaderos forajidos y organizaron un encuentro con el alto mando militar (golpearon los cuarteles) como era costumbre en los golpes militares de los años 60 y 70.

4.3.1 Índice de percepción de la corrupción

De acuerdo a Transparencia internacional, este índice, califica al grado de corrupción en el sector público, lo cual se evalúa desde 10 como ausencia y 0 como percepción de muy corrupto, basándose fundamentalmente en percepciones del sector privado.

Los Sistemas de Corrupción en el Sector Privado

Evasión tributaria.- La efectiva gestión del SRI implementado los cruces de información entre los diferentes actores económicos, ha llevado a una disminución apreciable de las prácticas contables ocultas. Sin embargo, y por la presencia extendida del fenómeno de la “informalidad”, los volúmenes de transacciones comerciales que se efectúan fuera del control tributario es aún muy apreciable. De esta forma se evade IVA, ICE, e Impuesto a la Renta.

Fraude aduanero.- A pesar de los esfuerzos modernizadores, (al igual que en la gestión de Justicia) el sistema aduanero no ha logrado desprenderse de los antiguos paradigmas, imposibilitando la adopción de un nuevo modelo de gestión basado en la delegación y el control. De esta forma el proceso manual de manipulación documental, sumado a la discrecionalidad de las decisiones, proveen de los elementos para que, con suficientes incentivos monetarios se modifique, oculte o desaparezca cualquier actividad relacionada con el comercio exterior.

Soborno.- Cuando se encuentran en juego grandes inversiones del sector público, un pequeño porcentaje del contrato representa considerables volúmenes de dinero, capaces de comprar decisiones políticas clave a nivel de secretarios, ministros, e incluso jefes de Estado. En las

contrataciones de categoría inferior, se utilizan indistintamente diferentes procedimientos: desde la compra de información precontractual, compra de informes técnicos favorables, compra de informes legales, compra de adjudicaciones, etc.

Monopolio/Beneficios.- Por medio del soborno o la utilización de redes de vínculos político-clientelares, se pueden comprar decisiones administrativas e incluso legislativas, que tiendan a crear condiciones monopólicas o producir beneficios, barreras, subsidios, regalías, exenciones, rebajas, precios controlados etc.

Coimas.- Estos pagos menores, que se producen en la interacción del ciudadano con el funcionario público, son el resultado de la gestión confusa y la normativa confusa visible a través de los sistemas de corrupción. En suma, estos pagos sirven para comprar tiempo, acortando o suprimiendo tramites, o contratando la ejecución de un tramite.

En ese sentido, la organización no gubernamental Transparencia Internacional presentó el informe sobre el Índice de Percepción de la Corrupción para el 2009, donde se incluyeron y clasificaron a 180 países según su nivel de corrupción. Según este índice, el Ecuador obtuvo 2.2 que lo ubicó en el puesto 146, en tanto que para el 2010 se mantiene en 2.5, ubicándolo en el puesto 127, mostrando una notable mejoría, sin embargo, el país ocupa el puesto 28, de un total de 31 países de América”.¹⁶

¹⁶http://www.transparencia.org.es/INDICE%20DE%20PERCEPCION%202010/TABLA_SINTETICA_DE_RESULTADOS_IPC.pdf. *Informe Comisión Transparencia Internacional*. (2010). Consultado 11-2010.

4.3.2 Estabilidad política

Según el Índice de Inestabilidad Política elaborado por la Unidad de Análisis Económicos del grupo británico The Economist, entre los países más expuestos en América Latina, constan Haití, Bolivia, Ecuador y la República Dominicana.

Cabe mencionar además que Ecuador y Bolivia comparten la 14^a posición con un índice del 7,7, para el 2.009, ello indica el nivel de inestabilidad, y el riesgo a presentarse protestas sociales que ocasionan problemas económicos e incluso derrocamientos presidenciales.

Sin duda alguna que este es un tema muy relevante dentro del desarrollo socioeconómico del país, debido a que gran parte de los inversionistas tienden a revisar este tipo de indicadores previo a la asignación de recursos para el desarrollo de proyectos, de distinta índole, entre los cuales se incluyen a los de construcción. Una muestra de ello es la constante lucha que hasta hace poco se venía dando en relación a la ejecución del proyecto que construiría el nuevo aeropuerto de Quito, que ha decir de los involucrados ésta no debía ser llevada a cabo, debido a diversos problemas de índole técnico y económico, que finalmente casi llega a interrumpirse su construcción.

En tal virtud y pese a que el país se mantiene en zozobra por la constante lucha de poderes, entre partidos políticos, se están haciendo los esfuerzos necesarios para atraer nueva inversión que permita generar mayores ingresos por concepto de la asignación de recursos, y la generación de plazas de empleo, tal es el caso del desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, que beneficiará no solamente al sector constructor sino a un sinnúmero de industrias y a la colectividad en general que se beneficiarían de manera indirecta con la puesta en marcha de todos estos proyectos, en donde el inversionista extranjero juega un papel preponderante.

Por otro lado, cabe mencionar, luego de la crisis vivida en el 2009, en donde se afectó gran parte de los negocios fiduciarios, las perspectivas para el 2010 tienden a mejorar, no solamente porque los réditos alcanzados han mejorado, sino porque el fideicomiso inmobiliario implica un resguardo del dinero sobre los proyectos que se invierten, sin embargo su desempeño dependerá de su estructuración en donde constructores y promotores alcancen su punto de equilibrio, a fin de garantizar el retorno de los valores invertidos.

Entonces, se puede asumir que durante los últimos tiempos, el fideicomiso juega un papel preponderante sirviendo como medio canalizador en la ejecución de proyectos inmobiliarios, no solamente por lo versatilidad y seguridad ofrecida por las partes involucradas en los proyectos, sino por el beneficio de tipo económico, especialmente en materia tributaria.

Un aspecto que cabe mencionar, es que en el 2010, el fideicomiso ha alcanzado un rol más protagónico con la utilización de esta herramienta por parte del Estado a fin de gestionar los bienes embargados de los banqueros corruptos, los mismos que han sido puestos en manos de sus acreedores, que apoyadas en la AGD y CFN, tienden a desarrollar nuevas alternativas de inversión y producción que sirvan como unidades de gestión que favorezca al crecimiento y desarrollo económicos del país.

4.4. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS

Para realizar el análisis económico del país, primero se debe determinar el tipo de economía que predomina las labores cotidianas, tal es así que pueden darse dos tipos: cerrada y abierta.

Una economía es abierta, cuando el ámbito externo es el motor de esa economía, en tanto que en una cerrada, no se mantienen los flujos comerciales y financieros con el resto del mundo. De ello se deriva que la economía ecuatoriana es abierta.

El actual gobierno viene desempeñando un papel preponderante, más aun con la promulgación de la Nueva Constitución en el 2008, que sustenta nuevos objetivos nacionales ligados a lograr el “Buen Vivir” de todos los habitantes, a decir de ello, la política económica ha centrado un fuerte compromiso con el desarrollo económico y con la distribución más equitativa de la renta. Dentro de este contexto, la recuperación de la planificación como un instrumento de gestión pública, el fuerte impulso fiscal ha servido como herramientas fundamentales para alcanzar las metas propuestas.

4.4.1 Producto Interno Bruto

Permanentemente el país ha tenido que sufrir crisis económicas, como la surgida en la década de los 80, en donde el Fenómeno del Niño, fue uno de los factores que modificó el desarrollo socioeconómico, especialmente por los efectos que conllevó a la destrucción de gran parte de la producción agropecuaria, red vial, que en su defecto imposibilitó a que se colocara la poca producción en los mercados, encareciendo el precio de estos bienes.

Otra de las crisis que tuvo que sufrir el país, fue la surgida en el año 1998, en donde el gobierno del Dr. Mahuad, quien entre sus medidas de política económica, ordenó el feriado bancario en donde gran parte de los depósitos fueron retenidos con el fin de dotar de liquidez a las entidades bancarias, ocasionando gran convulsión social que terminó con el colapso del sistema financiero nacional, hecho que culminó en el 2000 con la dolarización de la economía ecuatoriana como medida emergente para afrontar la profunda crisis que se volvió insostenible.

Tradicionalmente, uno de los productos pilares del crecimiento económicos del país, ha sido el petróleo, convirtiéndose en la principal fuente de ingresos para el estado, puesto que su aportación es importante para financiar gran parte del presupuesto general del estado.

Con respecto al presente estudio, es importante analizar el comportamiento del sector industrial en el que se desarrollan los proyectos inmobiliarios, para ello se ha considerado al de la construcción, tomando como referencia la información emitida por el Banco Central del Ecuador con respecto al aportación del PIB nacional por tipo de industria.

Cuadro No.4.3 PIB Nacional e industria de la construcción

PIB NACIONAL Y PIB CONSTRUCCIÓN					
AÑOS	(MILES DE DÓLARES)		% PARTICIPACIÓN	% VARIACIÓN NOMINAL	
	PIB TOTAL	PIB SECTOR CONSTRUCCIÓN		NACIONAL	CONSTRUCCIÓN
2004	32.645.622	2.680.057	8,21%	-	-
2005	36.942.384	3.099.723	8,39%	13,16%	15,66%
2006	41.705.009	3.822.000	9,16%	12,89%	23,30%
2007	45.503.563	4.162.006	9,15%	9,11%	8,90%
2008	54.208.523	5.344.205	9,86%	19,13%	28,40%
2009	52.021.862	5.498.198	10,57%	-4,03%	2,88%
2010	56.998.219	5.916.853	10,38%	9,57%	7,61%
PROMEDIO			9,39%	9,97%	14,46%

Fuente: Banco Central del Ecuador (2010). Cuentas Nacionales

Elaborado por: Sandra Jiménez

Dentro del contexto ecuatoriano, el PIB del sector industrial de la construcción, a través del tiempo ha mantenido una participación frente al PIB nacional del 9,39%, convirtiéndolo en uno de los de mayor relevancia para el desarrollo económico del país. De igual forma ha mantenido un crecimiento promedio interanual favorable que llega al 14,46% (nominal), frente al 9,97% del PIB nacional, esto se debe sustancialmente a que el Estado conjuntamente con la empresa privada vienen desarrollando planes, en todos los frentes sociales, tales como el plan habitacional “Socio Vivienda”, desarrollado desde el 2008, la reconstrucción vial, el proyecto hidroeléctrico Coca Codo Sinclair, el Nuevo Aeropuerto de Quito, el puente Bahía-San Vicente, entre otros, que sin lugar a dudas han dinamizado no solo al sector como tal sino al resto de industrias afines a

ésta, y que además se han beneficiado de la asignación de recursos monetarios de los inversionistas extranjeros directos.

A ello se debe añadir, que el sector de la industria de la construcción pública y privada, ocupa un papel preponderante en la conformación del PIB.

Cuadro No.4.4 PIB por clase de actividad económica

PRODUCTO INTERNO BRUTO POR CLASE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA		
(Miles de dólares)		
RAMAS DE ACTIVIDAD	AÑOS	
	2009 (prev)	2010 (prev)
I. Otros servicios (1)	14.684.918	15.997.162
B. Explotación de minas y canteras	7.411.934	8.839.661
F. Comercio al por mayor y al por menor	5.925.288	6.444.343
E. Construcción y obras públicas	5.498.198	5.916.853
C. Industrias manufactureras (excluye refinación de petróleo)	4.792.863	5.137.794
G. Transporte y almacenamiento	3.456.178	3.694.516
A. Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca	3.524.772	3.671.298
Otros elementos del PIB	3.132.436	3.379.741
J. Servicios gubernamentales	3.002.658	3.256.923
H. Servicios de Intermediación financiera	1.361.884	1.440.873
D. Suministro de electricidad y agua	547.495	586.436
K. Servicio doméstico	65.085	69.641
Serv. de intermediación financiera medidos indirectamente (2)	-1.381.845	-1.437.023
PRODUCTO INTERNO BRUTO	52.021.864	56.998.219

(1) Incluye: Hoteles, bares y restaurantes; Comunicaciones; Alquiler de vivienda; Servicios a las empresas y a los hogares; Educación; y, Salud.
(2) En el caso de los Valores Agregados negativos, en la tasa de variación anual se cambia de signo, puesto que mientras más alto es el valor (negativo), señala decrecimiento.

Fuente: Banco Central del Ecuador (2010). Cuentas Nacionales

Elaborado por: Sandra Jiménez

La industria de la construcción, detrás de los servicios, explotación minera, el comercio, ocupa la cuarta posición en importancia con respecto al nivel de aportación para la conformación del PIB total, siendo éste del 10,38% para el 2010, presentando una variación favorable del 7,61% con relación al 2009, en base a ello una vez más se ratifica que el emprendimiento de proyectos inmobiliarios en el país, se mantiene con buenas perspectivas, en razón de una mayor demanda habitacional, que

en la actualidad exige mayor calidad y prestaciones para una estancia confortable.

4.4.2 Inflación

El 2009 estuvo caracterizado por diversos hechos económicos que modificaron en gran parte el dinamismo de los negocios internacionales a nivel mundial, todo ello debido al incremento desmesurado de los precios de las materias primas y la caída en el precio del petróleo, situaciones que afectaron de manera directa el crecimiento económico del país, ésta situación no se había vivido desde el 2000, año que se instauró la dolarización.

Cuadro No.4.5 Inflación

INFLACIÓN		
AÑO	% ANUAL	% VARIACIÓN
2005	3,14	-
2006	2,87	-8,60%
2007	3,32	15,68%
2008	8,83	165,96%
2009	4,31	-51,19%
2010 (1)	3,46	-19,72%
PROMEDIO		20,43%
(1) Hasta 31 de octubre		

Fuente: Banco Central del Ecuador-INEC (2010)

Elaborado por: Sandra Jiménez

La inflación desde el año 2005 hasta el año 2010, alcanza un crecimiento promedio del 20,43% anual, la misma que tiene una tendencia al alza a través del tiempo. Con respecto a su comportamiento anual, éste fue de 4,31%, para finales del 2009, mostrando un decrecimiento del 51,19%, con relación al año 2008, en donde alcanzó el 8,83%, a partir de ello se observa un decrecimiento favorable, pero que sin embargo éste valor no cubrió las previsiones establecidas por el Gobierno, que estimó como meta, una inflación promedio del 3,25% para

el 2009. Hasta octubre del 2010, se ha registrado una inflación anual del 3,46%, sin embargo, es importante resaltar que de acuerdo a las previsiones del Banco Central, para éste año 2010, estima una reducción del 22%, permitiendo alcanzar hasta finales de año el 3,35%.

En lo que va del año, se han presentado una serie de fenómenos para que este índice vaya en decrecimiento, tal es así la reanudación de las relaciones comerciales con Colombia, principal mercado de los productos ecuatorianos, la ratificación de acuerdos comerciales con el Perú, el incremento arancelario para 627 sub-partidas, que fueron implantadas con el fin de brindar protección a la producción nacional y además permita equilibrar la Balanza Comercial del Ecuador.

La inflación se debe a factores del micro y macro entorno, en razón de ello se espera que a futuro este indicador no afecte al desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin embargo por ser una economía dolarizada, los precios de los bienes están ligados al mercado internacional lo que es impredecible que esta tendencia a la baja se mantenga, es así, que se deben tomar las provisiones necesarias de tal forma que los costos de los factores de producción se mantengan estables, a fin de mantener un flujo de producción, que satisfaga las exigencias del mercado.

4.4.3 Índice de precios de la construcción (IPCO)

El INEC que tiene bajo su responsabilidad el establecimiento de este índice de forma mensual, tiende a investigar en 16 provincias a importadores y productores de aproximadamente 6.000 materiales que son utilizados en la industria de la construcción. Con el propósito de contar con indicadores sintéticos que reflejen no sólo las variaciones de grupos aislados de materiales, sino la situación general del sector de la construcción, se presenta un índice global de materiales y equipos de la construcción.

Al IPCO, se lo define como “el indicador que mide mensualmente la evolución de los precios, a nivel de productor y/o importador, de los Materiales, Equipo y Maquinaria de la Construcción.”¹⁷

Cuadro No.4.6 Índices de precios de la construcción

ÍNDICE GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
AÑOS	PUNTOS	% VARIACIÓN
2005	169,49	-
2006	185,68	9,55%
2007	192,94	3,91%
2008	216,86	12,40%
2009	213,36	-1,61%
2010 (1)	216,85	1,64%
PROMEDIO		5,18%
(1) Hasta 31 de octubre		

Fuente: INEC (2010)

Elaborado por: Sandra Jiménez

Es preciso resaltar que la inflación que afecta de manera a los precios de los insumos utilizados en la construcción es similar a la inflación que afecta al consumo de los hogares urbanos del país.

El IPCO, para finales del 2009, se mantuvo en 213,36 puntos, mostrando una variación de 1,61% con relación al 2008, sin embargo a octubre del 2010, este se mantuvo en 216.85, mostrando una reducción de 1,64% con relación al 2009.

Este índice es de mucha relevancia en la ejecución de proyectos inmobiliarios, debido a su efecto sobre el valor de los insumos utilizados en la construcción, y en la determinación de presupuestos que de su adecuada definición dependerá obtener la rentabilidad necesaria sobre este tipo de inversiones.

¹⁷ http://www.inec.gov.ec/web/guest/ecu_est/est_eco/ind_eco/ipco. Definición de índice de precios de la construcción. Consultado 11-2010.

Los insumos de la construcción que han incidido sobre el desempeño de este índice, se incluyen al acero estructural, los combustibles, las pinturas y aditivos, tubos de acero negro y galvanizado, tubos de cobre, cemento, hormigón premezclado, material pétreo, entre otros, que debido a las fluctuaciones presentadas en el mercado modifican su precio, a tal punto de incidir para la consecución de obras inmobiliarias.

4.4.4 Tasas de interés

Gracias a la nueva normativa aplicada para los servicios de supervisión financiera y los controles que ejecuta la Superintendencia de Bancos y Seguros, el sistema financiero nacional se mantiene en nivel estable, tras superar la crisis ocurrida en 1999, muestra de ello es que con la aprobación de la Ley de la Red de Seguridad del Sistema Financiero en el 2007, ha permitido al Gobierno tener un mayor poder tanto para la reordenación del sistema bancario, como en la potenciación de la banca pública.

Cuadro No.4.12 Tasa activa referencial

TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL		
SEGMENTO	% ANUAL	
	2009	2010
Productivo Corporativo	9,19%	8,94%
Productivo Empresarial	9,84%	9,67%
Productivo PYMES	11,32%	11,32%
Consumo	18,03%	15,89%
Vivienda	11,13%	10,62%

Fuente: Banco Central del Ecuador-Tasas de interés

Elaborado por: Sandra Jiménez

En lo que respecta a la fluctuación de las tasas de interés activas, de manera general estas han presentado variaciones con respecto al 2009, tal es así que los créditos productivos corporativos, considerados uno de los referentes para medir el comportamiento de este tipo de tasas, ha

disminuido 0.25 puntos porcentuales, ha decir de ello, de mantenerse esta tendencia, el financiamiento de proyectos inmobiliarios se muestra viable, en razón de la reducción del costo financiero y un mayor acceso a créditos, sin embargo aún se deben revisar ciertos procesos que mantienen en zozobra a gran parte de los prestamistas con respecto al proceso de selección y concesión de créditos, que retrasan o entorpecen la asignación de los recursos para emprender inversiones de diversa índole.

Cuadro No. 4.7 Tasa pasiva referencial

TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS PROMEDIO POR INSTRUMENTO		
SEGMENTO	% ANUAL	
	2009	2010
Depósitos a plazo	5,44%	4,30%
Depósitos monetarios	1,71%	0,93%

Fuente: Banco Central del Ecuador-Tasas de interés
Elaborado por: Sandra Jiménez

En lo referente al comportamiento de la tasa pasiva referencial promedio alcanzó el 5,44%, para finales del 2009, presentando un ligero incremento en relación a la tasa del 2.008, que fue del 5,09%, mientras que para lo que va del año, se muestra menos favorable en razón de su reducción en 1,14 puntos con relación al 2009, ubicándose hasta octubre en 4,30%.

Finalmente, cabe mencionar que dentro del análisis de los aspectos económicos que favorecerán el desempeño de los fideicomisos, es la estabilidad económica lograda por el sistema financiero nacional, quienes al ver mejorado su rentabilidad, han capitalizado gran parte de ello, permitiéndoles cubrir una mayor demanda de créditos para desarrollar proyectos de distinta índole.

A ello cabe agregar que la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como ente financiero, cuyo primer objetivo es desempeñarse como banco de inversión, ya que para ello han asignado

alrededor de USD 6.300 millones, siendo una cantidad considerable que sobrepasa en un 35% al ahorro nacional. “En conjunto, el patrimonio de los 25 bancos privados del país llega a 1.800 millones de dólares. El portafolio de inversiones del IESS, en consecuencia, es 3,5 veces mayor al patrimonio conjunto de los bancos privados nacionales.”¹⁸

A decir de los directivos del BIESS, estos recursos, serán netamente destinados al desarrollo de proyectos productivos, tanto públicos como privados, 60 % y 40%, respectivamente, todo dependerá del proyecto en que se vayan a invertir estos recursos.

Finalmente, la decisión más importante que ha tomado el directorio del BIESS, y que favorecía al desarrollo del sector constructor, es el apoyo al financiamiento de proyectos inmobiliarios, dejando relegado a segunda instancia su interés en ser una entidad que se dedique a actividades de construcción.

4.5. RIESGOS TRIBUTARIOS

Una de los frentes económicos sobre los cuales los gobiernos de turno han presentado un desempeño no tan promisorio, es el tributario, en tal virtud es de suma importancia que la recaudación fiscal se lo realice de manera eficiente, ya que si se presentare una situación adversa, no existirían los suficientes recursos económicos que permitan solventar los requerimientos del Presupuesto General del Estado, situación que se reflejaría en la no asignación de recursos destinados para ejecutar programas sociales, entonces, la institución encargada de su administración, el Servicio de Rentas Internas, está empeñado, en realizar una labor más dinámica y productiva, con el fin de cumplir sus previsiones con respecto a la recaudación fiscal.

¹⁸<http://www.partealta.ec/2010030810645/Noticias/Economia-Socialista/biess-tendria-en-3-meses-el-permiso-de-operacion>. Creación del BIESS. Consultado 12-2010-

Entonces, a nivel empresarial, es importante señalar, que es obligación cumplir con todo lo dispuesto en materia tributaria a fin no solo de evitarse sanción alguna, sino que sean los partícipes del crecimiento y desarrollo del país.

4.5.1 Definición

Al riesgo tributario se lo define como, “la probabilidad de que un contribuyente declare impuestos inferiores a los que debería declarar de conformidad con el potencial económico y tributario, su escala de producción y operación, asimismo, su entorno industrial y económico.”¹⁹

4.5.2 Marco regulatorio

La administradora de fondos y fideicomisos, considerada como la “fiduciaria”, aquella persona jurídica legalmente constituida y autorizada para estructurar y administrar negocios fiduciarios, es uno de los elementos esenciales dentro del desarrollo alcanzado por los fideicomisos en el país, por ello es importante analizar cada uno de los aspectos tributarios que tienden a regular su desempeño.

Por tratarse de una institución que opera en el mercado de valores, en su segmento extra bursátil, una de las leyes que rige su actividad es la Ley de Mercado de Valores, quién establece, en su Art. 135, sobre la responsabilidad tributaria, “el fideicomiso tendrá la calidad de agente de recepción o de percepción respecto de los impuestos que al fideicomiso le corresponde retener y percibir en los términos de la legislación tributaria vigente. En el caso de encargos fiduciarios, el fiduciario hará la retención a nombre de quien otorgó el encargo. Para todos los efectos consiguientes, la responsabilidad del fiduciario en relación con el fideicomiso que administra se

¹⁹http://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:0FNT0uvUj54J:www.ciat.org/biblioteca/opac_css/doc_num.php%3Fexplnum_id%3D2569%26PHPSESSID%3D3f8138b9dd97d46dd5357cf64fa506d3+riesgos+tributarios. Definición de riesgo tributario. Consultado 12-2010.

regirá por las normas del Código Tributario. El fiduciario será responsable solidario con el fideicomiso mercantil por el incumplimiento de deberes formales que como agente de retención y percepción le corresponda al fideicomiso.”²⁰

Partiendo de ello, y siendo el fideicomiso como una sociedad de personalidad jurídica independiente, ello le concede el ser sujeto pasivo de impuestos sometido a las normas de tributación del país como si se tratase de cualquier sociedad o persona natural.

En lo referente al Impuesto a la Renta, 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 el 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

²⁰ Ley de Mercado de Valores. Título XV. Capítulo II, De las obligaciones y derechos de las partes. Art. 135.

para evitar que éstos tributen a una tarifa del 25% sino por el contrario, estén gravados con una tarifa menor. 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.

Además de lo expuesto, dentro de la misma Ley, dispone que el pago del impuesto por parte de los sujetos pasivos se lo realiza de acuerdo a los siguientes preceptos:

1. El saldo adeudado por impuesto a la renta que resulte de la declaración correspondiente al ejercicio económico anterior deberá cancelarse en los plazos que establezca el reglamento, en las entidades legalmente autorizadas para recaudar tributos.
2. Las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las siguientes reglas:

- Las personas naturales y las sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad y las sociedades:
- 50% del IR del ejercicio anterior – retenciones en la fuente IR del ejercicio anterior.
- Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades:

$$\begin{array}{l}
 0.2\% \text{ del patrimonio total} \\
 + 0.2\% \text{ del total de costos y gastos deducibles para el IR} \\
 + 0.4\% \text{ del activo total} \\
 + 0.4\% \text{ del total de ingresos gravables para IR} \\
 \hline
 = \text{Anticipo calculado (2010)}
 \end{array}$$

Además de ello, la LRTI, señala que “los dividendos y las utilidades de sociedades así como los beneficios obtenidos por fideicomisos mercantiles, distribuidos a favor de personas naturales residentes en el país, formarán parte de su renta global, teniendo derecho a utilizar, en su declaración de impuesto a la renta global, como crédito, el impuesto pagado por la sociedad correspondiente a ese dividendo, utilidad o beneficio”²¹

Por otro lado, el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que los dividendos o utilidades distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe debiendo, por tanto, efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye. Los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta sobre el pago de dividendos a favor de personas residentes en el Ecuador, son los siguientes:

²¹ Ley de régimen Tributario Interno. Capítulo VIII, Tarifas. Art.36-37

Cuadro No.4.8 Porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta

Ejercicio 2010			
Fracción básica	Exceso hasta	Retención fracción básica	% de Retención sobre la fracción excedente
\$ -	\$ 100.000,00	\$ -	1%
\$ 100.000,00	\$ 200.000,00	\$ 1.000,00	5%
\$ 200.000,00	en adelante	\$ 6.000,00	10%

Fuente: Reglamento para la aplicación de la LRTI.

Elaborado por: Sandra Jiménez

Para el caso de los dividendos y utilidades distribuidas a favor de las sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, deberá efectuarse la correspondiente retención en la fuente de impuesto a la renta. El porcentaje de esta retención será del 10%.

Los valores por concepto de las retenciones realizadas deberán efectuarse al momento del pago o crédito en cuenta, lo que suceda primero.

Como se puede apreciar, el desempeño del fideicomiso viene ligado al cumplimiento de obligaciones tributarias que deben ser cumplidas conforme lo establece la reglamentación, a fin de garantizar su consecución o liquidación.

4.5.2 NIIF's

En el país a raíz de la promulgación de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año, se ordenó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", además se determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, el 3 de julio del 2.008, mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006.

A partir de ello y tras la intervención del gobierno nacional, quien argumentando que el gremio empresarial no estaba en condiciones de adoptar las normas dentro de los plazos previstos y que además con el afán de dotarles de mejores condiciones para que pudieran enfrentar de mejor manera los impactos de la crisis acaecida en el 2.009, debido en gran parte por la baja del precio del petróleo en los mercados internacionales, que acompañada a la contracción del aparato productivo y a la disminución de los ingresos por concepto de las remesas agravaron a que el Ecuador sufriera un desajuste en la economía.

Es por ello, que el 20 de noviembre del 2.008, se firma la Resolución No. 08.G.DSC, a cargo del Superintendente de Compañías de turno, que establece un cronograma para la aplicación obligatoria de las NIIF.

Considerando lo expuesto anteriormente, los administradoras de fondos y fideicomisos, se enmarcan dentro del primer grupo, donde estipula que “aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la **Ley de Mercado de Valores**, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.”²²

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2009

²² Superintendencia de Compañías. (2.008). Resolución No. 08.G. DSC. Implementación de las NIIF en Ecuador. Art. Primero.

Adicionalmente cabe mencionar, como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de la Resolución No. 08.G.DSC, están en obligación –hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, respectivamente– de establecer un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual contendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Por otro lado, dichas empresas deberán elaborar, para sus respectivos períodos de transición, la siguiente información:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la

comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

De igual forma los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deben ser contabilizados al 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

A ello se añade, que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011, respectivamente, para las empresas antes mencionadas.

4.6. RIESGOS LEGALES

En lo que respecta al riesgo legal, que influiría en el desempeño del fideicomiso objeto del presente estudio, cabe señalar que se debe observar todo lo que disponga el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de que éste es el domicilio donde se desarrollará el fideicomiso.

En lo referente a los impuestos que gravan las transferencias de dominio de inmuebles, se incluyen 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 aspecto 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 al proyecto, 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.

Sin lugar a dudas, que invertir en fideicomisos se muestra favorable, no solo por los beneficios tributarios, sino que sobre el influyen varios factores que han permitido desarrollarse dentro del contexto nacional, tales como el crecimiento del sector, la estabilidad económica, entre otros, sin embargo, se debe tomar en consideración que los costos que tienen mayor relevancia en su desempeño, tales como el costo por los servicios prestados por la fiduciaria, el mantenimiento anual y aquellos originados en si por el hecho de ser administrado por terceros, entonces, es importante analizar si la relación costo beneficio, es satisfactoria, conforme con los planes propuestos.

CAPITULO V

5. ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

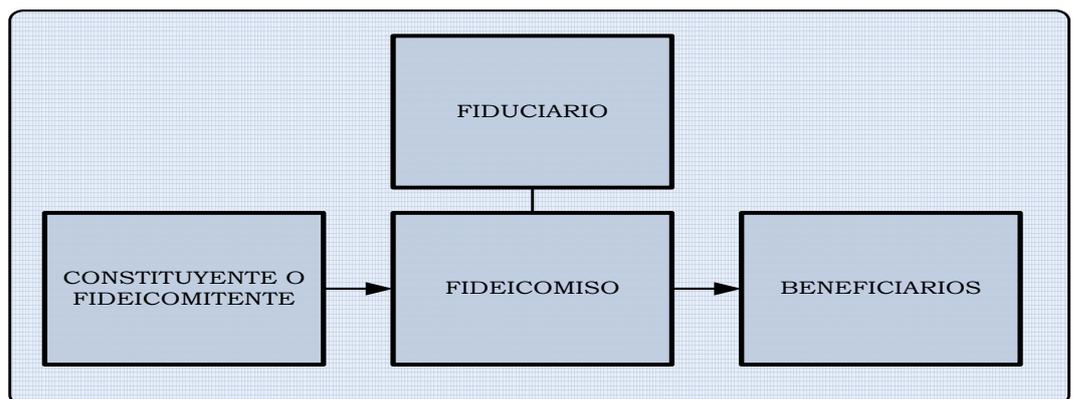
5.1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

El presente estudio prevé la conformación del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Torre Camila, el mismo que comprende todos los bienes, derechos, y demás obligaciones que sirven como medios de apoyo a fin de cumplir con el acometido por el cual va a ser conformado dicho fideicomiso.

5.1.1 Fideicomiso mercantil inmobiliario “Edificio Torre Camila”

La primera actividad a realizar previo a la conformación del fideicomiso mercantil, es la identificación de las figuras o partes intervinientes, en el gráfico No. 1, se muestra una diagramación general de la participación de cada uno de ellos.

Gráfico No. 5.1 Figuras intervinientes



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez



- a. Constituyente o fideicomitente: Entendiéndose como tal a la persona natural o jurídica que muestra interés en conformar cierto fideicomiso, quien de acuerdo a su capacidad económica, aportará bienes o derechos a fin de cumplir con el objetivo por el cual se conformara el fideicomiso. Para el presente estudio se cuenta con los siguientes constituyentes:

EMPRESA “TECNAMIN S.A.”: Constituyente promotor que cuenta con un terreno que aportará a la constitución del Fideicomiso, está ubicado en la Av. Eloy Alfaro y Portugal 234, parroquia Benalcázar, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de 1.200m², mismo terreno esta avaluado en \$220.000,00, el mismo que será inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del fideicomiso.

CONSTRUCTORA “INNOMAIN”: Constituyente adherente, quien aportará especies monetarias, con el fin de viabilizar la ejecución del proyecto, quienes no percibirán ganancias, sino hasta la consecución final; de acuerdo al porcentaje de aportación derivará su beneficio.

RECURSOS RECIBIDOS DE LOS PROMINENTES

COMPRADORES: En la mayor parte de proyectos inmobiliarios, buena parte del financiamiento proviene de la preventa de los inmuebles, éstos son vendidos en planos, acto que estará respaldado por medio de una promesa de compra-venta con lo cual las partes se obligan a cumplir obligaciones que se benefician con la consecución del proyecto. Cabe resaltar que estos aportes se transfieren a patrimonio del fideicomiso y sirve para solventar su puesta en marcha.

- b. Fideicomiso: Proyecto Inmobiliario Edificio Torre Camila, que se desarrollará en la Ciudad de Quito, que comprende la construcción de un bien inmueble que incluye tres subsuelos divididos en bodegas y parqueaderos, planta baja con tres locales comerciales y once pisos de departamentos, cuyo costo total es de US\$2'200.000 dólares de los Estados Unidos de América.

El plazo de duración del Fideicomiso será de 2 años a partir de la fecha de constitución. El fideicomiso para cumplir su objeto que es el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre los bienes inmuebles fideicomitados tiene que alcanzar el punto de equilibrio en un plazo de 6 meses a un máximo de 18 meses por el periodo de construcción.

- c. Fiduciaria(o) ó Administradora de Fondos y Fideicomisos: La persona jurídica quien estando legalmente habilitado, está en la capacidad de estructurar y administrar fideicomisos mercantiles.

Para el presente estudio, la fiduciaria que va administrar el Fideicomiso Inmobiliario Edificio Torre Camila se denomina AAValores Ecuador Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., misma que viene operando desde 1.998 como una sociedad anónima independiente con la inversión de capital extranjero y nacional. Sus principales actividades en aquel tiempo consistían en

el manejo de administrativo y contable de 55 fideicomisos de administración y garantía.

En la actualidad ha presentado un crecimiento significativo, especialmente en lo referente al Fideicomiso Inmobiliario manejando alrededor de 8 fideicomisos de este tipo, los cuales por su mayor operatividad y una alta fuente de ingresos para la compañía Administradora de Fondos han sido de gran atención, dedicación y desarrollo para la parte gerencial, administrativa y contable de la Empresa. El crecimiento del mercado y el manejo de una cantidad mayor de fideicomisos en total 101 han obligado a que AValores Ecuador realice mayores inversiones en la adquisición de nueva tecnología así como la contratación de más personal para la administración eficiente de los fideicomisos que le han sido consignados.

AAValores Ecuador Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. aceptó la propuesta sobre la constitución del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Torre Camila, con la finalidad de incrementar sus negocios Inmobiliarios además de considerarla como una interesante propuesta para el campo fiduciario, ya que cuenta con inversionistas de bienes inmuebles, inversionistas de dinero y apoyo del banco, además de considerar que los honorarios que van a percibir por la administración del mencionado Fideicomiso va a beneficiar el desarrollo y crecimiento de la organización

d. Beneficiarios: Los beneficiarios del fideicomiso Edificio Torre Camila, conforme con los intereses de sus constituyentes, son:

EMPRESA “TECNAMIN S.A.”, CONSTRUCTORA “INNOMAIN”, y las PERSONAS ó PROMINENTES COMPRADORES, quienes al momento de la constitución del fideicomiso no existían pero se espera tras su consecución si existen, de acuerdo a lo estipulado a las obligaciones contractuales contratadas tras la firma de la promesa de compra-venta.

5.1.2 Contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario “Edificio Torre Camila”

De acuerdo a lo estipulado en la Ley de Mercado de Valores, luego de haber identificado a los interventores en la conformación del fideicomiso, éste acto debe “constituirse mediante instrumento público abierto. Cuando al patrimonio del fideicomiso mercantil se aporten bienes inmuebles u otros para los cuales la ley exija la solemnidad de escritura pública, se cumplirá con este requisito.”²³

Conforme dicta la presente Ley, se ha diseñado un modelo de contrato de constitución, con el contenido básico, de acuerdo a lo establecido en el Art. 120 de la Ley de Mercado de Valores, donde establece los requisitos mínimos de contenido. (Ver Anexo No.1)

5.1.3 Proceso de estructuración del negocio fiduciario

Dentro del proceso de estructuración del fideicomiso, cabe mencionar que el papel que desempeña la fiduciaria es preponderante, ya que de su desempeño, dependerá que el negocio o el fideicomiso, pueda ser concluido conforme a los plazos preestablecidos.

En base a ello, y dada su importancia, a continuación se detallan el campo de acción sobre el cual la fiduciaria lleva a cabo sus actividades con el fin de alcanzar el objetivo por el cual se ha de conformar tal o cual negocio fiduciario, éstas actividades han sido clasificadas en dos grupos principales:

²³ Ley de Mercado de Valores. Título XV, Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario. Art.

- **Gestión Administrativa**
 - Estructuración del Negocio Fiduciario
 - Administración del Negocio Fiduciario
 - Liquidación del Negocio Fiduciario
 - Liquidación del Negocio
 - Ejecución de la Liquidación

- **Gestión Contable**
 - Obtener, Actualizar y Liquidar Ruc
 - Contabilidad
 - Tributación
 - Facturación de Honorarios Fiduciarios
 - Informe a la Superintendencia de Compañías
 - Contratación Auditoría Externa

5.1.4 Gestión administrativa de la fiduciaria

El proceso de gestión administrativa, es el centro de atención de las actividades operacionales de la fiduciaria, pues de su desempeño dependerá que se logren alcanzar los objetivos por los cuales han sido conformados los distintos negocios fiduciarios.

5.1.4.1 Conformación del fideicomiso mercantil inmobiliario

Proceso por medio del cual la propuesta de negocio fiduciario se analiza para determinar si cumple con los requisitos necesarios, se considera factores como el tiempo de su administración, la carga laboral, los costos en que se van a incurrir para desarrollar el proyecto y la capacidad de recuperación.

Una vez realizado el análisis se prepara la documentación necesaria para su aprobación.

- **Alcance**

La estructuración de los negocios fiduciarios empieza por la recepción de propuestas para crear un negocio fiduciario, luego el administrador asignado realiza el análisis correspondiente y en el caso de demostrar la viabilidad del negocio se elabora el medio de aprobación en el que se detallan los puntos importantes de su administración para llegar al objeto del mismo.

- **Responsable**

La aprobación de la creación del fideicomiso es responsabilidad de la gerencia de la fiduciaria.

- **Entradas**

La entrada para este proceso es únicamente la propuesta del cliente o posibles constituyentes para crear un negocio fiduciario.

- **Salidas**

Este proceso tiene como resultado el medio de aprobación con su respectiva firma de autorización.

- **Recursos**

Los recursos necesarios para la ejecución de este proceso, incluyen:

Recursos físicos: Oficinas de la gerencia y administrador además de los suministros de oficina correspondientes

Recursos Técnicos: son los equipos de informática y demás medios de comunicación.

Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria que converge del monto con el cual será constituido el patrimonio autónomo del fideicomiso.

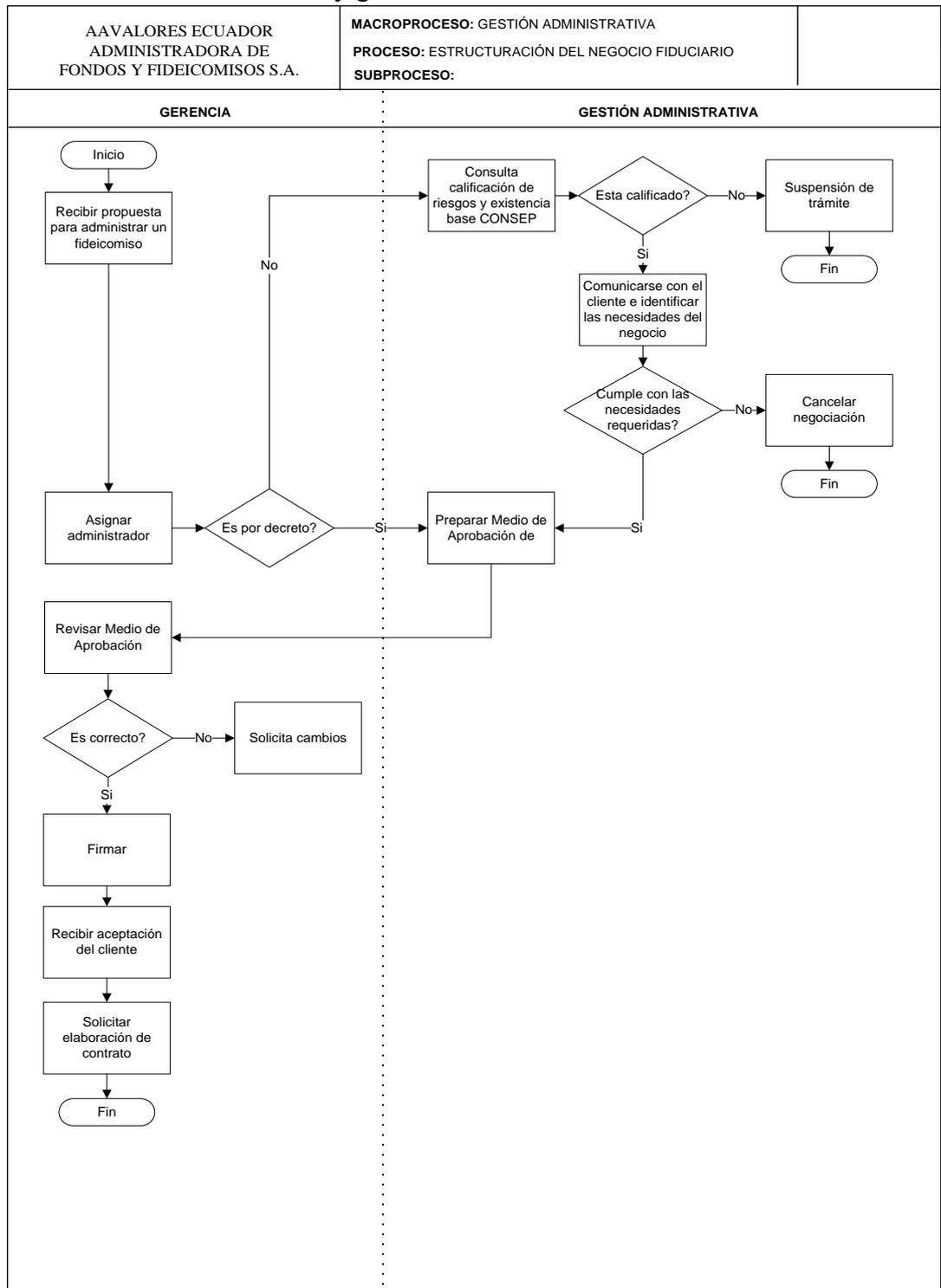
Recursos Humanos: las personas encargadas de realizar tanto el análisis de la propuesta como el medio de aprobación, siendo éstos los administradores y la gerencia.

- **Controles**

Los controles que regulan la realización del análisis de la propuesta y del medio de aprobación se deben estipular tanto en la Ley Orgánica de la Institución Fiduciaria como en la Ley de Mercado de Valores.

A continuación se detalla el diagrama de flujo para el presente proceso:

Gráfico No.5.2 Flujoograma de conformación del fideicomiso



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.4.2 Administración del fideicomiso mercantil inmobiliario

Las actividades de administrar el negocio fiduciario, es una de las actividades de vital importancia para la fiduciaria, ya que de su desempeño las actividades pueden ser ejecutadas conforme con lo previsto en las cláusulas del contrato hasta su consecución definitiva.

- **Alcance**

La administración de los fideicomisos inicia con el registro de Negocios Fiduciarios para el cual se necesita adquirir el RUC, luego de lo cual se realiza los movimientos necesarios para operar el fideicomiso hasta convertir dichos movimientos en información financiera para generar el Informe de Gestión Fiduciaria en el que se detalla el desarrollo del proyecto hasta su liquidación final.

- **Responsable**

El encargado de realizar las transacciones necesarias en el fideicomiso es el administrador, así como también es el encargado de realizar tanto el Registro de Negocios Fiduciarios como el Informe de Gestión Fiduciaria.

- **Entradas**

Las entradas necesarias para iniciar con la administración del fideicomiso son el Contrato de Constitución y la apertura del RUC.

- **Salidas**

El resultado de este proceso son el Registro de Negocios Fiduciarios y el Informe de Gestión Fiduciaria.

- **Recursos**

Los recursos necesarios para llevar a cabo este proceso son:

- Recursos físicos: Oficinas del administrador y contador así como los suministros de oficina.

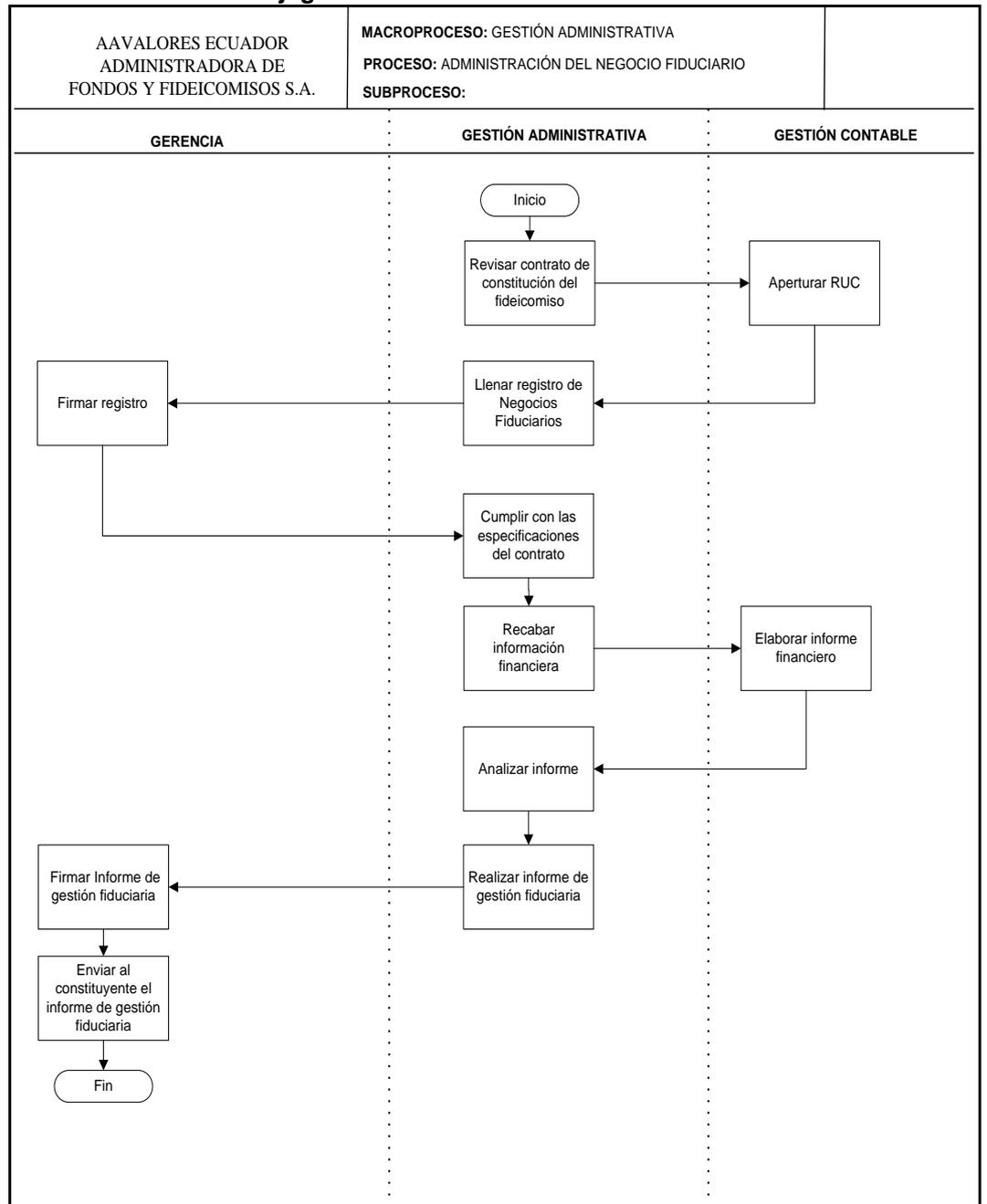
- Recursos Técnicos: son los equipos informáticos y de comunicación.
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: las personas encargadas de realizar el Registro de Negocios Fiduciarios y El informe de Gestión Fiduciaria son los administradores con el aval de la gerencia.

- **Controles**

Las actividades realizadas en este proceso estarán regularizadas por la Ley Orgánica de la Institución Fiduciaria, la Ley de Mercado de valores y la Ley de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se detalla el diagrama de flujo afín a este proceso.

Gráfico No.5.3 Flujograma de administración del fideicomiso



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.4.3 Liquidación del fideicomiso mercantil inmobiliario

Liquidar el Negocio

Proceso donde se realizan todas las actividades necesarias para terminar con las obligaciones pendientes del fideicomiso cuando su objetivo se ha cumplido, sin embargo cuando se trata de una liquidación anticipada se estudian los motivos con los que el cliente se justifica para terminar el negocio.

- **Alcance**

La liquidación del negocio empieza cuando el objeto del fideicomiso se ha cumplido o cuando el cliente desea culminar de forma anticipada con el negocio, luego se realiza una reunión en la que se especifica los requerimientos para llevar a cabo dicha liquidación, por último se emiten la información financiera respectiva.

- **Responsable**

El encargado de cumplir con el objeto del fideicomiso es el administrador, y quien realiza los informes financieros es el Asistente Contable.

- **Entradas**

Las entradas para dar comienzo a este proceso son el cumplimiento del objeto del fideicomiso o el deseo del cliente de terminar con el negocio fiduciario antes del plazo estipulado.

- **Salidas**

Este proceso culmina con la emisión de la información financiera.

- **Recursos**

Los recursos para realizar este proceso son:

- Recursos físicos: Oficinas del administrador y contador, la sala de reuniones, además de los suministros de oficina.

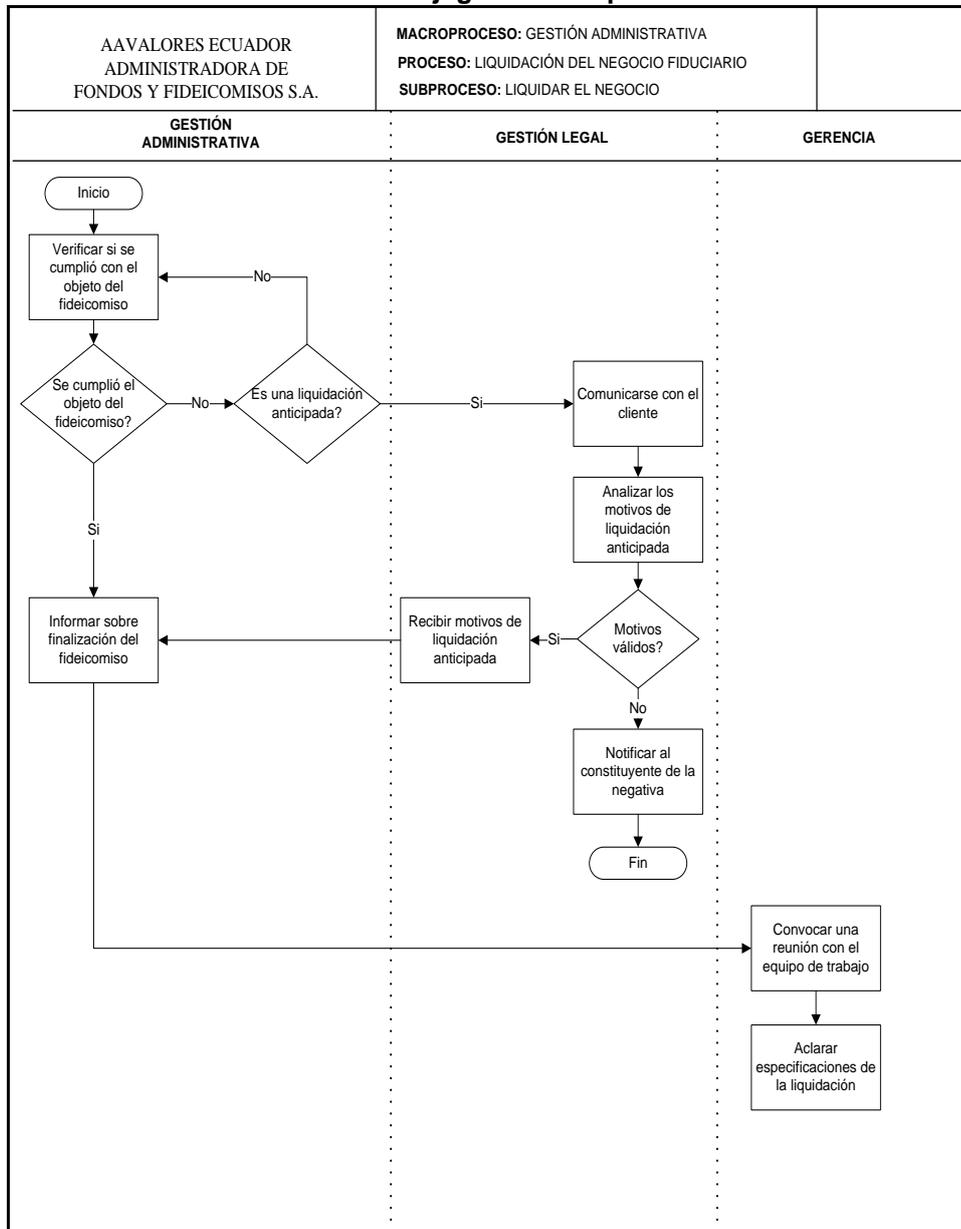
- Recursos Técnicos: son los equipos de informática y de comunicación.
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: el equipo de trabajo encargado del fideicomiso a liquidar, el administrador, contador y legal en caso de ser liquidación anticipada, además de la gerencia que da el aval a todos los informes emitidos.

- **Controles**

Este proceso estará regularizado por la Ley de Mercado de Valores, la Ley Orgánica de la Institución Fiduciaria y la Ley de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se detalla el diagrama de flujo concerniente a este proceso:

Gráfico No.5.4 Flujoograma de liquidación del fideicomiso



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

Ejecutar Liquidación

Este proceso se lo realiza sobre todas las actividades relacionadas con el cierre de todos los archivos del Fideicomiso.

- **Alcance**

La ejecución de la liquidación empieza con la obtención de la escritura de liquidación para proceder a liquidar el RUC y dar por terminada la negociación.

- **Responsable**

La persona responsable de liquidar el RUC es el contador y el encargado de cerrar todos los archivos correspondientes al fideicomiso es el administrador.

- **Entradas**

La entrada para este proceso es únicamente la escritura de liquidación.

- **Salidas**

Este proceso tiene como resultado la liquidación del RUC y el Informe de cierre de Fideicomiso.

- **Recursos**

Los recursos necesarios para ejecutar la liquidación son:

- Recursos físicos: Oficinas del administrador, contador y gerencia y los suministros de oficina.
- Recursos Técnicos: son los equipos de informática y de comunicación.
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al departamento de fideicomisos
- Recursos Humanos: el encargado de liquidar el RUC es el contador y la persona responsable de realizar el informe de cierre de

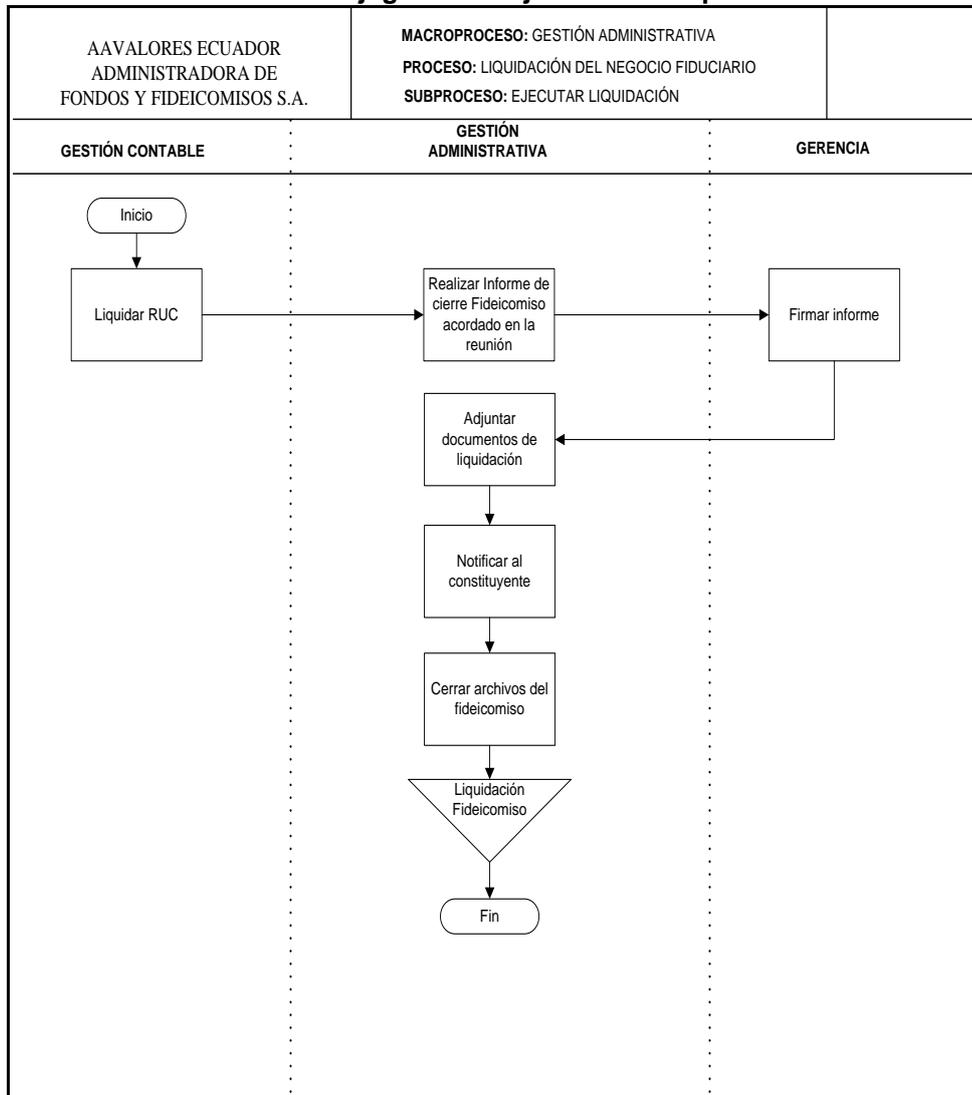
fideicomiso y de cerrar todos los archivos respectivos es el administrador.

- **Controles**

Las actividades que se realizan en este proceso estarán normadas por la Ley Orgánica de la Institución Fiduciaria, por la Ley de Mercado de Valores y por la Ley de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se detalla el diagrama de flujo.

Gráfico No.5.5. Flujo de ejecución de liquidación del fideicomiso



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5 Gestión contable de la fiduciaria

La gestión contable es un macro proceso en el que se concentra toda la información financiera del Fideicomiso y en la que se encuentran respaldados todos los movimientos realizados por los administradores, de tal forma que toda la información registrado tenga el respaldo respectivo a fin de justificar los movimientos de efectivo hasta la liquidación.

5.1.5.1 Obtención, actualización y liquidación del RUC

Es el proceso necesario para que el fideicomiso funcione como una sociedad.

- **Alcance**

La obtención, actualización o liquidación del RUC empieza con la preparación de los formularios respectivos que conjuntamente con los documentos habilitantes para este proceso se llevan al SRI para la obtención de los certificados correspondientes.

- **Responsable**

El encargado de la preparación de los formularios para la obtención, actualización, o liquidación del RUC es el contador.

- **Entradas**

La entrada para la obtención del RUC es el contrato de constitución, así como para la liquidación del RUC la escritura de liquidación.

- **Salidas**

Este proceso tiene como resultado los certificados de RUC respectivos.

- **Recursos**

Los recursos necesarios para este proceso son:

- Recursos físicos: Oficinas de la gerencia y contador además de los suministros de oficina y los formularios correspondientes.

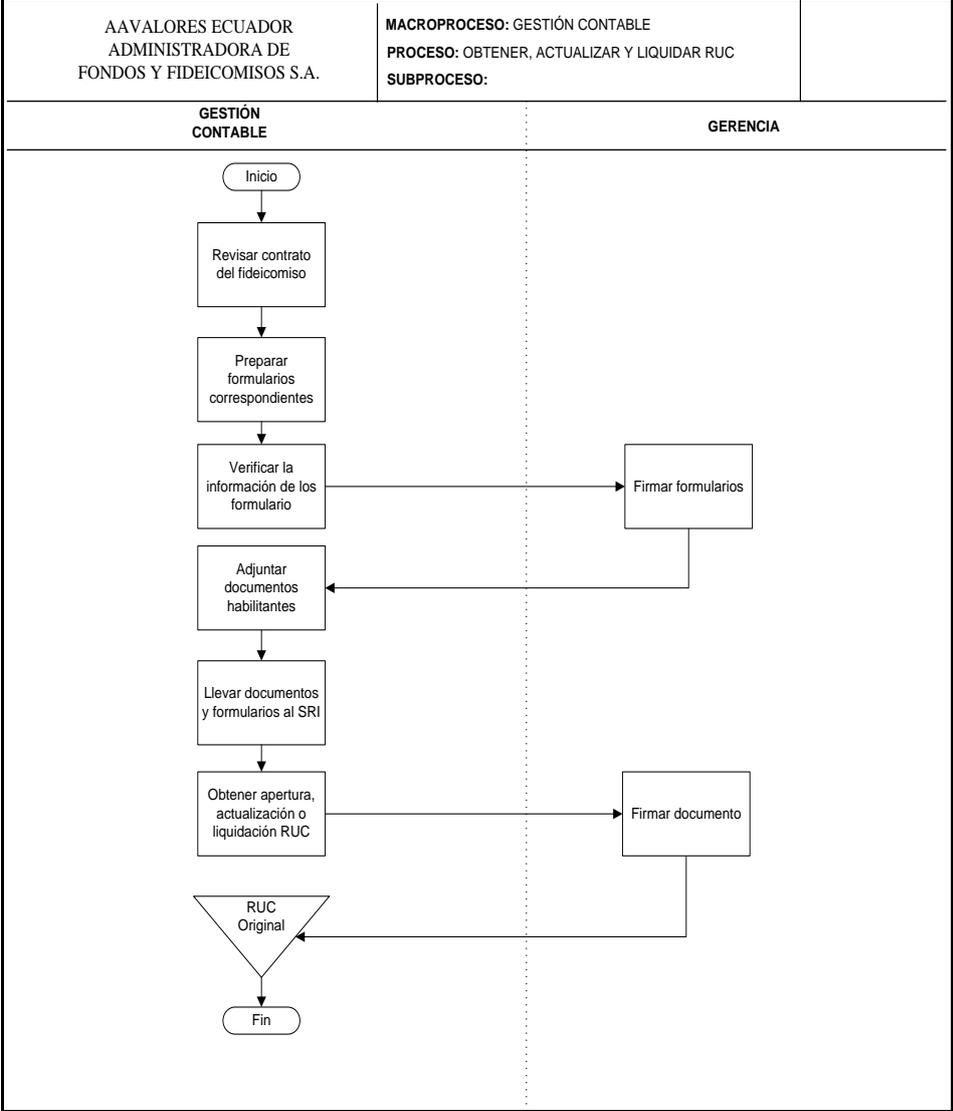
- Recursos Técnicos: son los equipos de informática y de comunicación.
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: el encargado de realizar los formularios y llevarlos al SRI es el contador con el aval de la gerencia.

- **Controles**

La preparación de los formularios está regulada por la ley de Régimen Tributario Interno y la ley de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se detalla el diagrama de flujo del presente proceso.

Gráfico No.5.6. Flujoograma de obtención del RUC



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5.2 Contabilidad

En este proceso se realizan todos los registros contables de las transacciones que se realizan en la administración de los fideicomisos.

- **Alcance**

El proceso de contabilidad comienza con la información de las transacciones que los administradores realizan para operar los fideicomisos, se hacen los registros contables respectivos, para luego los respectivos informes financieros.

- **Responsable**

El responsable de la emisión de la información financiera es el contador.

- **Entradas**

La entrada para realizar los registros contables es la información que los administradores recopilan con sus respectivos respaldos.

- **Salidas**

Son los informes financieros que mensualmente se emiten hasta el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

- **Recursos**

Los recursos utilizados para la realización de este proceso son:

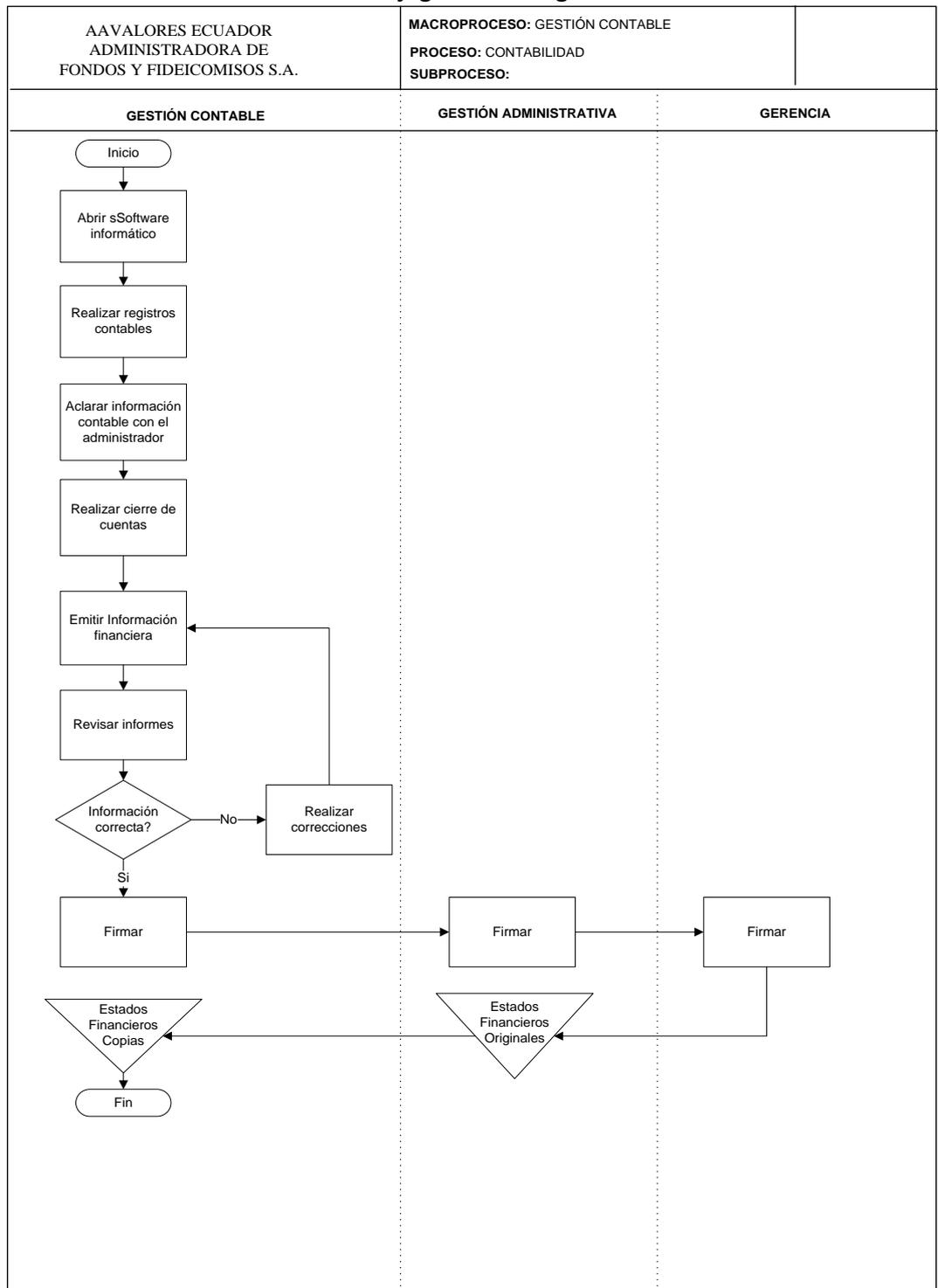
- Recursos físicos: Oficinas de la gerencia y contador además de los suministros de oficina.
- Recursos Técnicos: son los equipos de informática y comunicación.
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: el contador es el encargado de registrar la información contable y de elaborar la información financiera, el administrador y la gerencia dan el aval de lo contenido en los informes.

- **Controles**

Las actividades de este proceso están reguladas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las Leyes de Régimen Tributario Interno, de la Superintendencia de Compañías y de Mercado de Valores.

A continuación se detalla el diagrama de flujo.

Gráfico No.5.7 Flujo de la gestión contable



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5.3 Tributación

En este proceso se prepara la información correspondiente para la declaración de impuestos.

- **Alcance**

La tributación comienza con la preparación de los formularios para declarar los impuestos

- **Responsable**

La responsabilidad de declarar es del contador pues es quien tiene a su cargo la información correspondiente.

- **Entradas**

Las entradas para llevar a cabo este proceso son los estados o la información financiera.

- **Salidas**

El resultado de este proceso los formularios tributarios.

- **Recursos**

Los recursos necesarios para la declaración de impuestos son:

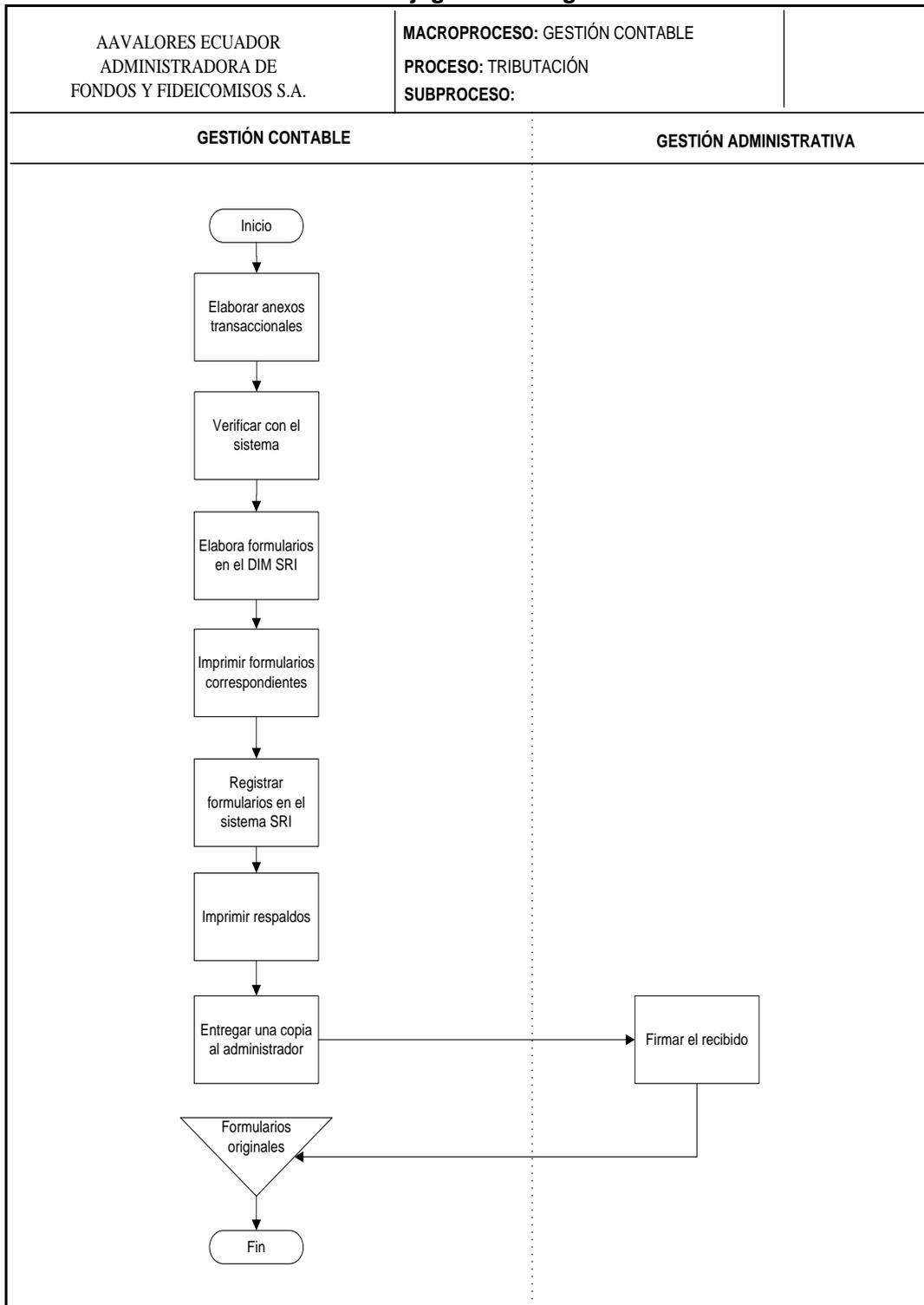
- Recursos físicos: Oficinas del contador, los suministros de oficina y formularios.
- Recursos Técnicos: son los equipos de informática, el software del SRI para la declaración tributaria.
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: la persona encargada de preparar y enviar al SRI la información tributaria es el contador.

- **Controles**

El desarrollo de este proceso esta normado por la ley de Régimen Tributario Interno y por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se detalla el diagrama de flujo.

Gráfico No.5.8. Flujoograma de registro contable



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5.4 Facturación de honorarios

La facturación de honorarios fiduciarios se realiza como parte de la prestación del servicio fiduciario que se da mensualmente a los constituyentes, convirtiéndose en un proceso importante ya que es este se refleja la labor del departamento de fiducia en valores monetarios.

- **Alcance**

El alcance de este proceso radica en la contabilización de las facturas correspondientes a la prestación de servicios fiduciarios del mes causado.

- **Responsable**

El área responsable de este proceso es específicamente el área de contabilidad.

- **Entradas**

Para iniciar este proceso es necesario el reporte de facturación.

- **Salidas**

El resultado del presente proceso es la Factura

- **Recursos**

Para el respectivo proceso son necesarios los siguientes recursos:

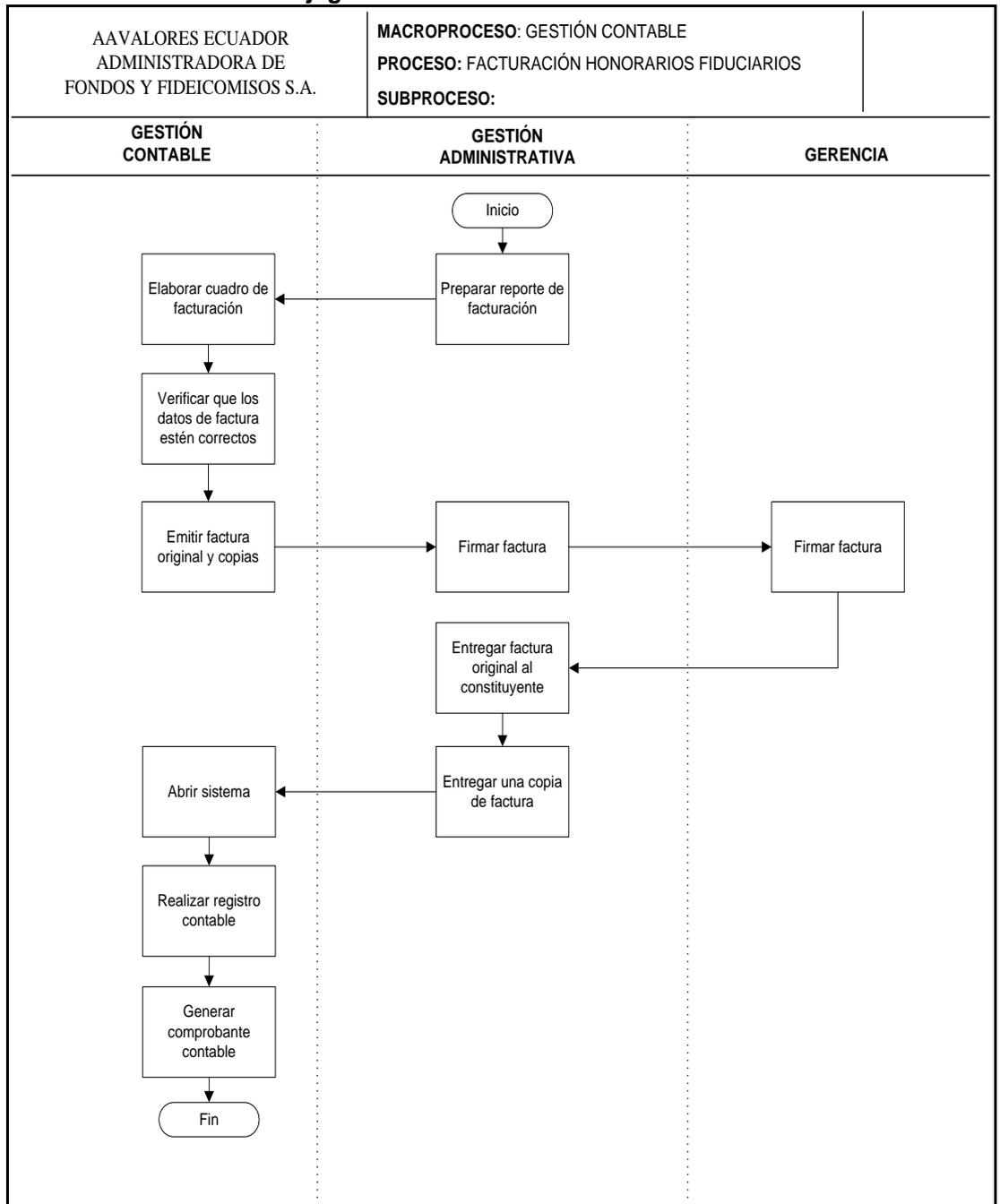
- Recursos Físicos: Oficina Contador y Gerencia, suministros de oficina
- Recursos Técnicos: Equipos de informática y de comunicación.
- Recursos Económicos: Presupuesto asignado por la Institución fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: Gerente, Asistente contable, Administrador

- **Controles**

Los controles de este proceso son: Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Ley de Régimen Tributario Interno.

A continuación se presentan el diagrama de flujo.

Gráfico No.5.9. Flujo de facturación de honorarios



Fuente: Investigación Directa
 Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5.5 Cobro de honorarios

El proceso de cobro de honorarios fiduciarios está relacionado directamente con el registro de cuentas por cobrar por el concepto de administración del fideicomiso.

- **Alcance**

El alcance de este proceso es el de actualizar las cuentas pendientes que tiene el cliente por prestación de servicios fiduciarios con la fiduciaria.

- **Responsable**

El área de contabilidad es la encargada de realizar este proceso.

- **Entradas**

Se requiere de las conciliaciones para proceder con este proceso.

- **Salidas**

Como resultado de este proceso se obtiene el reporte de cuentas por cobrar actualizado y el respectivo pago del cliente.

- **Recursos**

Para el respectivo proceso son necesarios los siguientes recursos:

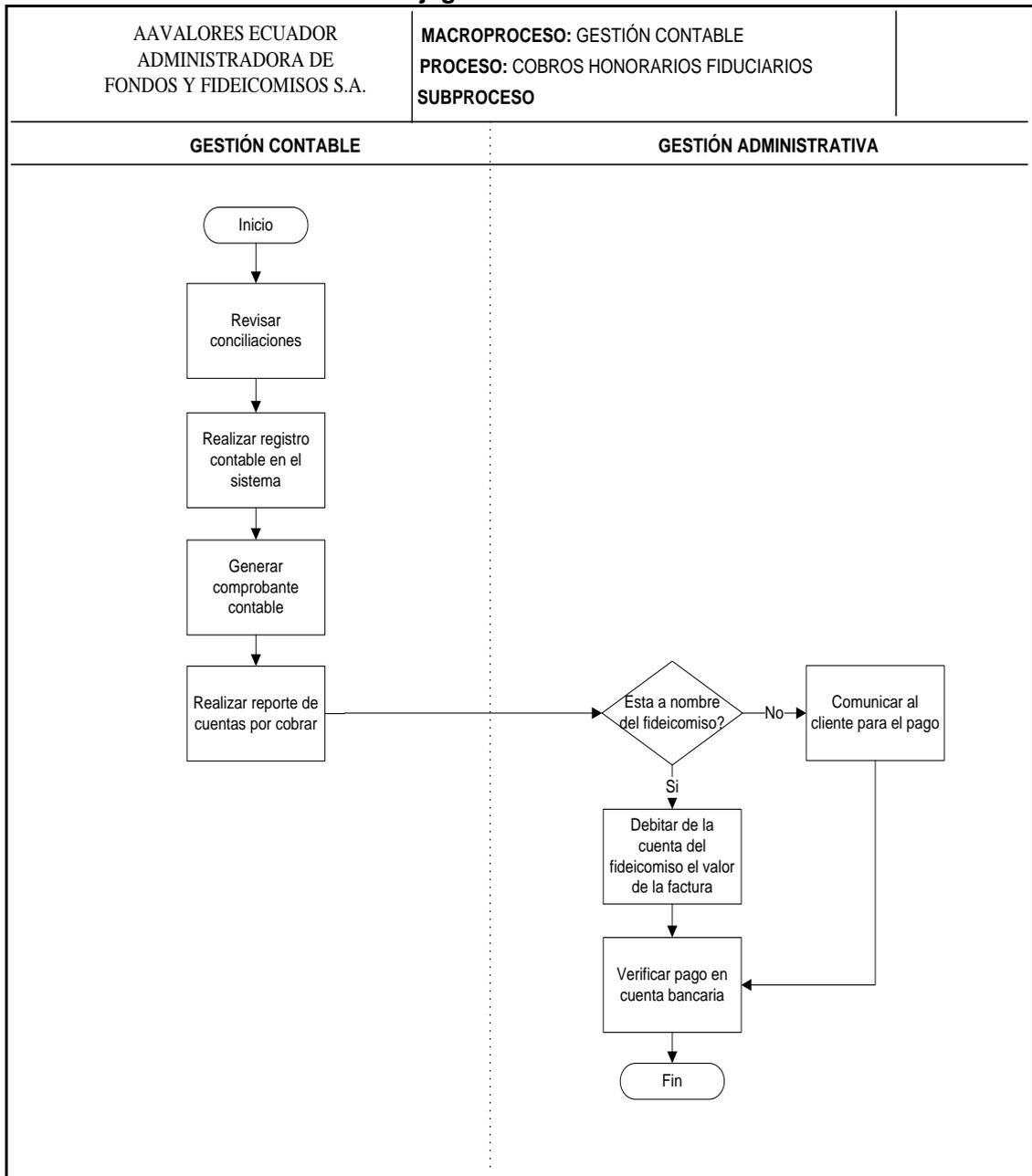
- Recursos Físicos: Oficina Contador y Gerencia, suministros de oficina
- Recursos Técnicos: Equipos de informática y de comunicación.
- Recursos Económicos: Presupuesto asignado por la institución fiduciaria al departamento de fideicomiso.
- Recursos Humanos: Asistente contable, Administrador

- **Controles**

El control básico para este proceso son las Normas Ecuatorianas de Contabilidad

A continuación se presentan el diagrama de flujo que detallan las actividades del presente proceso:

Gráfico No.5.10. Flujoograma de cobro de honorarios



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5.6 Informe para la Superintendencia de Compañías

Proceso que permite al departamento de fideicomisos estar al día con relación a los requerimientos estipulados por la Superintendencia de Compañías para funcionar como Fiduciaria.

- **Alcance**

El ingreso de la información para la Superintendencia de Compañías, es el alcance para este proceso.

- **Responsable**

El Área de Contabilidad es quien realiza mensualmente este proceso.

- **Entradas**

Los Estados Financieros son necesarios para iniciar este proceso.

- **Salidas**

Una vez realizado el respectivo proceso se obtiene como resultado los Certificados de cumplimiento.

- **Recursos**

Para el respectivo proceso son necesarios los siguientes recursos:

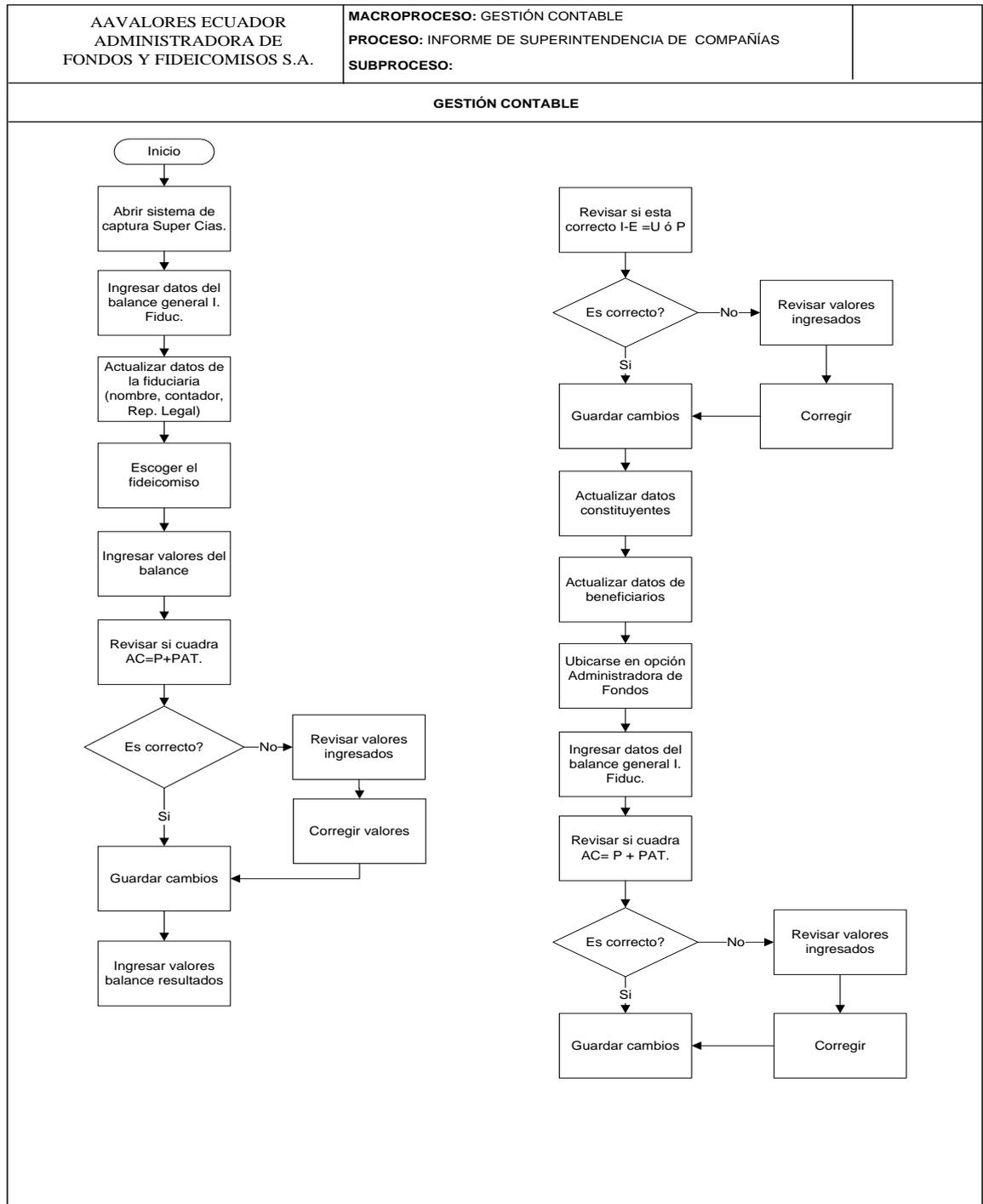
- Recursos Físicos: Oficina Contador y Gerencia, suministros de oficina
- Recursos Técnicos: Equipos de informática y de comunicación.
- Recursos Económicos: Presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al Departamento de Fideicomisos.
- Recursos Humanos: Gerente, Asistente contable

- **Controles**

Los controles de este proceso son: Normas Ecuatorianas de Contabilidad, Ley de Superintendencia de Compañías y la Ley de Mercado de Valores.

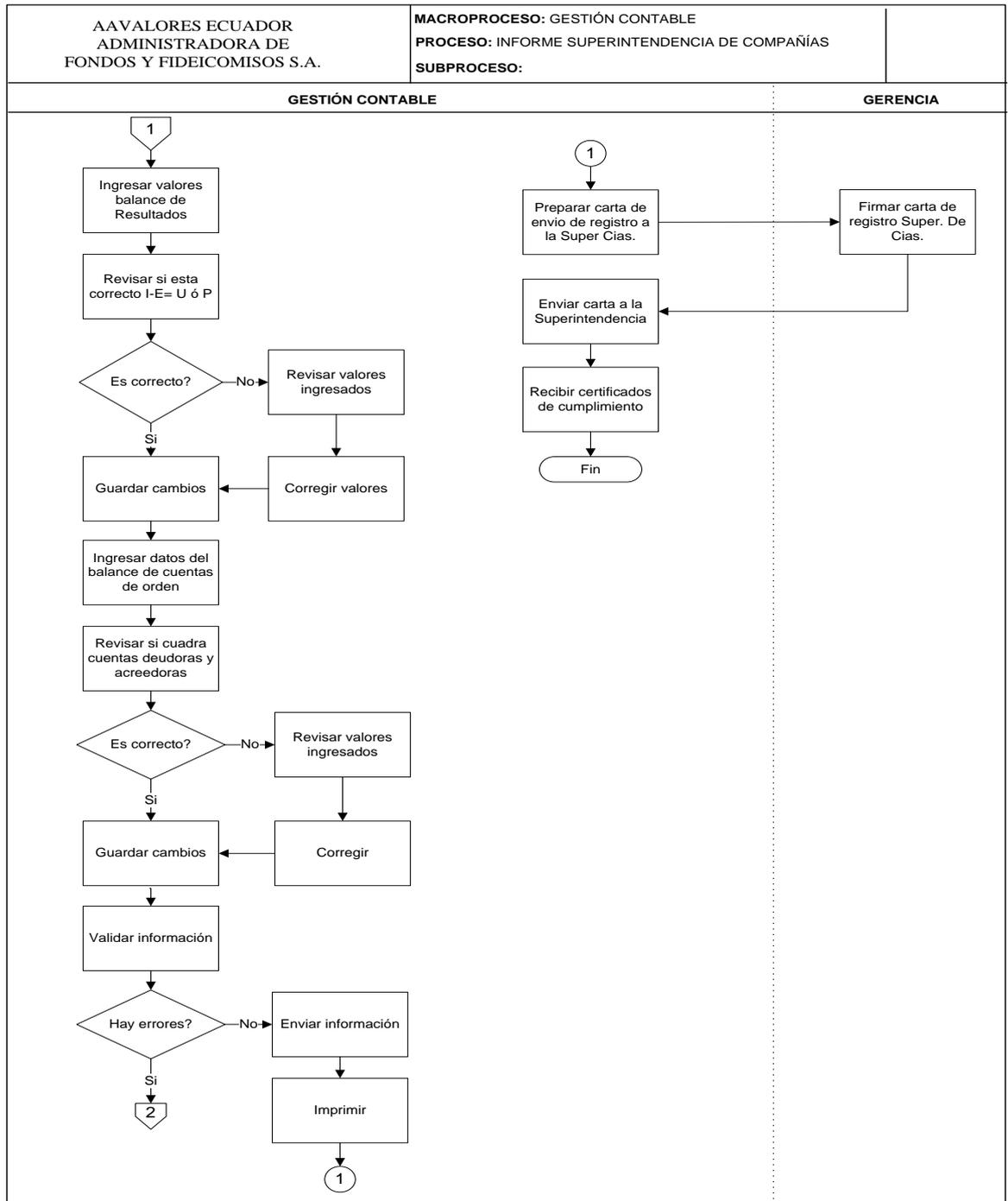
A continuación se presentan el diagrama de flujo.

Gráfico No.5.11. Flujoograma de elaboración de informe 1 para la Superintendencia de Compañías



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

Gráfico No.5.12 Flujograma de elaboración de informe 2 para la Superintendencia de Compañías



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.1.5.7 Contratación de auditoría externa

En este proceso se realizan las actividades referentes a la contratación de una auditora que presente una propuesta adaptada a los requerimientos que necesita el fideicomiso que permita corroborar el desempeño efectuado por la fiduciaria, esto se lo realizará siempre y cuando la junta del fideicomiso lo requiera necesario.

- **Alcance**

La contratación de una auditora comienza con la necesidad del fideicomiso de ser auditado, para luego analizar las propuestas presentadas, seleccionar la mejor y solicitar el contrato de la auditora seleccionada.

- **Responsable**

Los responsables de seleccionar la mejor propuesta son tanto el área de contabilidad como la gerencia y el administrador, además el encargado de revisar el contrato de la auditora es el asesor legal.

- **Entradas**

Las entradas para llevar a cabo el proceso de contratación de auditoría externa son la necesidad del cliente de que el fideicomiso sea auditado y las propuestas de las auditorías participantes.

- **Salidas**

El resultado que arroja el proceso es el contrato de la Auditora externa seleccionada.

- **Recursos**

Los recursos necesarios para realizar este proceso son:

- Recursos físicos: Oficinas de la gerencia y contador, legal sala de reuniones, además de los suministros de oficina.
- Recursos Técnicos: son los equipos de informática y de comunicación.

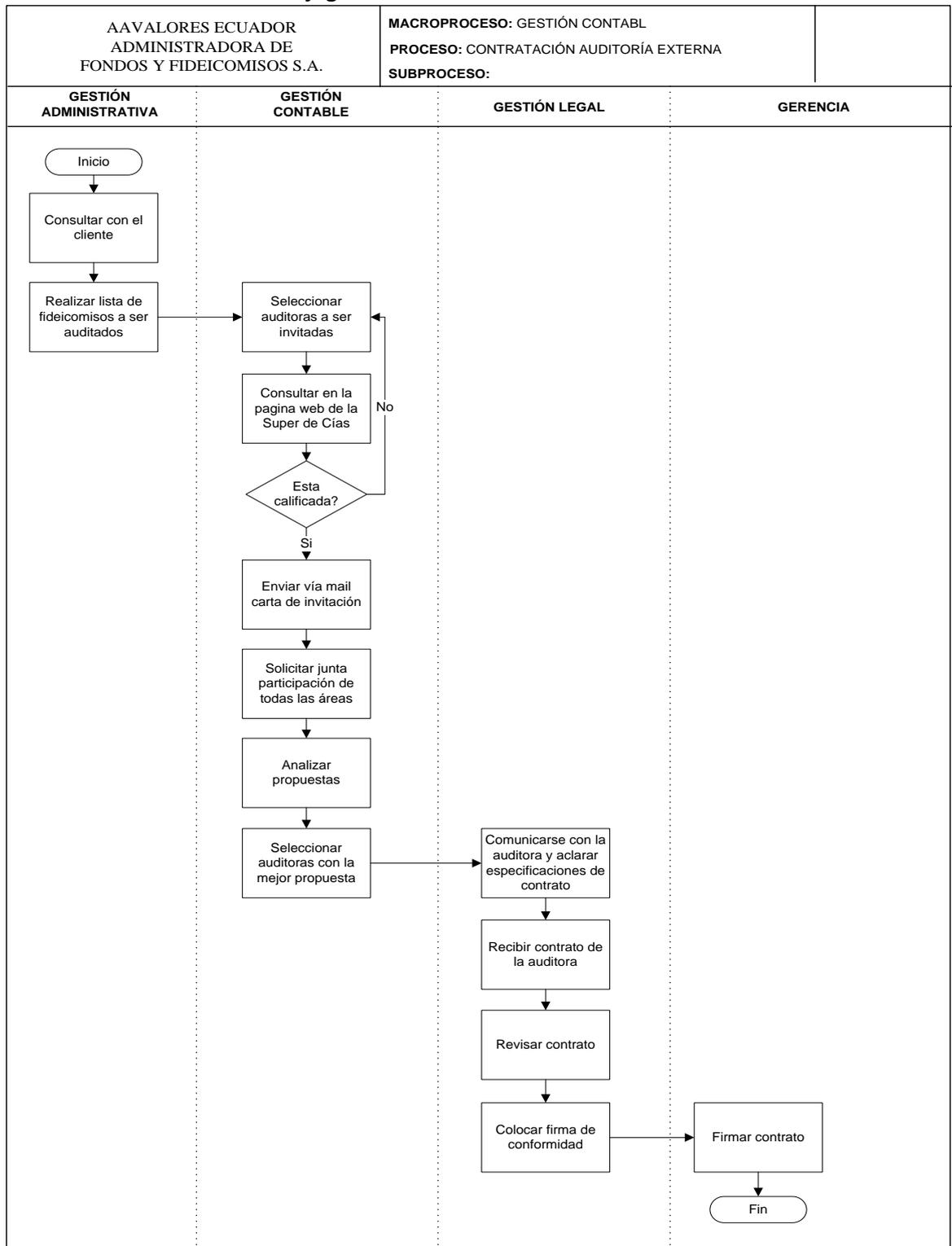
- Recursos económicos: el presupuesto asignado por la Institución Fiduciaria al departamento de fideicomisos.
- Recursos Humanos: la selección de la auditora depende de la gerente, el contador, el administrador y el asesor legal.

- **Controles**

Las actividades desarrolladas en este proceso están normadas por la Ley de Mercado de Valores y la Ley de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se presentan el diagrama de flujo.

Gráfico No.5.13. Flujograma de contratación de auditoría externa



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.2. TRANSFERENCIA DE DOMINIO

En la constitución de fideicomisos y de manera especial, al presente estudio, la legislación vigente, obliga que cuando al conformar un fideicomiso se transfieran bienes, éstos necesariamente deben ser transferidos a nombre del fideicomiso mercantil, para ello, el Registro de la Propiedad, siendo la entidad encargada de velar por la seguridad jurídica de las propiedades del Distrito Metropolitano de Quito, será quien tenga a su cargo el registro de los bienes muebles que serán trasferidos.

5.2.1 Ley de Mercado de Valores

Tomando como referencia lo que dispone la Ley de Mercado de Valores, con respecto a la transferencia de dominio, esta estipula que, “La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas.”²⁴

Además de ello, la transferencia de dominio de bienes inmuebles efectuada a favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del impuesto de alcabalas, registro e inscripción, así como los correspondientes adicionales de tales impuestos, tales como el impuesto a las utilidades en la compra-venta de predios urbanos y plusvalía de los mismos.

²⁴ Ley de Mercado de Valores. Título XV, Del Fideicomiso Mercantil y encargo Fiduciario. Art.113.

Finalmente, “la transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago del impuesto al valor agregado y de otros impuestos indirectos. Igual exención se aplicará en el caso de restitución al constituyente de conformidad con el inciso precedente de este artículo.”²⁵

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 al proyecto, 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.

5.2.2 Código Civil

De acuerdo al Art. 748 del Código Civil, se llama propiedad fiduciaria a la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición. La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Por su parte, el Art. 750 de la misma Ley, determina que los fideicomisos no pueden constituirse sino por acto entre vivos, otorgado en instrumento público, o por acto testamentario. Y, toda constitución de un fideicomiso que comprometa un inmueble, debe inscribirse en el competente Registro.

²⁵ Ley de Mercado de Valores. Título XV, Del Fideicomiso Mercantil y encargo Fiduciario pág. 23. Art.113.

Entonces, la transferencia de dominio de bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de Propiedad del Cantón.

5.2.3 Registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad, es una entidad que vela por la seguridad jurídica de las propiedades, presta un servicio público y su función es inscribir los instrumentos y demás documentos que la Ley permite que se inscriban en los registros correspondientes.

El Art. 110 de la Ley de Mercado de Valores, establece que el contrato de fideicomiso mercantil debe constituirse mediante instrumento público abierto; y cuando al patrimonio del fideicomiso mercantil se aporten bienes inmuebles u otros para los cuales la ley exija la solemnidad de escritura pública, se cumplirá con este requisito.

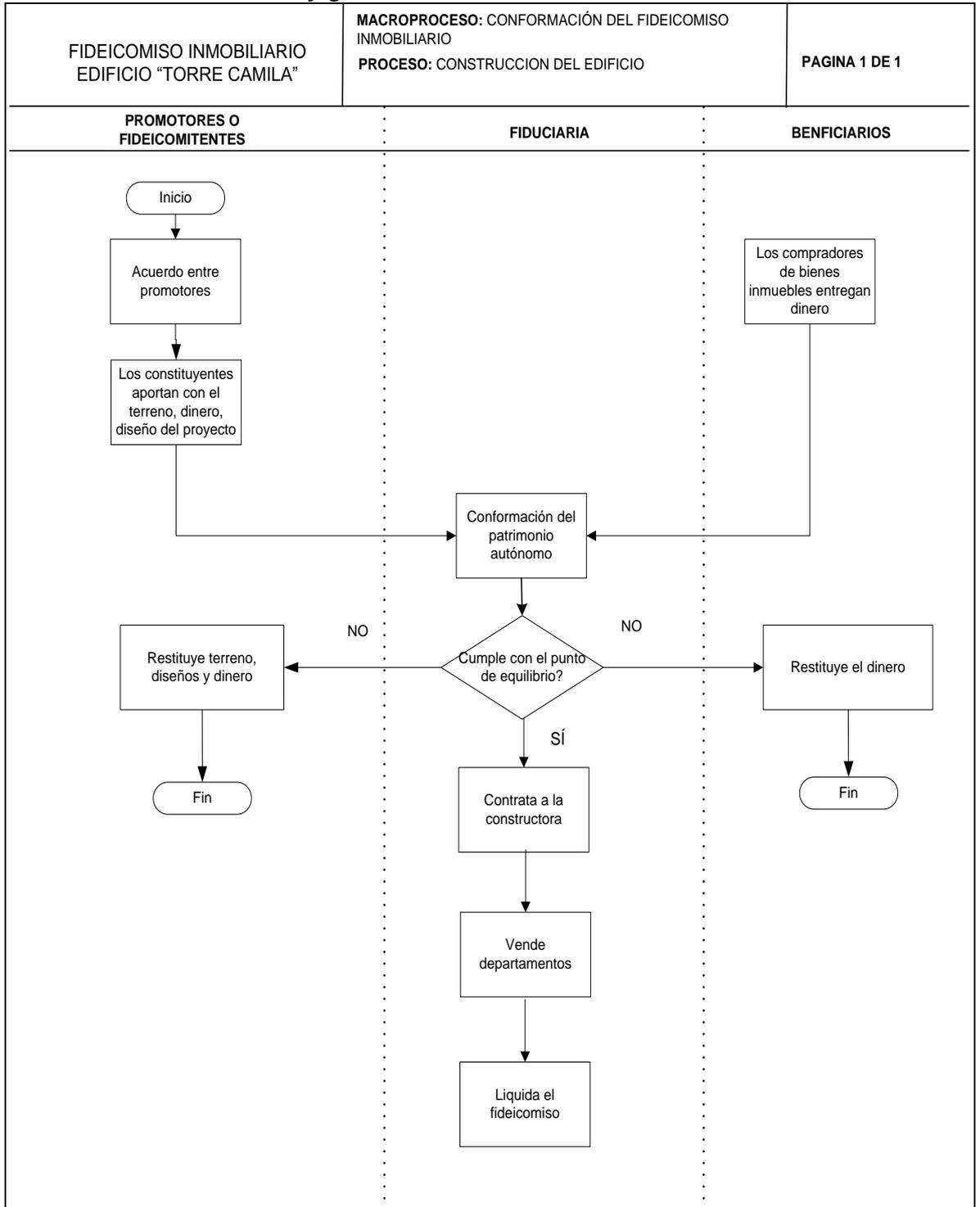
El único requisito necesario para registrar la transferencia de dominio de los bienes al fideicomiso, es el contrato de constitución del fideicomiso mercantil inmobiliario elevado a escritura pública.

5.3. ANÁLISIS DEL FLUJO DEL PROYECTO

En el presente estudio se prevé la conformación del fideicomiso mercantil inmobiliario Edificio Torre Camila, sobre una un terreno de 1.200 m2., sobre el cual se edificará el complejo de once pisos, que incluyen tres subsuelos, divididos en bodegas y parqueaderos, en un plazo de 2 años a partir de la fecha de la constitución del fideicomiso y cuyo monto de inversión es de US\$2'200.000 dólares de los Estados Unidos de América.

5.3.1 Flujo grama del proyecto

Gráfico No.5.14. Flujograma de fideicomiso Edificio Torre Camila



Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.3.2 Descripción del flujograma del proyecto

Dentro del desarrollo de fideicomisos se han identificado tres elementos importantes, el promotor o fideicomitente, la fiduciaria y los beneficiarios, partiendo de ello es necesario que se identifiquen las actividades que cada uno de ellos deben desempeñar hasta la consecución final del proyecto inmobiliario.

5.3.2.1 Transmisión de los bienes al fideicomiso

Con la transmisión de los bienes al fideicomiso, esos bienes adquieren carácter fiduciario y a partir de entonces comienza el fideicomiso a surtir efectos frente a terceros. Si se trata de bienes registrables (inmuebles, automotores, etc.), el efecto rige desde el momento de su registro. En cambio, cuando son bienes no registrables, ellos se transfieren según su naturaleza: si son bienes muebles, se transfieren mediante contrato y tradición de la cosa; si son créditos, con contrato de cesión y notificación al deudor.

En cuanto a contratar con un fideicomiso, para conocer la capacidad para afrontar sus obligaciones, debe señalarse que las obligaciones contraídas por el fideicomiso se satisfacen exclusivamente con los bienes afectados al fideicomiso. Por lo tanto es preciso tener claro cuáles son bienes del fideicomiso y cuáles del fiduciario o del fiduciante.

Transmisión fiduciaria asimilable a una operación de venta:

Para que esta operación sea contabilizada como una operación de venta en la contabilidad del fiduciante, deben darse todos los siguientes requisitos:

- El fiduciante transfiere al fideicomiso los futuros beneficios económicos que producirán los bienes fideicomitados. Este requisito no se cumple si el fiduciante retiene la opción de readquirir los bienes fideicomitados.

- En caso de que la transmisión fiduciaria se efectúe con la obligación por parte del fiduciante de hacerse cargo de pérdidas relacionadas con los bienes fideicomitidos, pagando el monto de la pérdida o reemplazando dichos bienes, el fiduciante deberá hacer estimación razonable de las pérdidas futuras y gastos conexos relacionados con dichos bienes. Se considera que no existe venta cuando el fiduciante no puede efectuar dicha estimación.
- El contrato de fideicomiso no puede obligar a readquirir los bienes fideicomitidos o sólo lo podría hacer en una proporción poco significativa. Un ejemplo típico es la securitización de hipotecas, prendas o cupones de tarjetas de crédito.
- La transmisión fiduciaria del activo en fideicomiso no se realiza en garantía de las obligaciones del fiduciante o de terceros (fideicomiso de garantía).

Contabilidad del fiduciante o promotor

En el caso de llevar registros contables de sus operaciones, deberá registrar en su contabilidad la transmisión fiduciaria de los activos involucrados, dándolos de baja y registrándolo como contrapartida la contraprestación recibida (Ejemplo: Dinero, certificados de participación, títulos de deuda). Cuando la transacción se efectúe por un valor diferente al valor de libros de los activos, se deberá registrar dicha diferencia como un resultado del ejercicio, conjuntamente con las pérdidas futuras y gastos conexos estimados.

Contabilidad del fideicomiso

Los bienes fideicomitidos se incorporarán en la contabilidad del fideicomiso a los valores previstos en el contrato correspondiente o, en su defecto, según los criterios previstos en las normas contables profesionales vigentes para cada tipo de activo.

En la Ley se establece que en todas las anotaciones registrables o balances relativos a bienes fideicomitidos deberá constar la condición de propiedad fiduciaria con la indicación "en fideicomiso".

La contrapartida de dicha operación será la que refleje más adecuadamente los derechos de los acreedores, beneficiarios y fideicomisarios, respectivamente.

En cuanto al registro de la emisión de certificados de participación y/o títulos de deuda; los primeros, constituyen o integran el denominado "patrimonio neto fiduciario" y como tal serán registrados integrando dicho rubro, mientras que los segundos, deberán registrarse como "pasivo fiduciario".

Las distintas operaciones que se realicen durante la ejecución fiduciaria deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

Transmisión fiduciaria no asimilable a una operación de venta:

Cuando no se presentan las condiciones anteriormente mencionadas, el tratamiento contable podrá ser el siguiente:

Contabilidad del fiduciante

Los bienes fideicomitidos deberán ser reclasificados en la contabilidad del fiduciante en una cuenta que refleje su afectación al fideicomiso, reflejándose, además, como activos y pasivos las prestaciones y contraprestaciones vinculadas o relacionadas con la operación en cuestión.

Contabilidad del fideicomiso

Dado que en esta alternativa los bienes fideicomitados como las contraprestaciones recibidas son contabilizados en los libros del fiduciante, el fideicomiso en dicho momento no deberá hacer ningún registro al respecto.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del contrato, como resultado de la ejecución fiduciaria deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

5.3.2.2 Contraprestación relacionada con dicha transmisión fiduciaria.

La transmisión fiduciaria, por la que el fiduciante recibe una contraprestación (por ejemplo: Dinero, certificados de participación o títulos de deuda), se registrará como una operación de venta en los libros del fiduciante, cuando éste, al transferir la propiedad fiduciaria, transfiera efectivamente el control de los bienes fideicomitados. De no darse esta circunstancia, los mencionados bienes permanecerán en el activo del fiduciante con una adecuada explicación de la situación contractual que los afecta o los pudiere afectar.

Además, se debe tomar en cuenta que toda transferencia fiduciaria de bienes registrables debe ser dada a conocer en el correspondiente registro.

Cuando el fiduciante no recibe ninguna contraprestación por la transmisión fiduciaria y además existe una probabilidad remota de que el readquiera los bienes fideicomitados, dichos bienes deberán ser dados de baja del activo del fiduciante y reconocerse la pérdida correspondiente.

5.3.2.3 Destino final de los bienes.

Es muy importante mencionar que la fiduciaria puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para esto sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiera pactado lo contrario. También se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario.

5.3.2.4 Liquidación del fideicomiso.

El fideicomiso se extinguirá por:

- a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal.
- b) La revocación del fiduciante, si se hubiere reservado expresamente esa facultad; dicha revocación no tendrá efecto retroactivo.
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

5.4. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO

5.4.1 Objetivo de un presupuesto

“Uno de los objetivos de un presupuesto, es determinar de manera anticipada, el valor del mismo, con un grado de aproximación aceptablemente bueno y el otro aceptar un seguimiento que a manera de control, permita al interesado conocer paso a paso, de manera oportuna y eficiente, en cada etapa del proceso, la ubicación exacta del valor del proyecto en ese momento.”²⁶

5.4.2 Componentes del presupuesto

Es importante resaltar que dentro del desarrollo de un presupuesto inmobiliario, se deben considerar ciertos componentes desde la concepción hasta la consecución del mismo, a decir, estos son:

- Presupuesto de construcción de viviendas Materiales, mano de obra y equipos.
- Presupuesto de infraestructura del proyecto.
- Presupuesto generados por el fideicomiso.

5.4.2.1 Presupuesto de construcción de viviendas

En este presupuesto el constructor del proyecto está obligado a detallar absolutamente todos los rubros que demande la construcción del edificio “Torre Camila” hasta su total terminación.

²⁶ Hernando GONZALEZ FORERO. (2006). *El presupuesto y su control en un proyecto*. Ecoe Ediciones. 2ª Edición. Bogotá. p. 3.

Además de ello, es preciso resaltar que el fideicomiso no deberá reconocer ningún valor o cantidad adicional que no esté plenamente incluido en éste presupuesto, por lo que el constructor es el responsable de su correcta cuantificación. El constructor debe ejecutar las obras incluidas en los planos, presupuestos y especificaciones, garantizando la culminación de todos los trabajos conforme los objetivos del fideicomiso. Entonces en éste presupuesto necesariamente se detallaran los rubros incurridos en la construcción de una unidad de vivienda, para posteriormente obtener el costo total de construcción del todo el proyecto. Esta estructura debe incluir las siguientes etapas constructivas:

- Cimentación.
- Estructura (sistema resistente)
- Cubierta
- Instalaciones
- Terminados

Cuadro No.5.15 Presupuesto de la construcción de una vivienda

Proyecto Inmobiliario Edificio Torre Camila										
Fideicomiso Inmobiliario										
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA UNIDAD DE VIVIENDA</p> </div>										
Nombre del Proyecto :			Edificio Torre Camila							
Ubicación (dirección) :			Av. Eloy Alfaro y Portugal No. 234							
No.de Viviendas del proyecto:			11 departamentos							
Valores estimados para 300m2 de solar y 300m2 de construcción										
Etapa	Rubro	Unidad	Precio Unitario	Dimensiones			Número	Cantidad	Sub Total	Por Vivienda
				Ancho	Largo	Altura				
				a	b	c				
1 CIMENTACIÓN										
1,1	Replanteo	m2	1,59	10,00	12,00	0,00	14,00	1.680,00	2.671,20	242,84
1,2	Relleno y compactado h=20c/m	m3	5,43	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	20.069,28	1.824,48
1,3	Excavación manual suelo normal	m3	7,97	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	29.457,12	2.677,92
1,4	Re plantillo de hormigón de 180 Kg./cm2	m2	5,43	10,00	12,00	0,00	14,00	1.680,00	9.122,40	829,31
1,5	Hormigón en plintos 180-210 Kg./cm2	m3	14,20	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	52.483,20	4.771,20
1,6	Hierro trabajado (según planilla de fierros)	Kg.	10,80	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	39.916,80	3.628,80
1,7	Re plantillo de hormigón simple e=10 cm.	m3	32,14	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	118.794,46	10.799,50
1,8	Muro de hormigón ciclópeo	m3	14,20	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	52.483,20	4.771,20
1,9	Hormigón en cadenas 210 Kg./cm2	m3	15,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	55.440,00	5.040,00
1,10	Hierro en cadenas	Kg.	20,50	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	75.768,00	6.888,00
SubTotal Cimentación									456.205,66	41.473,24
2 ESTRUCTURA										
2,1	Hormigón columnas F'C=210kg/m2.	m3	33,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	121.968,00	11.088,00
2,2	Hierro en columnas según planilla de fierros	Kg.	14,20	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	52.483,20	4.771,20
2,3	Hormigón en vigas y cadenas de 210 Kg/cm2	m3	20,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	73.920,00	6.720,00
2,4	Hierro en vigas y cadenas según planilla de h.	Kg.	15,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	55.440,00	5.040,00
2,5	Hormigón en losa de 210 Kg./cm2	m3	26,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	96.096,00	8.736,00
2,6	Mampost.Bloque esp=7cm. Resist.= 19Kg/cm2	m2	18,71	10,00	12,00	0,00	14,00	1.680,00	31.432,80	2.857,53
SubTotal Estructura									431.340,00	39.212,73
3 CUBIERTA										
3,1	Hormigón en losa de 210 Kg./cm2	m3	28,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	103.488,00	9.408,00
3,2	Hierro en losa según planilla de fierros	Kg.	14,20	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	52.483,20	4.771,20
3,3	Hormigón en vigas y cadenas de 210 Kg/cm2	m3	20,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	73.920,00	6.720,00
3,4	Hierro en vigas y cadenas según planilla de h.	Kg.	15,00	10,00	12,00	2,20	14,00	3.696,00	55.440,00	5.040,00
SubTotal Cubierta									285.331,20	25.939,20

4 INSTALACIONES										
4,1	Inodoros de porcelana blanco tipo económico.	U.	85,00				14,00	14,00	1.190,00	108,18
4,2	Lavamanos porceln. blanco, incluida grifería.	U.	70,00				14,00	14,00	980,00	89,09
4,3	Lavaplatos	U.	75,00				14,00	14,00	1.050,00	95,45
4,4	Ducha de pared	U.	25,00				14,00	14,00	350,00	31,82
4,5	Punto de agua potable PVC 1/2	Punto	36,34				14,00	14,00	508,76	46,25
4,6	Punto de aguas servidas	Punto	39,77				14,00	14,00	556,78	50,62
4,7	Tubería desagüe D=110 mm.	m	4,00		5,00		14,00	70,00	280,00	25,45
4,8	Caja de revisión 0,60*0,60*0,40	U.	76,43				14,00	14,00	1.070,02	97,27
4,9	Punto de luz	Punto	40,63				14,00	14,00	568,82	51,71
4,10	Punto tomacorriente	Punto	40,22				14,00	14,00	563,08	51,19
4,11	Tablero de control de 2 brekers de 15 Amp.	U.	405,64				14,00	14,00	5.678,96	516,27
4,12	Puerta madera 0,80*2,00 (según detalle)	U.	122,67				14,00	14,00	1.717,38	156,13
4,13	Puerta de tol, según plano de detalle.	U.	164,90				14,00	14,00	2.308,60	209,87
4,14	Ventanas de aluminio y vidrio	m2	126,64	10,00	12,00	0,00	14,00	1.680,00	212.755,20	19.341,38
Sub Total Instalaciones									229.577,60	20.870,69
5 TERMINADOS										
5,1	Enlucido vertical en tina de baño	m2	4,99	10,00	12,00		14,00	1.680,00	8.383,20	762,11
5,2	Mesón de cocina según especificación.	Global	122,23				14,00	14,00	1.711,22	155,57
5,3	Lavandería	Global	105,00				14,00	14,00	1.470,00	133,64
Sub Total Terminados									11.564,42	1.051,31
TOTAL:									1.414.018,88	128.547,17

Fuente: Lista de precios unitarios referenciales-Cámara de la Construcción de Quito

Elaborado por: Sandra Jiménez

5.4.2.2 Presupuesto de infraestructura del proyecto

En este presupuesto se incluyen todos los rubros que demanda la construcción de la infraestructura del proyecto hasta su culminación.

Dentro de este presupuesto se incluyen los rubros en los que se haya incurrido para la construcción de la urbanización, donde se incluye:

- Movimiento de tierras
- Calles, vías y pasajes
- Red de agua potable
- Red de alcantarillado
- Red eléctrica y telefónica

Cuadro No.5.16 Presupuesto de infraestructura del proyecto

Proyecto Inmobiliario Edificio Torre Camila Fideicomiso Inmobiliario									
PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO									
Nombre del Fideicomiso:			Edificio Torre Camila						
Ciudad :			Quito						
No. De Viviendas :			14						
Etap a	Descripción del Rubro	Unida d	Precio Unitario	Dimensiones			Número -ro	Cantida d	Sub Total
				Larg o	Anch o	Altur a			
			A	b	C	d	e	f=b*c*d+ e	g=a*f
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS									
	Replanteo		4,01	40,00	30,00	0,00	1,00	1.200	4.812
	Desbroce y desalojo		7,97	40,00	30,00		1,00	1.200	9.564
	Replanteo y nivelación		6,84	40,00	30,00		1,00	1.200	8.208
	Movimiento de tierras y apertura de calles		8,03	40,00	30,00		1,00	1.200	9.636
	Movimiento de tierras y relleno		8,03	40,00	30,00		1,00	1.200	9.636
	Relleno y compactado lastre	m3	6,48	40,00	30,00	5,00	1,00	6.000	38.880
	Desalojo de tierra (maq./manual)		5,56	40,00	30,00		1,00	1.200	6.672
Sub total de Etapa 1: Movimiento de tierras									87.408,00
2 CALLES VÍAS Y PASAJES									
	Bordillos de hormigón	ml	43,33	70,00	0,00		1,00	70,00	3.033,10
	Sub base clase 1 compactada	m2	23,00	40,00	30,00		1,00	1.200,00	27.600,00
	Doble riego en calles	m2	20,00	40,00	30,00		1,00	1.200,00	24.000,00
	Caseta guardianía	m3.	43,62	1,00	1,20	1,80	1,00	2,16	94,22
	Aceras de hormigón simple	m	5,67	70,00			1,00	70,00	396,90
	Muros de hormigón armado	m	120,00	40,00	30,00	2,00	1,00	2.400,00	288.000,00
Sub total de Etapa 2: Calles y Pasajes									343.124,22
3 RED DE AGUA POTABLE									
	Replanteo y nivelación del terreno para zanjas	m2	6,84	10,00	12,00		14,00	1.680,00	11.491,20
	Excavación de zanjas para tubería	m3	5,89	10,00	12,00	1,00	1,00	120,00	706,80
	Suministro e instalación de tubería PVC63mm	m	23,20	30,00			14,00	330,00	7.656,00
	Suministro e instalación de tubería PVC50mm	m	12,63	30,00			14,00	330,00	4.167,90
	Suministro e instalación de valvulas63mm	unidad	14,00				14,00	14,00	196,00
	Suministro e instalación de valvulas50mm	unidad	13,20				14,00	11,00	145,20
	Relleno y compactado de zanjas	unidad	6,90	10,00	12,00	1,00	1,00	120,00	828,00
	Instalación AAPP	m2	4,02	70,00			1,00	70,00	281,40
Sub Total Etapa 3: Agua Potable									25.472,50
4 RED DE ALCANTARILLADO									
	Instalación sistema alcantarillado	m3.	2,38	40,00	30,00	1,50	1,00	1.800,00	4.284,00

Sub Total Etapa 4: Alcantarillado								4.284,00	
5	ALCANTARILLADO PLUVIAL								
	Sistema de alcantarillado Pluvial		3,80	40,00	30,00	1,50	1,00	1.800,00	6.840,00
Sub Total Etapa 5 : Alcantarillado Pluvial								6.840,00	
6	RED ELECTRICA Y TELEFONICA								
	Sistema de redes eléctricas	ml	2,66	10,00			14,00	140,00	372,40
	Postes		50,00				4,00	4,00	200,00
	Transformadores		500,00				3,00	3,00	1.500,00
	Conductores		120,00				14,00	14,00	1.680,00
Sub Total Etapa 6: Red Eléctrica y telefónica								3.752,40	
TOTAL DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS								470.881,12	

Fuente: Lista de precios unitarios referenciales-Cámara de la Construcción de Quito
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.4.2.3 Presupuesto de costos generados por el fideicomiso

En esta sección se presentarán todos aquellos costos no incluidos ni atribuibles a los costos de construcción, pero que son generados en el proceso de gestión y constitución del fideicomiso.

Dentro de este presupuesto se incluyen los rubros o costos generados por el fideicomiso Edificio Torre Camila, donde se incluye:

- Terreno
- Planificación.
- Administración del Fideicomiso.
- Varios.

Cuadro No.5.17 Presupuesto de infraestructura del proyecto

PRESUPUESTO DE COSTOS GENERADOS POR EL FIDEICOMISO					
Nombre del Fideicomiso:			Edificio Torre Camila		
Ciudad :			Quito		
No. De Viviendas :			14		
Etapa	Descripción	Unidad	Precio Unitario	Cantidad	Subtotal
1	TERRENO				
1,1	Terreno		220.000	1	220.000,00
TOTAL TERRENO					220.000,00
2	PLANIFICACION				
2,1	Estudios				
2.1.1	De suelos		15.000	1	15.000,00
2,2	Planos				
2.2.1	Definitivos		3.000	2	6.000,00
2,3	Fiscalización				
2.3.1	De obras		30.000	1	30.000,00
2,4	Impuestos y Tasas				
2.4.1	Patentes		12.000	1	12.000,00
2.4.2					
TOTAL PLANIFICACIÓN					63.000,00
3	ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO				
3,1	Constitución del Fideicomiso				
3.1.1	Elaboración de documentación		600	1	600,00
3.1.2	Impresiones y otros		300	1	300,00
3,2	Honorarios de la Fiduciaria				
3.2.1	Valor mensual		800	24	19.200,00
3.2.2	Reformas		250	4	1.000,00
3,4	Imprevistos = 0.5% del costo total del proyecto				
TOTAL ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO					32.100,00
4	VARIOS				
4.1.1	-	-	-	-	-
TOTAL VARIOS					
COSTO TOTAL DEL FIDEICOMISO					315.100,00

Fuente: Lista de precios unitarios referenciales-Cámara de la Construcción de Quito
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.4.2.4 Presupuesto total del proyecto

Dentro de este presupuesto se realiza una recopilación de los costos referentes al proyecto, el mismo que alcanza los US\$2.200.000

Cuadro No.5.18 Presupuesto total del proyecto

PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO		
Nombre del Fideicomiso:	Edificio Torre Camila	
Ciudad :	Quito	
No. De Viviendas :	14	
ESTRUCTURA DE COSTOS		
Grupo No.1 COSTO TOTAL DE VIVIENDAS		
Número de Viviendas	Presupuesto de Construcción de una Vivienda	Costo Total Viviendas
14	128.547,17	1.414.018,88
Grupo No.2 COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		
Costo Total Viviendas	Presupuesto de Infraestructura del Proyecto	Costo Total Construcción
1.414.018,88	470.881,12	1.884.900,00
Grupo No.3 COSTO TOTAL DEL PROYECTO		
Costo Total Construcción	Presupuesto de Costos Generados por el Fideicomiso	Costo Total del Proyecto
1.884.900,00	315.100,00	2.200.000,00
Grupo No.4 COSTO UNITARIO DE LA VIVIENDA		
Costo Total del proyecto	Número de Viviendas	Costo General de la vivienda
2.200.000,00	14	157.142,86

Fuente: Lista de precios unitarios referenciales-Cámara de la Construcción de Quito
Elaborado por: Sandra Jiménez

5.5. PROCESO DE VENTAS

En la mayoría de los fideicomisos inmobiliarios, a través de la comercializadora contratada se venden los inmuebles en planos para esto se debe realizar una promesa de compra venta (Ver anexo No.2), razón por la cual en el fideicomiso se registran estos recursos en una cuenta de pasivo, ya que la venta aún no está facturada.

A ello se debe agregar que de acuerdo a la experiencia de los empresarios, se estima un margen de rentabilidad del 35%.

Por otro lado, la dicha promesa de compra venta debe de igual forma ser inscrita en el registro de la propiedad, conforme el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Requisitos Notaria:
 - Título de dominio (Escrituras de adquisición)
 - Copias de la cedula del vendedor y el comprador (Persona natural).
 - Nombramiento de representante legal, copia RUC y Acta de Junta General (persona jurídica)

5.6. PUNTO DE EQUILIBRIO

5.6.1 Punto de equilibrio técnico

Estará compuesto por los documentos técnicos y legales necesarios para la construcción y venta del proyecto. Estos documentos son: a) Aprobación del Cuerpo de Bomberos y Registro de planos en el Municipio de Quito; b) Estudio de Factibilidad económica; c) Flujo de Ventas y, Precios y formas de pago de las unidades de vivienda, aprobadas por la Junta de Fideicomiso. d) Permiso de construcción. e) Entrega de

Garantías de construcción al Municipio de Quito. El ejecutor del Proyecto será el responsable de la obtención de la Licencia para construir y/o permiso para construcción.

5.6.2 Punto de equilibrio económico

La sumatoria de financiamientos conseguidos más el flujo de ingresos por ventas. Es el contrato a través del cual el Constituyente transfiere de manera irrevocable la propiedad de uno o varios bienes a un patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto el cumplimiento de ciertas obligaciones de dicho Constituyente, designando como beneficiario al acreedor de éstas.

Para el presente estudio, son los recursos monetarios necesarios para financiar la construcción del PROYECTO EDIFICIO TORRE CAMILA o sus etapas, según lo que se determine por parte de los constituyentes en Junta de Fideicomiso. Los recursos necesarios para alcanzar el Punto de Equilibrio Económico podrán provenir de cualquiera de las siguientes fuentes: a) Preventas y ventas de unidades de vivienda. b) Canjes de unidades de vivienda por materiales o servicios con proveedores del proyecto; c) Aportes de los constituyentes, o terceros debidamente autorizados para el efecto; d) créditos para el proyecto. Los valores que el Fideicomiso reciba de los Promitentes Compradores del Proyecto, serán depositados en una cuenta bancaria hasta que se determine el cumplimiento del Punto de Equilibrio. En el caso de que se haya cumplido el Punto de Equilibrio estos dineros serán empleados para la ejecución del Proyecto. Para el caso de que no se llegue a cumplir el Punto de Equilibrio estos dineros serán devueltos a los Promitentes Compradores con el rendimiento financiero que hubieren generado.

Se lo entenderá cumplido cuando el fideicomiso haya colocado valores, cuyo monto agregado en: Recursos en efectivo (incluyendo abonos iniciales y pagos adicionales) cancelados por inversionistas; obligaciones económicas pendientes de pago de inversionistas, recogidos en

instrumentos de crédito a la orden o a favor del fideicomiso; y, compromisos de canje de bienes y/o servicios con proveedores inversionistas; en conjunto representen el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto a invertir, esto quiere decir US\$1.430.000

5.6.3 Punto de equilibrio legal

El Fideicomiso no podrá iniciar la construcción de los proyectos inmobiliarios, y en este caso el Edificio Torre Camila sin antes contar con todos los permisos que la ley exige en estos casos.

5.7. PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Son las fases en las cuales se desarrollará el desarrollo del Fideicomiso Edificio Torre Camila, establecidas a fin de identificar y diferenciar debidamente las distintas instrucciones que la fiduciaria debe ejecutar durante la vigencia del fideicomiso; y, que en conjunto y sin distinción alguna entre ellas, son: FASE I, FASE II y FASE III.

5.7.1 Fase I

Es la primera fase del fideicomiso inmobiliario, que inicia desde la fecha de suscripción del contrato, y se extenderá hasta cuando la fiduciaria determine si se ha alcanzado o no se ha alcanzado el punto de equilibrio e incluirá adicionalmente las actividades a ejecutarse en caso de que la fiduciaria haya declarado que no se ha alcanzado el punto de equilibrio.

5.7.2 Fase II

Es la segunda fase del presente proyecto, que iniciará sólo en caso de que la fiduciaria haya declarado que si se ha alcanzado el punto de equilibrio y se extenderá hasta antes de que los operadores inicien las actividades de operación y administración del edificio dirigida al público en general.

5.7.3 Fase III

Es la tercera fase, se iniciará sólo en caso de que se haya desarrollado íntegramente la FASE II, y que empezará a partir de que los operadores inicien las actividades de operación y administración del edificio dirigida al público en general.

5.8. PROCESO DE ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE INMUEBLES

El fideicomiso deberá realizar el proceso de escrituración²⁷ de las viviendas a favor de los clientes, así como proceder con la recaudación de los recursos dinerarios conforme se determina en el contrato de préstamo. Es preciso resaltar que este proceso no es una simple firma de papeles, es un proceso delicado, lo que implica contratar los servicios de profesionales en la rama a fin de evitar posteriores inconvenientes.

Una vez que se haya concluido con el proceso de escrituración, y tras el cumplimiento de las obligaciones económicas firmadas en las promesas de compra venta por parte de prominente comprador, los bienes inmuebles son entregados, esto se espera suceda una vez que se haya cumplido con la culminación de la obra física del proyecto.

²⁷ Escrituración es la acción o efecto de escriturar, de dar fe pública de un acto o contrato jurídico que se extiende en escritura otorgada en la forma legal, por personas con capacidad bastante, o suplida, y ante funcionario competente. Escriturar, a su vez, implica hacer constar en escritura pública y con arreglo a la forma legal y reglamentaria un otorgamiento o un hecho para seguridad y afianzamiento del acto o contrato a que se refiera.

5.9. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Para proceder con la liquidación de los costos incurridos se deben escriturar los inmuebles construidos, y realizar los siguientes pasos:

1. Se debe solicitar los siguientes documentos a la gerencia de proyecto:
 - a. Informe de fiscalización
 - b. Acta de junta del fideicomiso donde instruyen que se liquiden costos
 - c. Acta entrega recepción de la obra terminada

2. Para proceder con la liquidación de costos en la parte operativa contable se deben seguir los siguientes pagos:

- Determinar el costo de ventas por cada uno de los inmuebles.
- Facturación de los inmuebles vendidos y escriturados, en este punto se debe considerar que el dinero de los clientes ya se lo había recibido y por ende la cuenta de débito es la de anticipo de clientes, además debemos registrar el costo de ventas respectivo.

Finalmente, el fideicomiso se liquida cuando cumple su objeto, en este caso cuando se termina la construcción y se venden todas las unidades, para esto es importante realizar una junta donde se estipule la liquidación del fideicomiso.

5.9.1 Obligaciones tributarias

De acuerdo al nuevo reglamento de Ley de Régimen Tributario Interno, publicado el 08 de Junio de 2010, establece que los Fideicomiso Mercantiles deben ser quienes liquiden el anticipo y el impuesto a la renta según el siguiente artículo:

Art. 68.- Liquidación del Impuesto a la Renta de los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión.- Los fideicomisos mercantiles y los fondos de inversión legalmente constituidos, en cualquier caso, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda a las sociedades, de acuerdo con las normas generales.

Antes de la publicación de esta reforma los fideicomisos inmobiliarios tenían la facultad de transferir la obligatoriedad de pago a los beneficiarios del fideicomiso, de tal manera que solo hacía una declaración informativa y los impuestos eran cancelados por los beneficiarios.

5.10. ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero permitirá realizar el estudio de viabilidad, las etapas de implementación del fideicomiso, los costos incurridos, además, permitirá identificar los ingresos por efecto de las ventas de las unidades habitacionales del Edificio “Torre Camila”, así como también se elaborará el flujo de fondos del proyecto, es decir, la evaluación financiera, permitirá realizar un análisis de los costos y beneficios.

5.10.1 Flujo de caja

Los ingresos, son los réditos recibidos por efecto de la venta de los bienes inmuebles dentro de un ciclo económico, por parte del proyecto Edificio “Torre Camila”.

Una de las herramientas sobre las que se sustenta la evaluación financiera, es el estado de flujo de efectivo, el mismo que será elaborado tomando en cuenta las premisas planteadas previamente para el efecto.

MODELO OPTIMISTA

Cuadro No.5.19 Flujo de caja del fideicomiso

FLUJO DE CAJA DEL FIDEICOMISO			
RUBRO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2 (6 MESES)
INGRESOS			
Ventas anuales		1.909.285.74	1.060.714.30
EGRESOS			
(-) Gastos operativos		15.900,00	7.200,00
UTILIDAD OPERATIVA		1.893.385.74	1.053.514.30
(-) Inversión Inicial	-2.200.000,00		
FLUJO NETO	-2.200.000,00	1.893.385.74	1.053.514.30

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Sandra Jiménez

RUBRO	MES 0	FLUJO DE CAJA DEL FIDEICOMISO					
		3ER MES	6TO MES	9NO MES	12VO MES	15VO MEZ	18VO MES
INGRESOS							
VENTAS		636,428.58	424,285.72	424,285.72	424,285.72	636,428.58	424,285.72
PRESTAMOS							
EGRESOS		3,975.00	3,975.00	3,975.00	3,975.00	3,600.00	3,600.00
PRESTAMOS							
ADM. FIDEICOMISO		975.00	975.00	975.00	975.00	600.00	600.00
GASTOS OPERATIVOS		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
UTILIDAD OPERATIVA	(2,200,000.00)						
INVERSION INICIAL	(2,200,000.00)	632,453.58	420,310.72	420,310.72	420,310.72	632,828.58	420,685.72

En base a la información presentada en el cuadro anterior, se concluye que el fideicomiso mantendrá un valor por concepto de flujo neto igual a US\$1.893.385.74 para el primer año y de US\$ 1.053.514.30 para mediados del segundo año de vida del proyecto.

En el modelo optimista antes señalado lo realice con la venta de 9 departamentos con un valor de \$212.142.86 en los primeros 12 meses y los 6 meses restantes se vendieron las 5 unidades restantes.

MODELO CONSERVADOR

FLUJO DE CAJA DEL FIDEICOMISO

RUBRO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2 (6 MESES)
INGRESOS			
Ventas anuales		1,485,000.02	1,485,000.02
EGRESOS			
^(-) Gastos Operativos		15,900.00	7,200.00
UTILIDAD OPERATIVA		1,469,100.02	1,477,800.02
^(-) Inversión Inicial	(2,200,000.00)		
FLUJO NETO	(2,200,000.00)	1,469,100.02	1,477,800.02

RUBRO	MES 0	FLUJO DE CAJA DEL FIDEICOMISO					
		3ER MES	6TO MES	9NO MES	12VO MES	15VO MEZ	18VO MES
INGRESOS							
VENTAS		424,285.72	424,285.72	424,285.72	212,142.86	636,428.58	848,571.44
PRESTAMOS							
EGRESOS		3,975.00	3,975.00	3,975.00	3,975.00	3,600.00	3,600.00
PRESTAMOS							
ADM. FIDEICOMISO		975.00	975.00	975.00	975.00	600.00	600.00
GASTOS OPERATIVOS		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
UTILIDAD OPERATIVA	(2,200,000.00)						
INVERSION INICIAL	(2,200,000.00)	420,310.72	420,310.72	420,310.72	208,167.86	632,828.58	844,971.44

En base a la información presentada en el cuadro anterior, se concluye que el fideicomiso mantendrá un valor por concepto de flujo neto igual a US\$1.469.100.02 para el primer año y de US\$ 1.477.800.02 para mediados del segundo año de vida del proyecto.

En el modelo conservador antes señalado lo realice con la venta de 7 departamentos con un valor de \$212.142.86 en los primeros 12 meses y los 6 meses restantes se vendieron las 7 unidades restantes.

MODELO PESIMISTA

FLUJO DE CAJA DEL FIDEICOMISO			
RUBRO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2 (6 MESES)
INGRESOS			
Ventas anuales		848,571.44	1,272,857.16
EGRESOS			
^(-) Gastos Operativos		15,900.00	7,200.00
UTILIDAD OPERATIVA		832,671.44	1,265,657.16
^(-) Inversión Inicial	(2,200,000.00)		
<u>FLUJO NETO</u>	<u>(2,200,000.00)</u>	<u>832,671.44</u>	<u>1,265,657.16</u>

FLUJO DE CAJA DEL FIDEICOMISO							
RUBRO	MES 0	3ER MES	6TO MES	9NO MES	12VO MES	15VO MEZ	18VO MES
INGRESOS							
VENTAS PRESTAMOS		212,142.86	212,142.86	212,142.86	212,142.86	636,428.58	636,428.58
EGRESOS		<u>3,975.00</u>	<u>3,975.00</u>	<u>3,975.00</u>	<u>3,975.00</u>	<u>3,600.00</u>	<u>3,600.00</u>
PRESTAMOS							
ADM. FIDEICOMISO		975.00	975.00	975.00	975.00	600.00	600.00
GASTOS OPERATIVOS		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
UTILIDAD OPERATIVA	(2,200,000.00)						
INVERSION INICIAL	<u>(2,200,000.00)</u>	<u>208,167.86</u>	<u>208,167.86</u>	<u>208,167.86</u>	<u>208,167.86</u>	<u>632,828.58</u>	<u>632,828.58</u>

En base a la información presentada en el cuadro anterior, se concluye que el fideicomiso mantendrá un valor por concepto de flujo neto igual a US\$ 832.671.44 para el primer año y de US\$ 1.265.657.16 para mediados del segundo año de vida del proyecto.

En el modelo pesimista antes señalado lo realice con la venta de 4 departamentos con un valor de \$212.142.86 en los primeros 12 meses y los 6 meses restantes se vendieron las 6 unidades restantes.

5.10.2 Tasa de descuento

Previo al cálculo del VAN, se debe determinar la tasa de descuento o costo de oportunidad (K^o) que se puede aplicar a cierto proyecto, la misma que está representada como, aquella tasa de rentabilidad que el

inversionista exige a la inversión por renunciar a un uso alternativo de esos recursos, en otros proyectos con condiciones similares.

Por su lado, cabe mencionar que los inversionistas exigirán que el proyecto, a un mismo nivel de riesgo, ofrezca por lo menos el mismo rendimiento, solo así su ganancia no se verá afectada.

Para el caso de la presente investigación, se ha tomado en consideración, como costo de oportunidad el que ofrece el sistema financiero nacional, representada como la tasa pasiva interbancaria emitida por el Banco Central del Ecuador para febrero del 2011, la misma que es del **12%**, consideración basada en vista de que el proyecto es inmobiliario que a diferencia de otros proyectos, los de construcción gozan de cierta estabilidad por efectos de la plusvalía, convirtiéndolos en más atractivos dentro del mercado de inversiones

5.10.2 Valor actual neto (VAN)

“Valor actual neto es el valor presente actualizado de todos los ingresos y pagos derivados de la suscripción hasta el vencimiento de un activo aplicando un tipo de descuento y un mismo tipo de interés.”²⁸

Para el cálculo del Valor Actual Neto se procede a hacerlo a través de la siguiente fórmula:

$$VAN = -I + \frac{FNE_1}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \frac{FNE_3}{(1+i)^3} + \frac{FNE_4}{(1+i)^4} + \dots + \frac{FNE_n + VS}{(1+i)^n}$$

²⁸ <http://www.definicionlegal.com/definicionde/VAN.htm>. Consultado 02-2011.

MODELO OPTIMISTA

Donde:

I=Inversión inicial: US\$ 2.200.000

Por lo tanto el VAN es:

$$VAN = -2.200.000 + \frac{1.893.385,74}{(1+0.12)^1} + \frac{1.053.514,30}{(1+0.12)^2}$$

Cuadro No.5.20 VAN

VALOR ACTUAL NETO			
AÑOS	FLUJO NETO	1+i	FLUJO NETO ACTUALIZADO
0	(2,200,000.00)	1.00	(2,200,000.00)
1	1,893,385.40	1.12	1,690,522.68
2	1,053,514.30	1.25	839,855.15
	SUMA		330,377.83

Fuente: Investigación directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

$$VAN = -2.200.000.00 + 2.530.377.83$$

$$VAN = 330.377.83$$

La VAN del proyecto es US\$ 330.377,83 representada como el valor que los inversionistas habrán acumulado luego de haber recuperado la inversión total del proyecto traído a valor presente. El VAN, es mayor que cero, razón por lo cual la propuesta de inversión debe ser aceptada y puesta en marcha.

MODELO CONSERVADOR

Donde:

I=Inversión inicial: US\$ 2.200.000

Por lo tanto el VAN es:

$$VAN = -2.200.000 + \frac{1.469.100,02}{(1+0.12)^1} + \frac{1.477.800,02}{(1+0.12)^2}$$

VALOR ACTUAL NETO			
AÑOS	FLUJO NETO	1+i	FLUJO NETO ACTUALIZADO
0	(2,200,000.00)	1.00	(2,200,000.00)
1	1,469,100.02	1.12	1,311,696.45
2	1,477,800.02	1.25	1,178,093.13
	SUMA		289,789.57

Fuente: Investigación directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

$$VAN = -2.200.000.00 + 2.489.789.57$$

$$\mathbf{VAN = 289.789.57}$$

La VAN del proyecto es US\$ 289.789.57 representada como el valor que los inversionistas habrán acumulado luego de haber recuperado la inversión total del proyecto traído a valor presente. El VAN, es mayor que cero, razón por lo cual la propuesta de inversión debe ser aceptada y puesta en marcha.

MODELO PESIMISTA

Donde:

I=Inversión inicial: US\$ 2.200.000

Por lo tanto el VAN es:

$$VAN = -2.200.000 + \frac{832.671,44}{(1+0.12)^1} + \frac{1.265.657,16}{(1+0.12)^2}$$

VALOR ACTUAL NETO			
AÑOS	FLUJO NETO	1+i	FLUJO NETO ACTUALIZADO
0	(2,200,000.00)	1.00	(2,200,000.00)
1	832,671.44	1.12	743,456.64
2	1,265,657.16	1.25	1,008,974.14
	SUMA		(447,569.22)

Fuente: Investigación directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

$$VAN = -2.200.000.00 + 1.752.430.78$$

$$VAN = -447.569.22$$

La VAN del proyecto es US\$ -447.569.22 representada como el valor que los inversionistas perderían al no vender todas las unidades.

El VAN, es menor que cero, razón por lo cual la propuesta de inversión debe ser rechazada

5.10.3 Tasa interna de retorno

La Tasa Interna de Retorno está definida como la tasa de interés con la cual el valor actual neto o valor presente neto (VAN o VPN) es igual a

cero. El VAN o VPN, es calculado a partir del flujo de caja anual, trasladando todas las cantidades futuras al presente.

La Tasa Interna de Retorno, está representada por la siguiente fórmula:

$$TIR = \sum_{t=1}^n \frac{Y_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{E_t}{(1+r)^t} - I_0$$

Aplicando la fórmula en la hoja electrónica Excel, se obtiene la siguiente información:

MODELO OPTIMISTA

Cuadro No.5.21 TIR

TASA INTERNA DE RETORNO	
AÑOS	FLUJO NETO
0	-2.200.000,00
1	1.893.385.74
2	1.053.514.30
TIR	24.52%

Fuente: Investigación directa
Elaborado por: Sandra Jiménez

T.I.R. = 24.52%

La tasa interna de retorno, que iguala los flujos netos a cero, es del 24.52%, la misma que está por sobre el costo de oportunidad del proyecto, 12%, razón por la cual el proyecto debe aceptarse y ejecutarse de acuerdo a los parámetros propuestos, con los cuales los inversionistas podrán satisfacer sus exigencias de rentabilidad y ganancia.

MODELO CONSERVADOR

TASA INTERNA DE RETORNO	
AÑOS	FLUJO NETO
0	-2.200.000,00

1	1.469.100.02
2	1.477.800.02
TIR	21.89%

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Sandra Jiménez

T.I.R. = 25.89%

La tasa interna de retorno, que iguala los flujos netos a cero, es del 21.89%, la misma que está por sobre el costo de oportunidad del proyecto, 12%, razón por la cual el proyecto debe aceptarse y ejecutarse de acuerdo a los parámetros propuestos, con los cuales los inversionistas podrán satisfacer sus exigencias de rentabilidad y ganancia.

MODELO PESIMISTA

TASA INTERNA DE RETORNO	
AÑOS	FLUJO NETO
0	-2.200.000,00
1	832.671.44
2	1.265.657.00
TIR	-2.90%

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Sandra Jiménez

T.I.R. = -2.90%

La tasa interna de retorno, que iguala los flujos netos a cero, es del -2.90%, la misma que está por debajo del costo de oportunidad del proyecto, 12%, razón por la cual el proyecto debe negarse.

CAPITULO 6

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. CONCLUSIONES

1. La inestabilidad económica y política que vive el país es muy negativo para que las empresas ecuatorianas logren un buen nivel de crecimiento, y en especial al negocio fiduciario que requiere de una sólida confianza de los inversionistas y del sistema financiero en general.
2. Las cuantificaciones estimaciones y proyecciones elaboradas orientadas bajo un esquema de aplicación de una sistemática planeación financiera determinaran tanto el mejoramiento del servicio, la recuperación y mejoramiento del posicionamiento de la empresa en el mercado, como la elevación de los niveles de rentabilidad
3. El servicio fiduciario en el Ecuador es como un negocio financiero nuevo, y se proyecta en estos últimos años con un gran crecimiento que favorece a sectores de la economía como la construcción, el medio ambiente, entre otros.
4. Se establecen objetivos, políticas y estrategias por cada una de las áreas de negocios, se proyecta el presupuesto que será evaluado por la gerencia anualmente, determinando un paulatino nivel de crecimiento de los ingresos en el área de Negocios Inmobiliario, en el área de Fiducia en Administración y Garantía

6.2. RECOMENDACIONES

1. En la actualidad se han presentado problemas de índole macroeconómico, donde la brecha económica es cada día más grande, los ricos son más ricos y los pobres cada vez tienen menos recursos para vivir, por lo que debemos pensar siempre

en buscar la forma de distribuir mejor las riquezas que producimos. No se puede obviar que el conglomerado de personas que maneja las riquezas de este país, son junto con los gobiernos quienes proveen las fuentes de subsistencia, por esa razón mientras mejores condiciones de rentabilidad ellos consigan, mayor será su aporte al estado y este a su vez podría hacer mayores inversiones sociales en sus ciudadanos, también, mientras mejor marchen las empresas, mejores condiciones se le podría presentar a los empleados así como también mayor números de plaza de trabajo pueden existir.

2. Socializar y capacitar a todo el personal de la empresa sobre la importancia y contenido de la planificación estratégica y financiera y hacer a cada uno de los empleados partícipes del proceso. Aplicar el modelo de planificación estratégica y planeación financiera con el propósito de mejorar el servicio al cliente, mejorar el posicionamiento de la entidad en el mercado y elevar el nivel de rentabilidad.
3. La inversión a través de fideicomisos, es una nueva forma de desarrollar el mercado de valores de nuestro país, el cual todavía se encuentra dando pequeños pasos, con este nuevo producto los empresarios nacionales, que muchas veces tiene que adquirir recursos de manera no muy rentable, pueden encontrar la forma de maximizar sus beneficios y reducir sus costos. En razón de la existencia, de una extensa normativa que regula el Mercado de Valores, se recomienda, hacer las observaciones pertinentes a aquellas modificaciones que ejecuten los entes reguladores de este tipo de inversiones. Es obligación de quienes optan por este mecanismo para realizar inversiones, mantener políticas de inversión, que precautelen el normal desenvolvimiento de las actividades inherentes a las inversiones, hacer observaciones con respecto a los montos

asignados tanto para inversiones en renta variable como en renta fija, de tal manera que se pueda ofrecer nuevas perspectivas de rendimiento de los valores invertidos.

4. Difundir al interior de la empresa los objetivos, metas y estrategias a largo plazo, mediano plazo y corto plazo por áreas, estableciendo con cada uno de ellos su aplicación y estableciendo consensuadamente su evaluación y cumplimiento. Establecer los mecanismos de atención al cliente que permitan su fidelización y expansión hacia nuevos usuarios que permita la ampliación de nuestra posición en el mercado Plantear un estricto control de gastos buscando que no superen el 55% de las ventas Cumplir con las políticas establecidas para manejo de cartera manteniendo un promedio de 60 días de promedio de cobro.

Nuestro país está a las puertas de una apertura importante en lo relacionado con el comercio internacional, muchas empresas necesitarán recursos para adecuarse a estos cambios, es por ello que se recomienda que se utilice esta herramienta para conseguir nuevas forma de inversión, para seguir alcanzando mejores réditos que ayuden de alguna u otra manera a mejora el desarrollo socioeconómico del país.

BIBLIOGRAFÍA

- ALEXANDER, Gerard; SHARPE, Washington y BAILEY, James. (2003) Fundamentos de Inversiones: Teoría y Práctica. 3 ed. México: Prentice Hall.
- Banco Interamericano de Desarrollo y Grupo Santander. (2007), Gestión de Riesgos Financieros: Un enfoque práctico para países latinoamericanos.
- BANCO MUNDIAL, Sistemas de Compensación y liquidación de Pagos y Valores en Ecuador, 2002.
- BODIE, Zvi; MERTON, Robert y VINITZKY, Guillermo. (2006). Finanzas y Gestión. Pearson Educación. Primera Edición.
- Boletín Informativo N°. 1256 Banco Central del Ecuador, 2009.
- Bolsa de Valores de Quito, Indicadores al Cierre, Diciembre 2.009.
- BREALEY, Richard y MYERS, Steward. (2006). Principios de Finanzas Corporativas. McGraw-Hill. 5ª. Edición.
- COHEN William, Administración y Marketing, Madrid, Edit. Deusto, 2.003
- DE LA OLIVA, Fidel, (2003), Valuaciones de Opciones Sobre Acciones, Ediciones Félix Varela, México.
- GARCIA Susana, El Proceso Financiero de Titularización de activos, Universidad Rey Juan, 2.001, Colombia.
- GERMAN Augusto Bolívar; Mercado de Capitales y Banca de Inversión; Bolsa de Bogotá, 1992.
- GRAIG-COOPER Michael, Auditoría de Gestión, Folio, 1994. Mexico.
- HAMILTON WILSON Martin; Formulación y Evaluación de Proyectos Tecnológicos; Editorial Convenio Andrés Bello; 1ª Edición; Bogotá; 2.005.
- JAMES Van Horne; Fundamentos de Administración Financiera; Pearson, 2.003, México.

- KAST y Rosenzweig, Administración de las organizaciones, México, McGraw-Hill, 2.004.
- KOONTZ Harold, Administración, Una Perspectiva Global, México, McGraw-Hill, 1.999.
- LEY de Mercado de Valores de Ecuador y su Codificación; Disposiciones Generales; 2.009.
- MARTÍNEZ, Eduardo. (1999), Invertir en Bolsa. Conceptos y estrategias. Madrid: McGraw-Hill.
- MARTÍNEZ, Miguel A. (2005), Evaluación del riesgo y evaluación de probabilidades: un análisis comparativo, Editorial Ciencia, México.
- LEÓN, Ignacio. (2001). Inversiones y Riesgos Financieros. Editorial Espasa-Calpe. Buenos Aires.
- MORLES Alfredo, Régimen Legal del Mercado de Capitales, editorial Oveja Negra, 2002.Venezuela.
- PARADA, Rigoberto. (2004). Inversión en el Mercado Bursátil. Editorial Jurídica Conosur Ltda. Bogotá.
- PORTER Michael, Estrategia competitiva, Editorial Continental, 1.995, México.
- SÁNCHEZ, Carlos. (2001), Valor en riesgo y otras aproximaciones, México, SEI Investments de México.
- SAPAROSI Gerardo, Marketing empresarial, Madrid, Editorial Continental, 2.005.
- SCOTT Besley; Fundamentos de Administración Financiera; Cengage Learning; 2008. México.
- SERRANO, Julio. (2003), Introducción a las carteras de inversión, México, Instituto Tecnológico Autónomo de México-IMA-SSP.
- SUPERINTENDENCIA de Compañías del Ecuador, Consejo Nacional de Valores. Gaceta Societaria. Número 13. Abril de 2.002
- TINOCO, Alejandro. Anotaciones de Derecho Mercantil. Ediciones Libra, Caracas, 2003.

- URBINA Vaca Gabriel, Evaluación de Proyectos, Mc.Graw Hill, 2002, Mexico.
- WESTON Fred y COPELAND Thomas E. (2007). Finanzas en Administración vol. I, Novena Edición. McGraw Hill. México.

ANEXOS

Anexo No.1

Contrato del fideicomiso mercantil inmobiliario “Edificio Torre Camila”

Señor Notario: En el Registro de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la constitución de un Fideicomiso Mercantil, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública:

a) La EMPRESA TECNAMIN S.A., CONSTRUCTORA “INNOMAIN”, por sus propios derechos y personales, a quienes para los efectos de este contrato se podrá denominar indistintamente como “CONSTITUYENTES y/o “BENEFICIARIOS”.

b) La compañía FIDUCIARIA AAVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por la señora NN, en su calidad de Gerente General, conforme consta del documento adjunto, parte a la que para efectos de este contrato se podrá denominar indistintamente como “FIDUCIARIA”.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

a) La FIDUCIARIA es una compañía legalmente constituida de conformidad con las leyes ecuatorianas, domiciliada en la ciudad de Quito y autorizada para administrar fondos de inversión y fideicomisos mercantiles por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. cero cero punto Q.IMV. Siete cero cuatro (00.Q.IMV.704) e inscrita en el Registro de Mercado de Valores el veinte y dos de marzo de dos mil dos con el número dos cero cero cero punto uno punto diez punto cero cero cero dos tres (2000.1.10.00023).

b) Los CONSTITUYENTES y/o “BENEFICIARIOS”.son propietarios un terreno que aportará a la constitución del Fideicomiso, está ubicado en la Av. Eloy Alfaro y Portugal 234, parroquia Benalcázar, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de 1.200m2. El terreno fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte y cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y ocho ante el Notario Vigésimo Noveno del cantón

Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el seis de julio del mismo año.

c) Es voluntad de LOS CONSTITUYENTES, constituir un fideicomiso mercantil, con el objeto de coadyuvar al desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre los inmuebles fideicomitidos, referidos en el literal precedente. Los CONSTITUYENTES transfieren mediante este instrumento a favor del FIDEICOMISO, la propiedad sobre los mencionados inmuebles.

d) Los BENEFICIARIOS SECUNDARIOS han realizado estudios de planificación, diseño y obras de urbanización sobre el terreno donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario Edificio Torre Camila, en virtud de lo cual tendrán derecho a participar de un porcentaje de las utilidades y ganancias que arroje el Fideicomiso, en los términos que se establecen en el presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.- Para efectos del presente contrato cuando se utilicen o mencionen los términos referidos a continuación se aceptarán como definiciones las siguientes:

a) FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE: (i) El patrimonio autónomo independiente dotado de personalidad jurídica, respecto del cual la FIDUCIARIA es su representante legal, al cual una o más personas llamadas CONSTITUYENTES o fideicomitentes, transfieren de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que existen o se espera que existan, a fin de que cumplan con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio Constituyente o de un tercero llamado Beneficiario. **(ii)** El presente contrato de Fideicomiso Mercantil, denominado “FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO EDIFICIO TORRE CAMILA”.

b) CONSTITUYENTES: EMPRESA “TECNAMIN S.A.”, y la CONSTRUCTORA “INNOMAIN”.

c) FIDUCIARIA: La compañía FIDUCIARIA AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

d) BENEFICIARIOS: Los mismos Constituyentes en los términos del presente contrato.

e) CONSTITUYENTES ADHERENTES: Aquellas personas que deseen invertir en el proyecto.

f) BENEFICIARIOS SECUNDARIOS: Aquellos que formaron parte de los constituyentes adherentes.

g) FISCALIZADOR: Será el profesional designado por la Junta del Fideicomiso de una terna presentada por la Fiduciaria y contratado por el Fideicomiso, responsable del control técnico de la construcción y la fiscalización del desarrollo del proyecto según los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios y responsable de la aprobación de todos los costos directos del Proyecto y del control del cronograma de avance de obra. La Junta instruirá los términos y condiciones específicas para la contratación del Fiscalizador.

h) BIEN o BIENES FIDEICOMITIDOS.- Se considerarán BIENES FIDEICOMITIDOS a: (i) los inmuebles y activos que se transfieren al patrimonio autónomo que se constituye por este instrumento público; (ii) los demás bienes, activos, pasivos y recursos que en el futuro conformen el patrimonio autónomo del Fideicomiso; y, (iii) todos los bienes, recursos, activos y pasivos que se generen y/o adquieran en virtud del cumplimiento del objeto de este Fideicomiso y del desarrollo del proyecto.

i) PROYECTO o PROYECTO INMOBILIARIO: Es el Proyecto Inmobiliario objeto del presente Fideicomiso, que se construirá sobre los INMUEBLES referidos en la cláusula de Antecedentes.

j) UNIDADES DE VIVIENDA: Son las unidades inmobiliarias de vivienda unifamiliar que forman parte del PROYECTO, libres de todas las áreas de uso público y comunal, y de todas las instalaciones de servicios públicos.

k) JUNTA DEL FIDEICOMISO: Es el órgano máximo de decisión del FIDEICOMISO que funcionará desde la constitución de éste y estará conformado en la forma determinada en este instrumento, dentro de los términos y condiciones determinados en este contrato.

l) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Las personas naturales o jurídicas que celebren contratos de promesa de compra venta de las UNIDADES DE VIVIENDA del PROYECTO.

m) PUNTO DE EQUILIBRIO: Se refiere al conjunto de condiciones necesarias para el inicio de la construcción del PROYECTO, el Punto de Equilibrio será declarado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Los términos y condiciones del punto de equilibrio constan en este contrato.

CLÁUSULA CUARTA: NATURALEZA DEL CONTRATO E IRREVOCABILIDAD.- El presente contrato contiene un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, de conformidad a los términos y estipulaciones contenidas en el mismo. Las partes declaran de manera expresa conocer

que las instrucciones impartidas en éste contrato así como los actos y transferencias efectuadas, son de carácter irrevocable, evento éste que impide solicitar cambio de las mismas, excepto el consentimiento unánime de todas las partes del Fideicomiso, el mismo que se implementará a través de la suscripción de una reforma al contrato, la cual deberá efectuarse con las solemnidades previstas en las normas legales pertinentes.

CLÁUSULA QUINTA: DECLARACIONES JURAMENTADAS.- Los CONSTITUYENTES declaran bajo juramento que:

CINCO PUNTO UNO.- No se hallan incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.

CINCO PUNTO DOS.- Que han concebido al Fideicomiso como instrumento idóneo para el desarrollo del proyecto inmobiliario y que el presente Fideicomiso no tiene causa u objeto ilícito y que con su constitución no pretenden perjudicar e irrogar daños a terceros, en especial a sus acreedores.

CINCO PUNTO TRES.- Los CONSTITUYENTES declaran que los inmuebles que transfieren al fideicomiso mercantil inmobiliarios tiene origen y objeto lícito, que ha sido adquirido legítimamente, que no provienen de actividades relacionadas o vinculadas con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o de estupefacientes, obligándose a amparar y asumir la defensa de los intereses de la FIDUCIARIA y de sus funcionarios, a presente y a futuro, en caso de iniciarse acciones de carácter judicial como consecuencia de falsedad en las declaraciones antes vertidas, sin perjuicio de las acciones que por indemnización de daños y perjuicios inicien en su contra la FIDUCIARIA y sus funcionarios.

CINCO PUNTO CUATRO.- Los CONSTITUYENTES declaran que los inmuebles que transfieren al Fideicomiso, están libres de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, que no han suscrito compromiso alguno con terceros en relación al inmueble a transferirse y libre de pasivos de cualquier índole, obligándose a amparar al Fideicomiso hasta la transferencia del dominio y posesión pacífica de los inmuebles.

CINCO PUNTO CINCO.- LOS CONSTITUYENTES declaran que el presente acto, no implica por parte de la Superintendencia de Compañías ni de los miembros del Consejo Nacional de Valores, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento de los objetivos y finalidades del Fideicomiso.

CINCO PUNTO SEIS.- Conocer que FIDUCIARIA AAValores Ecuador Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., comparece a la suscripción de la presente escritura pública en la buena fe de la veracidad

de las declaraciones contenidas en este documento y en la licitud y factibilidad del proyecto inmobiliario propuesto.

CLÁUSULA SEXTA: CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- El patrimonio autónomo del **FIDEICOMISO EDIFICIO TORRE CAMILA**, se constituye con el aporte y transferencia de los siguientes bienes:

SEIS PUNTO UNO.- CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO.-

Señor Notario: En El Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que conste la cancelación de hipoteca de bienes, al tenor de las siguientes cláusulas.

PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparece a la suscripción del presente contrato, el BANCO DEL PICHINCHA C.A., legalmente representado por el señor NN, quien declara ser ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito, en su calidad de Apoderado Especial, conforme el documento adjunto, parte a la cual se llamará como "BANCO".

SEIS PUNTO DOS.- Aporte de los CONSTITUYENTES:

El señor la EMPRESA TECNAMIN S.A., aportan y transfieren el dominio a favor del Fideicomiso, un terreno que aportará a la constitución del Fideicomiso, que está ubicado en la Av. Eloy Alfaro y Portugal 234, parroquia Benalcázar, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de 1.200m².

Historia de dominio:

a) La EMPRESA TECNAMIN S.A. adquirieron por donación hecha en su favor, un inmueble (de mayor extensión a esa fecha),

b) El inmueble referido en el literal precedente fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte y cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y ocho ante el Notario Vigésimo Noveno del cantón Quito, Doctor Rodrigo Salgado Valdez e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el seis de julio del mismo año.

SEIS PUNTO TRES.- Aportes Futuros al PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: Los CONSTITUYENTES, podrán transferir en el futuro al Fideicomiso otros bienes, derechos o recursos que sean necesarios para

el cumplimiento del objeto y finalidades del Fideicomiso. Estos aportes se sujetarán a los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato.

Podrán realizar aportes al patrimonio autónomo que se constituye, terceros que se adhieran al Fideicomiso, en calidad de Constituyentes Adherentes, los cuales previamente deberán ser calificados y autorizados por la Junta del Fideicomiso. El patrimonio autónomo también estará integrado por todos los bienes, recursos, activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto de este Fideicomiso y del desarrollo del proyecto, así como por aquellos bienes y recursos que en lo posterior aporten los CONSTITUYENTES o terceros debidamente facultados por la Junta del Fideicomiso. Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA y el Fideicomiso no serán responsables de la provisión de recursos para el desarrollo del proyecto inmobiliario, no estando obligados a aportar valor alguno para dicha finalidad.

SEIS PUNTO CUATRO.- Declaraciones respecto del aporte de los bienes transferidos.- Los CONSTITUYENTES declaran que transfieren el dominio y la posesión de los inmuebles descritos en esta cláusula, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, construcciones y mejoras, declarando que a pesar de que se consignan linderos y medidas del inmueble que transfieren, las mismas se hacen como cuerpo cierto.

La Fiduciaria no efectúa declaración alguna acerca del valor, condición, estado y situación física de los inmuebles transferidos. La transferencia de los bienes al Fideicomiso, no implica cesión a la Fiduciaria ni al Fideicomiso de ninguna de las obligaciones propias de los CONSTITUYENTES, ni de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole, propias de su respectivo giro de actividades.

Los CONSTITUYENTES declaran de manera expresa conocer que la transferencia de los inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, se entenderá perfeccionada con la inscripción de la presente escritura pública en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito. En caso de que por cualquier causa no llegare a efectuarse la inscripción de ésta escritura, la Fiduciaria se abstendrá de contabilizar los inmuebles fideicomitados, quedando exenta de toda responsabilidad por tal motivo.

Perfeccionada la transferencia del inmueble al Fideicomiso, la Fiduciaria lo contabilizará al valor que expresamente le instruyan los CONSTITUYENTES, mediante comunicación escrita, adjuntando los respectivos soportes que sustenten dicha valoración.

Se deja expresa constancia que la Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna en relación a la valoración de los bienes transferidos, ni a la forma

en la cual han sido o sean contabilizados en los respectivos registros de los CONSTITUYENTES.

Se deja expresa constancia y las partes así lo conocen y aceptan, que la Fiduciaria no asume ninguna responsabilidad en caso de descuido, pérdida o menoscabo, desvalorización o perjuicios de los bienes transferidos, aún cuando ello se deba a la inexistencia de fondos en el patrimonio del Fideicomiso con los cuales atenderlos, ni como consecuencia de caso fortuito, fuerza mayor o imprevisión.

Las transferencias efectuadas al patrimonio autónomo del Fideicomiso que por este instrumento se constituye, se realizan a título de Fideicomiso mercantil, transferencias necesarias para el cumplimiento de las instrucciones lícitas impartidas en este contrato y en consecuencia están exentas de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones, ya que no constituyen hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas u onerosas.

Por lo explicado anteriormente, en la transferencia a título fiduciario NO EXISTE PRECIO a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución a donación alguna por parte de los CONSTITUYENTES, en tal virtud se hallan exentas del pago de impuestos de Alcabalas, Registro e inscripción y de los correspondientes adicionales, conforme lo señala el artículo ciento trece de la Ley de Mercado de Valores.

CLÁUSULA SÉPTIMA: REPRESENTACIÓN LEGAL.- El **“FIDEICOMISO EDIFICIO TORRE CAMILA”** que se constituye por este instrumento, consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los CONSTITUYENTES, de los BENEFICIARIOS, de la FIDUCIARIA y de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios administrados por la FIDUCIARIA. Dicho patrimonio autónomo se encuentra integrado por los bienes descritos en la cláusula precedente y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto de este Fideicomiso.

El Fideicomiso, sus bienes, recursos y derechos no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos y secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones de los CONSTITUYENTES, de los BENEFICIARIOS, de la FIDUCIARIA o de terceros en general, y estarán destinados única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso, en los términos y condiciones señalados en este instrumento.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo ciento nueve de la Ley de Mercado de Valores, FIDUCIARIA AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en su calidad de FIDUCIARIA del “Fideicomiso Edificio Torre Camila”, ejercerá la representación legal del referido Fideicomiso.

CLÁUSULA OCTAVA: CUSTODIA Y TENENCIA.- La custodia y tenencia de los inmuebles que se aportan al Fideicomiso, es delegada desde la presente fecha a los CONSTITUYENTES, custodia que se realiza en los términos que se detallan a continuación:

OCHO PUNTO UNO.- La custodia y tenencia de los inmuebles del Fideicomiso, implica la responsabilidad respecto del cuidado, conservación y mantenimiento de los mismos y de todo aquello que forme parte o se encuentre dentro de los linderos de los mismos, obligándose a adoptar todas las medidas necesarias para la buena conservación del bien. El Custodio será responsable de las actividades que se realicen sobre el inmueble fideicomitado.

OCHO PUNTO DOS.- La custodia y tenencia no implican la facultad de disposición bajo ningún título o modo de los bienes, limitándose única y exclusivamente a lo dispuesto en esta cláusula.

OCHO PUNTO TRES.- Todos los impuestos y servicios básicos que graven los inmuebles fideicomitados, serán asumidos con recursos del patrimonio autónomo, de existir, caso contrario serán cancelados con recursos del patrimonio del FIDEICOMISO, de existir y ser suficientes, caso contrario deberán ser cancelados por los CONSTITUYENTES, quienes se obligan expresamente a efectuar dichos pagos.

OCHO PUNTO CUATRO.- El Fideicomiso conservará sobre los inmuebles fideicomitados todos los derechos correspondientes a su calidad de propietario fiduciario del mismo.

OCHO PUNTO CINCO.- La custodia y tenencia serán gratuitas, por lo que el Fideicomiso no recibirá contraprestación alguna, de igual manera la FIDUCIARIA no reembolsará al Custodio del bien, las expensas para la conservación, mantenimiento y mejoramiento de los inmuebles fideicomitados y en ningún caso habrá lugar a indemnización alguna.

OCHO PUNTO SEIS.- El Custodio declara expresamente conocer y aceptar que el Fideicomiso y la Fiduciaria no tendrán ni asumirán responsabilidad alguna en caso de producirse casos de fuerza mayor – provocados o no- que puedan afectar a los inmuebles fideicomitados, ni por la exactitud de la superficie, linderos y dimensiones de los mismos, los que han sido obtenidos de los respectivos títulos de propiedad.

OCHO PUNTO SIETE.- La custodia podrá ser revocada y otorgada a terceros, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito la Junta del Fideicomiso a la Fiduciaria. En caso de revocatoria de la custodia, la actuación de la FIDUCIARIA en representación del

fideicomiso, se limitará en delegar nuevamente la custodia a favor de quien instruyere expresamente la Junta del Fideicomiso.

OCHO PUNTO OCHO.- De instruirse que la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos se encuentre a cargo de la FIDUCIARIA, esta última podrá debitar del patrimonio autónomo los recursos suficientes para el cumplimiento de dicha instrucción, de existir, caso contrario serán entregados por los CONSTITUYENTES, quienes se obligan expresamente a efectuar dichos pagos.

OCHO PUNTO NUEVE.- De igual forma los CONSTITUYENTES instruyen a la Fiduciaria que la custodia y tenencia de los inmuebles que se aporten en el futuro al patrimonio del Fideicomiso, sea entregada al CONSTITUYENTE en los mismo términos de la presente cláusula. En caso de que los Constituyentes cedieran o renunciaren a los derechos que adquieren en virtud de este contrato, la presente custodia se entenderá revocada y será asumida por sus Cesionarios debidamente registrados o por quien éstos instruyan.

CLÁUSULA NOVENA: OBJETO Y FINALIDAD.- El fideicomiso que se constituye, tiene por objeto y finalidad coadyuvar en la construcción de los departamentos, estacionamientos y bodegas que conforman Edificio Torre Camila cuyas alícuotas, conforme la Declaratoria de Propiedad Horizontal antes citada, conforman el patrimonio autónomo, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos que se determinan posteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA: INSTRUCCIONES ESPECIALES.- Para el adecuado cumplimiento del objeto y finalidades del presente Fideicomiso, los CONSTITUYENTES expresamente y sin reserva de ninguna clase autorizan e instruyen de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que en su calidad de representante legal del Fideicomiso mercantil, cumpla con las siguientes instrucciones:

DIEZ PUNTO UNO.- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso, propietario de los bienes transferidos a título de fideicomiso mercantil irrevocable, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.

DIEZ PUNTO DOS.- Registrar como propiedad del Fideicomiso, los bienes y recursos aportados al patrimonio autónomo, así como aquellos bienes, activos y recursos que posteriormente integren el patrimonio autónomo.

DIEZ PUNTO TRES.- Mantener la titularidad jurídica de los bienes y en general realizar cualquier tipo de gestión que sea necesaria para que los

inmuebles fideicomitidos se encuentren totalmente saneados y que la propiedad de los mismos se consolide a favor del Fideicomiso.

DIEZ PUNTO CUATRO.- Dar a los bienes que conforman el patrimonio autónomo, la destinación específica para el cumplimiento del objeto de este fideicomiso; para efectos de lo cual, las partes dejan expresa constancia que la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos es entregada en esta fecha a los Constituyentes.

DIEZ PUNTO CINCO.- Registrar contablemente los bienes que integran el patrimonio autónomo, al valor que expresamente instruyan los respectivos CONSTITUYENTES a la FIDUCIARIA, mediante comunicación escrita, adjuntando los respectivos soportes de dicha valoración.

DIEZ PUNTO SEIS.- Suscribir, una vez aprobados los planos del PROYECTO, los contratos de promesa de compraventa y compraventa definitiva de los bienes del proyecto, así como recibir los recursos producto del pago del precio, los cuales no podrán ser dispuestos y utilizados en el proyecto hasta que se cumpla el Punto de Equilibrio, en los términos determinados en este contrato. Se deja expresa constancia que de no cumplirse el Punto de Equilibrio en el plazo establecido, se restituirán los recursos a los respectivos promitentes compradores que los entregaron, con los rendimientos financieros que hubieren generado de haberse realizado la inversión de los mismos de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

DIEZ PUNTO SIETE.- Contratar a las personas naturales o jurídicas necesarias para el desarrollo, ejecución y construcción del proyecto inmobiliario, en su totalidad, de conformidad con los términos y condiciones que para el efecto instruya la Junta de Fideicomiso, para lo cual suscribirá los correspondientes contratos.

DIEZ PUNTO OCHO.- Contratar a la compañía GERENCIA S.A. para que lleve la Gerencia del Proyecto, en los términos que determine la Junta de Fideicomiso. La Gerencia de Proyecto será la encargada de coordinar la contratación de profesionales, prestadores de servicios y contratistas necesarios para la construcción del PROYECTO, siendo la FIDUCIARIA quien suscriba los respectivos contratos con terceros.

DIEZ PUNTO OCHO.- Supervisar las gestiones de comercialización del proyecto, e informar a la Junta del Fideicomiso sobre el particular.

DIEZ PUNTO NUEVE.- Administrar los bienes y recursos del patrimonio autónomo para el objeto del desarrollo del Proyecto, conforme a las instrucciones que para el efecto le imparta la Junta del Fideicomiso y lo estipulado en el presente contrato.

DIEZ PUNTO DIEZ.- Administrar los recursos del patrimonio y los que reciba en virtud de los contratos de promesa de compraventa, con el objeto de desarrollar el Proyecto Inmobiliario, de conformidad a lo determinado en el cronograma, flujos y presupuesto del proyecto, los cuales deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en las cuentas que para el efecto aperture a nombre del Fideicomiso, en la Institución Financiera que para el efecto determine la Junta del Fideicomiso.

DIEZ PUNTO ONCE.- La construcción del Proyecto se iniciará siempre y cuando se cuente por lo menos con los documentos señalados en la cláusula siguiente de este contrato.

DIEZ PUNTO DOCE.- Los desembolsos para la construcción y desarrollo integral del Proyecto, se efectuarán bajo la modalidad de entregas de fondo rotativo en los términos que determine la Junta del Fideicomiso.

DIEZ PUNTO TRECE.- Suscribir los documentos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto, tales como pero sin ser restrictivos: declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, planos, permisos de construcción, contratos, de conformidad a lo dispuesto por la Junta. El trámite de declaratoria de propiedad horizontal del Proyecto y obtención de permisos y aprobaciones, estará a cargo de la Gerencia de Proyecto. Los costos para la obtención de la declaratoria serán de cuenta del proyecto.

DIEZ PUNTO CATORCE.- De instruirlo, la Junta del Fideicomiso, asumir o contraer créditos con terceros, pudiendo constituir gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo, debiendo los recursos que se obtengan de dichos créditos ser recibidos por el Fideicomiso y destinados exclusivamente al desarrollo del Proyecto. El pago de los pasivos que contraiga el Fideicomiso, se efectuará con el flujo de recursos que genere el proyecto. Se deja expresa constancia que los bienes prometidos en venta del proyecto, deberán ser liberados parcialmente conforme se reciban los recursos por parte de los Promitentes Compradores, previa la aceptación y autorización por escrito entregada por parte de los CONSTITUYENTES.

DIEZ PUNTO QUINCE.- Por instrucción de la Junta, realizar inversiones con los recursos que reciba, en los términos que determine la Junta.

DIEZ PUNTO DIECISÉIS.- Suscribir por instrucción de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratos para la constitución de hipotecas o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio sobre los bienes del patrimonio que se constituye, necesaria para

garantizar los préstamos otorgados exclusivamente al FIDEICOMISO para la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO.

DIEZ PUNTO DIECISIETE.- Entregar los beneficios a los cuales tengan derecho los BENEFICIARIOS en los términos del presente contrato.

DIEZ PUNTO DIECIOCHO.- Una vez terminado y liquidado el Proyecto, la FIDUCIARIA procederá a distribuir a los BENEFICIARIOS los beneficios determinados en este contrato, en los términos y condiciones determinadas en la cláusula de beneficios.

DIEZ PUNTO DIECINUEVE.- Declarar terminado y liquidar el presente Fideicomiso de conformidad a lo dispuesto en el contrato. Se deja expresa constancia que todos los actos y contratos que la FIDUCIARIA deba celebrar en virtud del cumplimiento de estas instrucciones, así como de otras que le impartan la Junta del Fideicomiso, la FIDUCIARIA las cumplirá en su calidad de representante del fideicomiso y bajo ninguna circunstancia por sus propios derechos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PUNTO DE EQUILIBRIO.- Las partes declaran expresamente conocer que el uso de los recursos que entreguen los promitentes compradores en la construcción del Proyecto está condicionada y se podrán usar una vez que se haya cumplido el punto de equilibrio, el cual consiste en el cumplimiento de los factores que se determinan a continuación:

ONCE PUNTO UNO: Punto de Equilibrio Económico: Son los recursos monetarios necesarios para financiar la construcción del PROYECTO o sus etapas, según lo que se determine por parte de los CONSTITUYENTES en Junta de Fideicomiso. Los recursos necesarios para alcanzar el Punto de Equilibrio Económico podrán provenir de cualquiera de las siguientes fuentes: a) Preventas y ventas de UNIDADES DE VIVIENDA. b) Canjes de UNIDADES DE VIVIENDA por materiales o servicios con proveedores del PROYECTO; c) Aportes de los CONSTITUYENTES, o terceros debidamente autorizados para el efecto; d) CRÉDITOS para el PROYECTO. Los valores que el Fideicomiso reciba de los Promitentes Compradores del Proyecto, serán depositados en una cuenta bancaria hasta que se determine el cumplimiento del Punto de Equilibrio. En el caso de que se haya cumplido el Punto de Equilibrio estos dineros serán empleados para la ejecución del Proyecto. Para el caso de que no se llegue a cumplir el Punto de Equilibrio estos dineros serán devueltos a los Promitentes Compradores con el rendimiento financiero que hubieren generado.

ONCE PUNTO DOS: Punto de Equilibrio Técnico: Estará compuesto por los documentos técnicos y legales necesarios para la construcción y venta

del PROYECTO. Estos documentos son: **a)** Aprobación del Cuerpo de Bomberos y Registro de planos en el Municipio de Quito; **b)** Estudio de Factibilidad económica; **c)** Flujo de Ventas y, Precios y formas de pago de las UNIDADES DE VIVIENDA, aprobadas por la Junta de Fideicomiso. **d)** Permiso de construcción. **e)** Entrega de Garantías de construcción al Municipio de Quito. El ejecutor del Proyecto será el responsable de la obtención de la Licencia para construir y/o permiso para construcción.

ONCE PUNTO TRES: Definiciones y plazos de Puntos de Equilibrio:

Los detalles de los puntos de equilibrio económico y técnico serán propuestos por la Gerencia de Proyecto para ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. Se fija como plazo para la obtención del punto de equilibrio, el que fije la Junta el cual no podrá exceder de un plazo máximo de seis meses contados a partir de la firma de este contrato de Fideicomiso Mercantil. El plazo antes referido podrá ser prorrogado por decisión de común acuerdo entre los CONSTITUYENTES. La FIDUCIARIA podrá vetar la declaración de punto de equilibrio del proyecto, de considerar que se pone en riesgo a los participantes del proyecto, siempre y cuando fundamente su decisión en términos legales y/o financieros a satisfacción de los CONSTITUYENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS.-

A) CONSTITUYENTES: Además de aquellos asignados por la ley, son derechos y obligaciones de los CONSTITUYENTES:

DOCE PUNTO UNO.- DERECHOS: DOCE PUNTO UNO PUNTO UNO- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición de cuentas trimestral del Fideicomiso, dentro de los primeros diez días hábiles del mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

DOCE PUNTO UNO PUNTO DOS.- Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del negocio fiduciario o de otros Fideicomisos que administre.

DOCE PUNTO UNO PUNTO TRES.- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición final de cuentas respecto de la administración del Fideicomiso, a la terminación del mismo.

DOCE PUNTO UNO PUNTO CUATRO.- Recibir los beneficios que se determinan en el presente contrato.

DOCE PUNTO DOS.- OBLIGACIONES: DOCE PUNTO DOS PUNTO UNO.- Prestar a la FIDUCIARIA toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato.

DOCE PUNTO DOS PUNTO DOS.- Notificar a la FIDUCIARIA de cualquier cambio que se produjere en la información que fuere proporcionada con ocasión de la suscripción del presente instrumento.

DOCE PUNTO DOS PUNTO TRES.- Amparar al Fideicomiso y a la FIDUCIARIA en el dominio y posesión pacífica de los inmuebles fideicomitidos.

DOCE PUNTO DOS PUNTO CUATRO.- Cumplir con los términos del presente contrato y los demás previstos en la Ley y Reglamentos pertinentes.

DOCE PUNTO DOS PUNTO SEIS.- De no existir en el Fideicomiso los recursos suficientes, pagar puntualmente a la FIDUCIARIA los honorarios por su gestión, los mismos que se determinan en éste contrato.

DOCE PUNTO DOS PUNTO SIETE.- De no contar el proyecto con los recursos suficientes, proveer a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para el pago de impuestos y tributos que genere el Fideicomiso, honorarios y gastos justificados incurridos en la administración del presente contrato, tales como pero sin ser restrictivos: gastos por constitución, terminación y liquidación del Fideicomiso, etc.

DOCE PUNTO DOS PUNTO OCHO.- Aportar al Fideicomiso los recursos para el desarrollo del Proyecto, en caso de existir desfases o faltantes de recursos en el flujo.

DOCE PUNTO DOS PUNTO NUEVE.- Las demás contempladas en la Ley y el presente contrato.

B) BENEFICIARIOS Y BENEFICIARIOS SECUNDARIOS:

DOCE PUNTO TRES.- DERECHOS:

DOCE PUNTO TRES PUNTO UNO- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición de cuentas trimestral del Fideicomiso, dentro de los primeros diez días hábiles del mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

DOCE PUNTO TRES PUNTO DOS.- Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del negocio fiduciario o de otros Fideicomisos que administre.

DOCE PUNTO TRES PUNTO TRES.- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición final de cuentas respecto de la administración del Fideicomiso, a la terminación del mismo.

DOCE PUNTO TRES PUNTO CUATRO.- Recibir los beneficios que se determinan en el presente contrato.

DOCE PUNTO CUATRO - OBLIGACIONES:

DOCE PUNTO CUATRO PUNTO UNO- Prestar a la FIDUCIARIA toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato.

DOCE PUNTO CUATRO PUNTO DOS.- Notificar a la FIDUCIARIA de cualquier cambio que se produjere en la información que fuere proporcionada con ocasión de la suscripción del presente instrumento.

DOCE PUNTO CUATRO PUNTO TRES.- Entregar al Fideicomiso toda la información relacionada con el desarrollo del Proyecto, en un plazo de sesenta días, contados desde la fecha suscripción de la presente escritura pública.

DOCE PUNTO CUATRO PUNTO CUATRO.- Cumplir con los términos del presente contrato y los demás previstos en la Ley y Reglamentos pertinentes.

DOCE PUNTO CUATRO PUNTO CINCO.- Las demás contempladas en la Ley y el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- Son derechos y obligaciones de la FIDUCIARIA los siguientes:

TRECE PUNTO UNO.- DERECHOS: TRECE PUNTO UNO PUNTO UNO.- Recibir puntualmente las sumas de dinero a que tenga derecho por concepto de honorarios, quedando facultada para debitar de los recursos con los que cuente el proyecto, los recursos suficientes para el pago de sus honorarios.

TRECE PUNTO UNO PUNTO DOS.- Renunciar a su calidad de FIDUCIARIA en los casos previstos en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato, de conformidad a lo previsto en el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios.

TRECE PUNTO UNO PUNTO TRES.- Abstenerse de realizar actos, operaciones, negocios o contratos con cargo al patrimonio autónomo, que a su solo criterio la coloquen en situación de conflicto de intereses con respecto a cualquiera de los partícipes del Fideicomiso y el proyecto.

TRECE PUNTO UNO PUNTO CUATRO.- Realizar las gestiones encomendadas en virtud del presente contrato, dentro de los límites establecidos en el mismo y en las leyes pertinentes.

TRECE PUNTO UNO PUNTO CINCO.- Exigir de los comparecientes el cumplimiento de todas las obligaciones que contraen por este contrato.

TRECE PUNTO UNO PUNTO SEIS.- Los demás reconocidos por la ley o el presente contrato.

TRECE PUNTO DOS.- OBLIGACIONES: TRECE PUNTO DOS PUNTO UNO.- Dar a los bienes fideicomitidos y a los recursos que reciba, el destino específico para el cumplimiento del objeto y finalidades de éste Fideicomiso.

TRECE PUNTO DOS PUNTO DOS.- Rendir cuentas de su gestión a los CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS, en forma trimestral y al terminar el presente contrato, mediante envío a la dirección registrada en el

presente contrato, de una relación detallada de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato. Dichas cuentas deberán ser aprobadas en un plazo de quince días hábiles desde la fecha de su recepción, pasado el cual sin que se formulen objeciones por escrito o se soliciten expresamente aclaraciones a las mismas, se entenderán aprobadas a satisfacción.

TRECE PUNTO DOS PUNTO TRES.- Ejercer la representación legal judicial y extrajudicial del Fideicomiso.

TRECE PUNTO DOS PUNTO CUATRO.- Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión hasta la liquidación del Fideicomiso.

TRECE PUNTO DOS PUNTO CINCO- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del presente Fideicomiso, una vez cumplidas las instrucciones establecidas en este instrumento o por imposibilidad de cumplimiento del objeto del Fideicomiso; y, por lo mismo actuar como Liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la cláusula correspondiente de este contrato.

TRECE PUNTO DOS PUNTO SEIS.- Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- FIANZA SOLIDARIA.- LOS CONSTITUYENTES se obligan expresa y solidariamente, a título de fianza solidaria, a responder por los recursos entregados por los Promitentes Compradores en caso de que por cualquier circunstancia no llegare a culminarse la construcción del Proyecto, aún cuando se haya declarado el punto de equilibrio, así como garantizar la terminación en su totalidad de la construcción del proyecto, obligándose a aportar los recursos necesarios para dicha finalidad.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: EJECUTORES DEL PROYECTO.- De acuerdo a lo instruido en el presente contrato el FIDEICOMISO contratará a los profesionales necesarios para el desarrollo, ejecución y construcción del Proyecto, de conformidad a lo establecido por la Junta de Fideicomiso designará al Fiscalizador de una terna que presente la FIDUCIARIA para que a nombre y representación del Fideicomiso suscriba los correspondientes contratos de servicios profesionales, en los términos que para el efecto determine.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: COSTOS Y GASTOS.- De no contar el Proyecto con los recursos suficientes, los CONSTITUYENTES, se obligan de manera solidaria a cancelar o proveer a la FIDUCIARIA los recursos suficientes para el pago de impuestos, tributos y todos los servicios básicos que graven a los inmuebles fideicomitidos, costos, honorarios y gastos justificados incurridos en la administración y ejecución del presente contrato, tales como pero sin ser restrictivos: gastos por constitución, perfeccionamiento, terminación, restitución, liquidación y defensa del

Fideicomiso y su patrimonio autónomo, y en general cualquier gasto justificado que sea requerido por la FIDUCIARIA.

En caso de no proveerse los recursos para dichos pagos, la FIDUCIARIA queda liberada y exonerada de hacerlo, no siendo su obligación contratar tales servicios con recursos propios si es que las partes no los proveen. Se debe dejar constancia que todos los impuestos relacionados a la transferencia de dominio de cada uno de los inmuebles serán cancelados por cada promitente comprador, y por los Constituyentes, respecto de los bienes que se les restituyan.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS.- La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión a los CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS de manera trimestral y entregará estados financieros de manera mensual. El informe será enviado a las direcciones establecidas en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.- Las partes declaran de manera expresa conocer lo siguiente:

DIECIOCHO PUNTO UNO.- La FIDUCIARIA no asumirá bajo ningún concepto el costo ni será responsable por el pago de impuestos, cargas, imposiciones y gravámenes del Fideicomiso y sus bienes, así como por la defensa del patrimonio autónomo.

DIECIOCHO PUNTO DOS.- La FIDUCIARIA tendrá las funciones que taxativamente se especifican en el presente contrato y aquellas complementarias que sean necesarias para dichos fines, no estando sujeta al cumplimiento de obligaciones implícitas que pudieran derivarse del mismo.

DIECIOCHO PUNTO TRES.- La FIDUCIARIA y sus funcionarios no tienen ni tendrán responsabilidad alguna respecto de la calidad y desarrollo de la construcción del proyecto así como del tiempo en su entrega, obligándose exclusivamente la FIDUCIARIA a la supervisión y control de las mismas.

DIECIOCHO PUNTO CUATRO.- Todo costo, daño o pérdida, incluyendo el resultado de condenas judiciales, que sufra la FIDUCIARIA con motivo o resultado de su actuación en el presente Fideicomiso, que no obedezca a su culpa o dolo declarados dentro de la jurisdicción arbitral prevista, será reconocido y pagado por el Proyecto, para lo cual la FIDUCIARIA les comunicará por escrito de dichos acontecimientos.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: RÉGIMEN DE BENEFICIOS.- Se designan como Beneficiarios del presente Fideicomiso a los mismos CONSTITUYENTES y Constituyentes Adherentes

a) LOS BENEFICIARIOS tendrán derecho a participar de la totalidad de ganancias, utilidades y rendimientos que genere el Fideicomiso, a la

terminación y liquidación del proyecto, de acuerdo con los porcentajes que se establecen a continuación:

- Empresa TECNAMIN S.A. 40%
- CONSTRUCTORA "INNOMAIN" 40%.
- Constituyentes Adherentes de acuerdo al aporte que realicen, legaran al 20%

Los beneficios podrán ser distribuidos en recursos del patrimonio autónomo o en bienes del Proyecto Inmobiliario.

b) LOS CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS, responderán por las eventuales pérdidas que genere el Proyecto.

c) Cualquier reparto de los resultados se hará una vez que se hayan deducidos los costos directos de construcción del proyecto y cumplidas todas las obligaciones que mantenga el PROYECTO, de acuerdo con la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: CESIÓN DE DERECHOS.- Los Beneficiarios, individual o conjuntamente, podrán ceder total o parcialmente sus derechos de beneficiario a cualquier título o modo, a favor de cualquier persona natural o jurídica que no se halle legalmente impedida y siempre que ésta asuma también las obligaciones correspondientes a dicha calidad.

La cesión de derechos deberá incluir los derechos y las obligaciones determinadas en el presente contrato.

Para que dichas cesiones se entiendan perfeccionadas deberán ser comunicadas por la FIDUCIARIA e instrumentarse bajo los mecanismos y solemnidades previstos por la Ley y Reglamentos pertinentes sobre la materia, vigentes al momento de la cesión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: JUNTA DEL FIDEICOMISO.- La Junta del FIDEICOMISO es el órgano máximo de control y supervisión del FIDEICOMISO que funcionará desde la constitución del mismo y estará conformado por tres vocales con sus respectivos suplentes, los cuales serán designados por los Constituyentes. Formará parte también la FIDUCIARIA, con voz pero sin voto y con derecho a veto cuando las decisiones alteren los términos del presente contrato de Fideicomiso o afecten derechos de terceros involucrados de cualquier manera en el PROYECTO. El Secretario de la Junta del FIDEICOMISO será un representante de la FIDUCIARIA y el Presidente de la misma será designado de entre sus miembros con derecho a voto en la primera Junta del Fideicomiso, también podrá concurrir a las reuniones de la Junta del Fideicomiso el Fiscalizador solo con voz informativa.

La Junta se reunirá por lo menos cada SESENTA días o cada vez que uno de los vocales lo solicite por escrito a los otros indicando el motivo de la convocatoria, para efecto de lo cual, se presentará comunicación escrita dirigida a cada uno de sus miembros con un mínimo de tres días de anticipación, para dicha convocatoria. El quórum de instalación de la Junta estará constituido por al menos tres de los vocales. Podrán comparecer y participar a las reuniones sus miembros o sus representantes delegados por escrito, con una simple carta dirigida a la Junta del Fideicomiso. Las decisiones que se tomen serán por mayoría de votos de los concurrentes a la Junta y las mismas legalmente tomadas constituyen ley para las partes.

Son funciones de la Junta del FIDEICOMISO: a) Revisar cualquier duda que se suscite sobre los balances o cuadro de las cuentas de lo recaudado frente a lo reportado; b) Revisar incrementos en el honorario de la FIDUCIARIA; c) Decidir sobre cualquier modificación del presente instrumento, para esta decisión se requerirá la aprobación de los tres vocales con derecho a voto; d) Decidir sobre la prolongación de la vida de este contrato; e) Aprobar presupuesto general del proyecto, con base a los balances, estados financieros remitidos por la Fiduciaria, siendo de responsabilidad de ésta su veracidad; f) Aprobar los contratos de los profesionales ejecutores del PROYECTO; g) Conocer y aprobar el Punto de Equilibrio presentado por la Gerencia de Proyecto; h) Conocer el informe de la FIDUCIARIA sobre las inversiones realizadas, el balance del FIDEICOMISO, y reajustar los flujos de necesidades de fondos. i) Conocer y revisar los informes del Fiscalizador, sobre el avance de las obras e inversiones del PROYECTO así como los del Comercializador del Proyecto; j) Otras determinadas en el presente contrato; k) Cualquier contratista podrá ser invitado a la JUNTA DEL FIDEICOMISO con el fin de que informe sobre el desarrollo del PROYECTO, éstos tendrán voz pero no voto; l) Para el caso de reforma del presente FIDEICOMISO se requerirá la aprobación unánime de todos los vocales de la Junta del FIDEICOMISO. m) Resolver sobre la liquidación y terminación del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA.- La FIDUCIARIA por concepto de honorarios por su gestión, tendrá derecho al pago de los siguientes valores por concepto de honorarios:

Comisión por Aceptación y Estructuración fiduciaria: AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., cobrará una comisión única de USD 1.800,00 por concepto de aceptación y estructuración fiduciaria. Este honorario incluye la elaboración del contrato, la asesoría legal contable y tributaria en la estructura del negocio fiduciario.

Comisión por Administración:

a).Administración: Durante la etapa de Administración, AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. cobrará un valor fijo de USD 800,00 mensuales, hasta la liquidación del Fideicomiso, esto incluye un máximo de 24 transacciones y por cada transacción adicional se cobrará un honorario de \$20,00 adicionales. Este honorario contempla un período de duración de 25 meses.

2. Costos por Cesión, Aportes Adicionales: AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. cobrará un honorario de USD 250,00 por cada Cesión de Derechos o Aporte Adicional que deseen realizar los Constituyentes.

3. Costos por Reformas: AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. cobrará un honorario de USD 500,00 por cada Reforma al Fideicomiso que deseen realizar los Constituyentes.

Comisión por Liquidación: AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. cobrará una comisión única de USD 800,00 por concepto de Liquidación del Fideicomiso. Este honorario incluye la elaboración del contrato, la asesoría legal contable y tributaria en la liquidación del negocio fiduciario.

Comisión por Sustitución: AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. cobrará una comisión única de USD 800,00 por concepto de sustitución de la fiduciaria, en caso de así solicitarlo los constituyentes.

La contratación de auditoría externa para el Fideicomiso, en caso de requerirlo, se contratará con la firma de auditores con que opere el Fiduciario. La periodicidad de las auditorías será anual y los costos que impliquen las mismas será parte de los gastos del patrimonio autónomo.

Los honorarios referidos NO incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente, el que deberá agregarse a tales montos, los cuales serán debitados por la FIDUCIARIA de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de no haber los recursos suficientes, será obligación de los CONSTITUYENTES cancelar estos honorarios.

Los honorarios por administración serán pagados por el Fideicomiso o si no existieren fondos por los CONSTITUYENTES dentro de los cinco primeros días de cada mes, obligándose a efectuar el primer pago a la firma del presente instrumento. En caso de retraso injustificado por más

de noventa días en el pago de esta comisión, la FIDUCIARIA tendrá el derecho de renunciar a la administración del fideicomiso, sin perjuicio del derecho de cobrar a los CONSTITUYENTES lo que se le adeude, más el interés legal correspondiente, contado desde la fecha en que se debió efectuar el pago.

Los honorarios pactados en esta cláusula serán revisados si, por efecto de las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso, la FIDUCIARIA se ve obligada a realizar gestiones y gastos adicionales, tales como, pero sin ser restrictivos, constitución de negocios fiduciarios, contratar nuevo personal, efectuar viajes fuera de la ciudad, elaboración de otro tipo de contratos a los antes mencionados.

En caso de que no se llegue a un acuerdo sobre los nuevos honorarios de la FIDUCIARIA o por retraso injustificado en el pago de estos, la FIDUCIARIA tendrá el derecho de renunciar a la administración del fideicomiso, sin perjuicio del derecho de cobrar al CONSTITUYENTE lo que se le adeude, más el interés legal correspondiente, contado desde la fecha en que se debió efectuar el pago.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: VIGENCIA.- El presente Fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos o hasta la finalización del mismo por las causales expresadas en el presente documento, sin que el plazo pueda exceder del máximo fijado por la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN.- El Fideicomiso podrá terminar anticipadamente por una cualquiera de las siguientes causas:

VEINTE Y CUATRO PUNTO UNO.- Si la falta de provisión de recursos por parte de los CONSTITUYENTES, impide el cumplimiento de las obligaciones de la FIDUCIARIA o de las instrucciones fiduciarias.

VEINTE Y CUATRO PUNTO DOS.- Si existen caso fortuito o causas de fuerza mayor que impidan cumplir con el objeto del presente Fideicomiso, en los términos determinados en el Ley.

VEINTE Y CUATRO PUNTO TRES.- Si se ha cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso, a juicio de la Junta del Fideicomiso y resuelto por unanimidad.

VEINTE Y CUATRO PUNTO CUATRO.- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso.

VEINTE Y CUATRO PUNTO CINCO.- Por acuerdo de la Junta del Fideicomiso, siempre que no perjudique a terceros.

VEINTE Y CUATRO PUNTO SEIS.- Por las demás causales determinadas en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.- A la terminación del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la liquidación del Fideicomiso, que tendrá la duración necesaria para ese fin, dejando constancia de lo siguiente:

VEINTE Y CINCO PUNTO UNO.- Que se encuentren totalmente cancelados los tributos del Fideicomiso, los honorarios de la FIDUCIARIA que se hubieren causado, los gastos de administración, terminación, liquidación del Fideicomiso y cualquier otro que haya sido contratado o ejecutado por la FIDUCIARIA.

VEINTE Y CINCO PUNTO DOS.- La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión a los CONSTITUYENTES mientras estos mantengan la calidad de Beneficiarios enviando las comunicaciones correspondientes a las direcciones determinadas para notificaciones en el presente contrato. Dichas cuentas se entenderán aprobadas si no son objetadas dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación.

VEINTE Y CINCO PUNTO TRES.- Luego de transcurridos los diez días señalados en el numeral precedente, se procederá a la terminación y liquidación del Fideicomiso, para lo cual los CONSTITUYENTES mientras estos mantengan la calidad de Beneficiarios autorizan expresamente a la FIDUCIARIA para que por sí sola realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar la terminación y liquidación del presente Fideicomiso.

VEINTE Y CINCO PUNTO CUATRO.- Transcurrido el plazo señalado en el numeral anterior, la FIDUCIARIA levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente Fideicomiso.

VEINTE Y CINCO PUNTO CINCO.- Si los CONSTITUYENTES no estuvieren de acuerdo con la rendición de cuentas presentada por la FIDUCIARIA, podrá hacer constar en el Acta de Liquidación, dentro del plazo mencionado en el numeral 25.2 de la presente cláusula, las salvedades que considere necesario efectuar. Hasta que se resuelvan las divergencias entre las partes, por arreglo directo o por laudo arbitral, el Fideicomiso no podrá liquidarse.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: RENUNCIA Y REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA, PROCEDIMIENTO.- La FIDUCIARIA cesará en sus funciones en los siguientes casos:

VEINTE Y SEIS PUNTO UNO- Por disolución o quiebra de la FIDUCIARIA;

VEINTE Y SEIS PUNTO DOS.- Por renuncia de la FIDUCIARIA fundamentada en los términos de este contrato y en las normas legales pertinentes, presentada a la Junta.

VEINTE Y SEIS PUNTO TRES.- Por remoción judicial de la FIDUCIARIA.

VEINTE Y SEIS PUNTO CUATRO.- Por acuerdo unánime entre los CONSTITUYENTES y la FIDUCIARIA.

VEINTE Y SEIS PUNTO CINCO.- En los casos previstos en la Ley.

Lo mencionado tendrá aplicación siempre que no violente norma legal o reglamentaria alguna. En caso de producirse una cualquiera de las situaciones determinadas anteriormente, la Junta del Fideicomiso deberá designar, dentro del plazo máximo de diez días hábiles de producida dicha circunstancia, a una FIDUCIARIA sustituta. De no producirse la designación de la FIDUCIARIA sustituta en el plazo antes referido, la FIDUCIARIA saliente no tendrá responsabilidad ni obligación alguna hasta que sea reemplazada, renunciando las partes a formular reclamos en su contra, de sus funcionarios, representantes y empleados, por tal motivo. Lo mencionado tendrá aplicación siempre que no violente norma legal o reglamentaria alguna. La FIDUCIARIA saliente deberá realizar una rendición de cuentas comprobadas, debiendo entregar a la nueva FIDUCIARIA la documentación relevante del Fideicomiso, así como los recursos del patrimonio autónomo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: TRIBUTOS.- Los impuestos, sean estos directos o indirectos, tasas y más gravámenes que se causen como consecuencia del presente contrato, serán cancelados por el Fideicomiso con recursos del patrimonio autónomo, para lo cual la FIDUCIARIA de los recursos que reciba efectuará las provisiones necesarias para el pago de los impuestos respectivos. De conformidad a lo dispuesto en el artículo setenta y nueve del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, las partes de manera expresa y voluntaria acuerdan que - en el evento de que el Fideicomiso genere beneficios o rendimientos y éstos sean distribuidos en favor de los Beneficiarios – será responsabilidad de estos liquidar y pagar el impuesto a la renta, eximiendo expresamente a la Fiduciaria y al Fideicomiso de dicha responsabilidad. La Fiduciaria presentará la declaración informativa del impuesto a la renta sin establecer el impuesto causado, con la periodicidad establecida en las disposiciones tributarias pertinentes y vigentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, pero responderá por dolo, culpa o negligencia en el desarrollo de su gestión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: CUANTÍA.- Dada la naturaleza jurídica del contrato de Fideicomiso mercantil, la cuantía del presente contrato es indeterminada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: NULIDAD PARCIAL.- Si una o más de las disposiciones del presente fideicomiso llegaren a declararse nulas, ilegales o inejecutables por parte de una autoridad competente, esta declaratoria no nulificará ni tornará ilegal o inejecutable el resto del contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.- La FIDUCIARIA acepta las instrucciones objeto del fideicomiso mercantil realizadas por los CONSTITUYENTES, mediante este contrato y la transferencia de los bienes al patrimonio autónomo, en los términos y condiciones estipuladas en las cláusulas precedentes. Las partes aceptan y ratifican en todos sus términos las estipulaciones constantes en las cláusulas de este contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN.- Los CONSTITUYENTES autorizan expresamente a la FIDUCIARIA o a la persona designada por ésta para obtener la inscripción del presente contrato en los registros públicos correspondientes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: COMUNICACIONES Y DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES.- Las partes de común acuerdo reconocen validez jurídica, igual que a los documentos escritos a los mensajes de datos o correos electrónicos que en referencia al Fideicomiso que se envíen entre las partes. La duración de los mensajes de datos o correo electrónico será la misma del contrato de Fideicomiso. Las firmas y las confirmaciones de recibidos de los buzones electrónicos que reciba la FIDUCIARIA, los CONSTITUYENTES, se entenderán que han sido asignadas por las personas autorizadas a realizarlas, por lo que la legitimidad de las mismas no podrá ser cuestionadas. Se establecen los principios de confidencialidad y reserva para los mensajes de datos, cualquiera sea su forma, medio o intención, conforme lo establecido en el presente contrato de Fideicomiso Mercantil inmobiliario. Las partes para los propósitos y efectos señalados en el presente contrato, determinan para notificaciones, las siguientes direcciones:

a) CONSTITUYENTES: Av. República E7-197, Edificio Forum 300, Oficina 802, teléfonos: 2605024, 2201045.

b) La FIDUCIARIA: Avenida Doce de Octubre, número N veinte y cuatro guión quinientos sesenta y dos, Edificio World Trade Center, Torre A, piso seis, oficina número seiscientos seis, de la ciudad de Quito.

Las partes se obligan a notificar por escrito a la FIDUCIARIA, en un plazo no mayor de cinco días hábiles, cualquier cambio o modificación en las direcciones señaladas en esta cláusula, o situaciones respecto al fideicomiso que ameriten el conocimiento de las partes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: JURISDICCIÓN.- El Fideicomiso se somete a la legislación vigente de la República del Ecuador. Toda controversia o diferencia derivada de este contrato será resuelta con la asistencia de un mediador del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito. Si el procedimiento de mediación no diere resultado favorable para cualquiera de las partes en el plazo de diez días calendario a contarse desde su inicio, pudiendo prorrogarse por mutuo acuerdo este plazo, entonces las partes renuncian fuero y domicilio, y acuerdan someter sus controversias a la resolución de un Tribunal de Arbitraje que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito y las siguientes normas: **a)** Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; **b)** Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral; **c)** Para la ejecución de medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar el auxilio de los funcionarios públicos judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno; **d)** El Tribunal Arbitral estará integrado por tres árbitros; **e)** El procedimiento arbitral será confidencial; **f)** Los árbitros deberán decidir en derecho; y, **g)** El lugar del arbitraje será en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito. La reconvención, de haberla, se someterá igualmente al arbitraje.

Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento del presente contrato.

Anexo No.2

Promesa de compra venta

SEÑOR NOTARIO:

En su protocolo de escrituras públicas, sírvase incorporar una en la cual conste el contrato de Promesa de Compraventa, que se otorga al tenor de las siguientes declaraciones y Cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen libre y voluntariamente:

Uno.- Por una parte el Fideicomiso Mercantil “**FIDEICOMISO MERCANTIL IMOBILIARIO EDIFICIO TORRE CAMILA**”, debidamente representado por su Administrador Fiduciario y como tal representante legal, la compañía Fiduciaria AVALORES ECUADOR ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A, la cual a su vez comparece a través de su Representante Legal, la señora Andrea Fernández Altamirano; como se acredita con el nombramiento que se adjunta como documento habilitante, parte a la que en lo sucesivo para fines y efectos de este contrato se le denominará el **PROMITENTE VENDEDOR** o el **FIDEICOMISO**, y;

Dos.- Por otra parte: los señores Juan Torres, Luisa González, por sus propios derechos, a quien en adelante se le denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Los comparecientes son mayores de edad, de estado civil soltero y casada, respectivamente, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, hábiles para contratar y obligarse, quienes voluntaria y libremente en sus calidades antes mencionadas convienen en celebrar la presente Promesa de Compraventa en los términos y condiciones de este contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- Mediante escritura pública del Distrito Metropolitano de Quito, celebrada ante el Notario Decimo cuarto, doctor Mario Lara, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el quince de enero, se constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO TORRE CAMILA**”, al que se transfirió el dominio a favor del Fideicomiso,

Uno.- Sobre los terrenos referidos en el numeral uno de esta cláusula, se ejecutará la construcción y desarrollo del proyecto **EDIFICIO TORRE CAMILA**, el mismo que se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.

- Dos.-** El proyecto inmobiliario EDIFICIO TORRE CAMILA o sus etapas, se desarrollarán e iniciarán una vez alcanzado el punto de inicio, en los términos determinados en el contrato de constitución del FIDEICOMISO, sin perjuicio de las obras preliminares que se hayan realizado antes del cumplimiento de dicha condición.
- Tres.-** La construcción del proyecto inmobiliario EDIFICIO TORRE CAMILA, será realizada por el Constructor que se contrate de conformidad a lo estipulado en el contrato del FIDEICOMISO.
- Cuatro.-** EL PROMITENTE COMPRADOR ha expresado su interés por adquirir el inmueble que se describirá en la cláusula siguiente y que es materia del presente contrato.
- Cinco.-** En la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil “FIDEICOMISO MERCANTIL PORVENIR” se instruye a la Fiduciaria el celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES los contratos de promesas de compraventa y compraventas de las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como recibir el precio o contraprestación pactado en dichos contratos.
- Seis.-** Los planos arquitectónicos del Proyecto “EDIFICIO TORRE CAMILA” han sido debidamente registrados, con el Nro. 1058 IMCR, el nueve de febrero del dos mil nueve, en el Municipio del Cantón Quito

Las áreas, linderos, dimensiones y alícuotas definitivas de los bienes materia del presente contrato de promesa de compraventa serán determinadas en el contrato de compraventa definitiva de los bienes materia del presente contrato, los cuales serán obtenidos de los planos del proyecto registrados en el Municipio de Quito y la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto, ajustándose al cumplimiento de la normativa municipal y los requerimientos del Municipio de Quito.

CLÁUSULA TERCERA.- PROMESA DE COMPRAVENTA.-

- Uno.-** Con los antecedentes expuestos, el FIDEICOMISO promete entregar en venta y perpetua enajenación a favor del PROMITENTE COMPRADOR, el inmueble consistente en EL TERRENO signada con el número 234, con un Área Total de 1200m² que formará parte del proyecto inmobiliario denominado “EDIFICIO TORRE CAMILA, ubicado en Quito, de la parroquia Benalcázar cantón Quito Provincia de Pichincha y más los

derechos y costumbres que le sean anexos. Por su parte, el PROMITENTE COMPRADOR promete comprar el inmueble descrito en la cláusula anterior.

- Dos.-** Las áreas, características y acabados del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa se encuentran señalados en el **ANEXO UNO**, mismo que es parte integrante de la presente escritura, sin perjuicio de lo cual el(los) bien(es) objeto de la presente promesa, tendrá(n) los linderos, áreas, alcuotas y dimensiones que sean aprobadas en la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto y sus posteriores modificaciones, de ser el caso, sin que tales cambios signifiquen o pueda ser considerado incumplimiento de oferta por parte del PROMITENTE VENDEDOR, o motivo para dejar sin efecto el presente contrato de Promesa de Compraventa.
- Tres.-** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que desde el momento de suscripción de este instrumento acepta someterse a cualquier reforma, rectificatoria, aclaratoria u otro acto que modifique o altere a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario del (de los) bien(es).
- Cuatro.-** Queda expresamente convenido entre las partes que el PROMITENTE COMPRADOR no podrá exigir al PROMITENTE VENDEDOR la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble en mención mientras no haya cancelado el precio total pactado en este instrumento.
- Cinco.-** EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que conoce el sistema constructivo que será utilizado en el proyecto "EDIFICIO TORRE CAMILA y declara desde ya que no podrá efectuar ningún cambio o modificación al diseño, construcción y estructura del inmueble comprometido. EL PROMITENTE COMPRADOR declara estar conforme con todas las especificaciones del inmueble prometido en venta.
- Seis.-** EL PROMITENTE COMPRADOR, declara, que conoce y acepta que la responsabilidad civil de la construcción, establecida en el artículo 1937 del Código Civil vigente, sobre la calidad de las obras ejecutadas, sus vicios ocultos y garantía de las obras construidas, hasta por 10 años posteriores a la entrega de éstas, recaerá sobre el constructor que sea contratado por la PROMOTORA y no sobre el FIDEICOMISO o su fiduciaria.

CLÁUSULA CUARTA.- PRECIO.-

Las partes han acordado que el justo precio por el inmueble que se promete vender asciende a la suma de US\$212.142,86 **DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.**

CLÁUSULA QUINTA.- FORMA DE PAGO.-

El PROMITENTE COMPRADOR declara que del precio pactado, ya ha pagado a la compañía SOLURBANA, SOLUCIONES URBANAS S.A., un monto US\$212.142,86 que dicha compañía se encontraba autorizada a utilizar por parte del Promitente Comprador antes del cumplimiento del punto de equilibrio del "EDIFICIO TORRE CAMILA, a efectos del desarrollo de las obras preliminares de dicho proyecto, sin responsabilidad al respecto por parte del FIDEICOMISO o su fiduciaria.

CLÁUSULA SEXTA.- DEL CREDITO.-

Uno.- Precalificación:

En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR, se comprometiere a cancelar todo o parte del valor del inmueble comprometido, con recursos provenientes de un crédito otorgado por una institución financiera, estará obligado a presentar al PROMITENTE VENDEDOR o a la comercializadora contratada por éste, las cartas de precalificación respectivas, o la pre-aprobación del crédito hipotecario, en un plazo no mayor 90 días contados a partir de la suscripción de la presente promesa de compraventa.

Dos.- Aprobación de Crédito:

Además de la pre-aprobación referida en el numeral anterior, en caso de financiamiento bancario, el PROMITENTE COMPRADOR estará obligado a entregar a al PROMITENTE VENDEDOR o a la comercializadora contratada por éste, la carta de aprobación o un documento avalizado por la Institución Financiera que vaya a otorgar el crédito, que certifique la aprobación del mencionado crédito, en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la notificación por parte comercializadora para la entrega del bien inmueble.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- LICITUD DE ORIGEN Y DESTINO DE FONDOS.-

El PROMITENTE COMPRADOR declara juramentadamente que todos los fondos entregados y que se entreguen por efecto del cumplimiento de este contrato tienen y tendrán origen lícito y consecuentemente no

proviene de ninguna actividad tipificada en la Ley de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas o en la Ley para Reprimir el Lavado de Activos, eximiendo al FIDEICOMISO, su fiduciaria, al PROMOTOR y al Constructor de toda responsabilidad por la veracidad de las presentes declaraciones.

CLÁUSULA OCTAVA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.- En caso de presentarse situaciones ajenas a la voluntad de ambas partes o caso fortuito o fuerza mayor, que impidan el oportuno cumplimiento de este contrato por parte del PROMITENTE VENDEDOR, como puede ser la suspensión o revocatoria de las autorizaciones municipales necesarias para el Conjunto Habitacional a denominarse “EDIFICIO TORRE CAMILA”, paralización de los trabajos contratados para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, huelgas o paralizaciones de actividades o circulación, notoria alternación del orden público, escasez de materiales, desastres naturales o cualquier otra situación atribuible o no a la naturaleza, las partes comparecientes acuerdan que se aumente el plazo estimado de la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO en los días que acuerden el PROMOTOR y el FIDEICOMISO, por lo cual, el PROMITENTE COMPRADOR no tendrá derecho a reclamo o indemnización alguna.- En caso que no pueda ejecutarse o terminarse la construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) descrita(s) en la cláusula tercera del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones técnicas, legales y financieras que conforman el punto de inicio del PROYECTO, el PROMITENTE VENDEDOR procederá a ejecutar el PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE EJECUCIÓN previsto en la cláusula OCTAVA del contrato del FIDEICOMISO, que implica principalmente que se proceda a la venta del inmueble de su propiedad y proceda a pagar los gastos del FIDEICOMISO, a la devolución de recursos a los promitentes compradores, entre otros pagos y gastos. Se deja expresa constancia de que no se considerará caso fortuito o fuerza mayor, el incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, así como el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de las obligaciones asumidas en el presente contrato.-

CLAUSULA NOVENA.- CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-

A más de las causales establecidas en la normatividad vigente o en otra Cláusula de este Contrato, son causales de terminación del mismo, las siguientes:

Uno.- Si el PROMITENTE COMPRADOR no presentara los documentos de créditos determinados en la cláusula sexta referente a la precalificación y aprobación de crédito, en los plazos estipulados en este contrato. Sin embargo, en este caso, el PROMITENTE VENDEDOR o la Comercializadora del

PROYECTO, podrá otorgar dos meses de gracia, contados a partir de la fecha del cumplimiento del plazo, caso contrario se considerará que existe incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR.

- Dos.-** Si el PROMITENTE COMPRADOR no suscribe la escritura definitiva de compraventa dentro de los quince días posteriores a la solicitud efectuada por el PROMITENTE VENDEDOR, o desiste expresamente de celebrar la compraventa, se entenderá como incumplimiento.
- Tres.-** En caso que el PROMITENTE COMPRADOR incumpla en el pago de una (1) de las cuotas señaladas en el ANEXO DOS que contiene la forma de pago, por más de treinta días consecutivos, y sin perjuicio del interés de mora que deberán cancelar en caso de incumplimiento, el PROMITENTE VENDEDOR tendrá la facultad de dar por terminado unilateralmente el presente contrato.
- Cuatro.-** Si el PROMITENTE VENDEDOR desiste expresamente y por escrito de suscribir la escritura definitiva de compraventa con el PROMITENTE COMPRADOR.
- Cinco.-** En el caso que no se alcance al PUNTO DE INICIO del Proyecto, definido en el contrato de fideicomiso mercantil. Sin embargo, en caso de encontrar indispensable el posponer el inicio de obras o la no ejecución de las mismas por no alcanzarse el punto de inicio, el PROMITENTE VENDEDOR o la comercializadora del PROYECTO, comunicará por escrito de esta novedad al PROMITENTE COMPRADOR. En este caso EL PROMITENTE COMPRADOR, podrá escoger retirarse del compromiso presente o aceptar el nuevo plazo extendido para el cumplimiento del presente compromiso. En caso de terminación de la presente promesa de compraventa por no alcanzarse el PUNTO DE INICIO, no habrá penalidad ni multa para ninguna de las partes, en vista de que se trata de prevenir los intereses comunes de los contratantes.

En caso de comprobarse una diferencia de área en exceso o en detrimento de la superficie de construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) descrita(s) en la cláusula tercera del presente contrato, y previo a la suscripción del acta de entrega – recepción correspondiente, las partes comparecientes acuerdan liquidar la diferencia por metro cuadrado de construcción que llegare a existir, calculando el precio por

cada metro, al mismo valor del metro cuadrado determinado en este contrato.

No obstante, si tal modificación a los metros cuadrados supera el 10%, de la superficie de construcción señalada(s) en la cláusula tercera del presente instrumento, el PROMITENTE COMPRADOR, tendrá la facultad de desistir de la compra de los bienes inmuebles descritos en la cláusula precedente, por lo que tendrá derecho a que le restituyan el dinero entregado al FIDEICOMISO a dicha fecha, sin intereses, ni multas de ningún tipo hasta en un plazo de tres meses contados a partir que recibió la solicitud de terminación del contrato o con anterioridad a dicho plazo en el evento de que los bienes materia del presente contrato fueren vendidos a otra persona y se hubiera cancelado en su totalidad el precio de los mismos.

EL PROMITENTE COMPRADOR otorga desde ya, a través del presente instrumento, un poder especial, amplio y suficiente el cual en derecho se requiere, en favor del PROMOTOR (la Empresa TECNAMIN S.A.), para que, en su nombre y representación, suscriba(n) la respectiva escritura pública de terminación o cuanto instrumento sea necesario para terminar la relación contractual objeto de este instrumento, de manera que el PROMITENTE VENDEDOR pueda disponer del inmueble a favor de terceros.

Los gastos que genere la terminación de la promesa de compraventa por cualquier causa, correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR, quien autoriza desde ya que sean descontados de los valores entregados por este último.

Seis.- PENALIDAD: En los eventos de terminación previstos en los numerales Uno, Dos y Tres de esta cláusula, el PROMITENTE COMPRADOR pagará a favor del FIDEICOMISO una multa igual al diez por ciento del valor total del precio del(de los) bien(es) comprometidos, por concepto de multa para cubrir los costos administrativos generados al FIDEICOMISO por tal desistimiento o incumplimientos, sin perjuicio de que el PROMITENTE VENDEDOR pueda también reclamar las indemnizaciones correspondientes al daño emergente, lucro cesante y cualquier otro costo, gastos, honorario o tributo que se genere al FIDEICOMISO. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza de manera expresa al FIDEICOMISO, para que debite de los valores entregados a este último la(s) cantidad(es) que corresponda(n) a la multa e indemnizaciones, de manera que el saldo que pudiera existir a su favor, le será devuelto sin intereses, sólo una vez que el FIDEICOMISO haya reservado o vendido el bien objeto del presente contrato a una tercera persona y ésta haya cancelado la totalidad del precio pactado para su adquisición. No habrá lugar a la multa e indemnizaciones establecidas en

esta cláusula, si luego de que la Institución Financiera le apruebe el crédito hipotecario al PROMITENTE COMPRADOR, el desembolso fuera posteriormente negado por causas no imputables al PROMITENTE COMPRADOR. Queda señalado, que la sola afirmación del FIDEICOMISO o de la persona natural o jurídica que éste designe, bastará para considerar que el PROMITENTE COMPRADOR ha incurrido en cualquiera de las causales de terminación señaladas en este contrato. En el evento de terminación previsto en el numeral Cuatro de esta cláusula, el PROMITENTE VENDEDOR reconocerá a favor del PROMITENTE COMPRADOR una multa igual al diez por ciento del valor total del precio del(de los) bien(es) comprometidos, lo cual comprende el resarcimiento de todos los daños o perjuicios que pudieran reclamarse por parte del PROMITENTE COMPRADOR, de manera que no tendrá derecho a demandar o exigir indemnización, honorario o gasto adicional alguno.

CLÁUSULA DECIMA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y PLAZO DE ENTREGA.-

Una vez cumplidas las condiciones establecidas en este contrato; la escritura pública de transferencia de dominio y la entrega del inmueble, serán efectuadas de acuerdo con lo establecido en el ANEXO UNO, el cual es parte integrante de la presente Promesa de Compraventa, salvo que, por causas de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier causa ajena a la voluntad del PROMITENTE VENDEDOR provoque el atraso de la entrega, siempre que sean previamente notificados EL PROMITENTE COMPRADOR. En caso de atraso en la entrega, el PROMITENTE VENDEDOR deberá reconocer al PROMITENTE COMPRADOR el 0.1 por mil diario calculado sobre el valor de venta del inmueble, lo cual comprende el resarcimiento de todos los daños o perjuicios que pudieran reclamarse por parte del PROMITENTE COMPRADOR, de manera que no tendrá derecho a demandar o exigir indemnización, honorario o gasto adicional alguno.

EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y acepta que la compraventa definitiva podrá ser otorgada a su favor, bien sea de manera directa por el PROMITENTE VENDEDOR o por instrucción de éste a un tercero. En cualquiera de los casos que se apliquen para dar cumplimiento a lo prometido en este instrumento, EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá alegar falta de cumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR de alguna de las cláusulas y estipulaciones contenidas en esta promesa de compraventa.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- GASTOS, PAGO DE SERVICIOS E IMPUESTOS.-

Todos los gastos que generen la obtención de medidores de luz, agua, gas y la línea telefónica, y más servicios serán cancelados a las respectivas empresas prestadoras de tales servicios, por el

PROMITENTE COMPRADOR, quien también deberá pagar todos los gastos, honorarios y tributos que demande la celebración y perfeccionamiento de la Promesa de Compraventa y la Escritura Pública de Compraventa del(de los) inmueble(s) comprometido(s) por este contrato, a excepción del impuesto de plusvalía que genere la compraventa definitiva, el cual correrá por cuenta del PROMITENTE VENDEDOR.

No será responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR las demoras en que incurran las Empresas Publicas en la instalación o mantenimiento de los servicios antes mencionados.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.- DERECHOS DE AUTOR Y PROHIBICION EXPRESA.-

El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que el FIDEICOMISO MERCANTIL tiene los derechos sobre la autoría intelectual del proyecto PROVENIR efectuada por sus proyectistas y reconoce que, como titular de este derecho, es la única persona que puede autorizar modificaciones en el diseño y la construcción del inmueble y el proyecto. Así mismo declara conocer y estar informados que el autor del proyecto se reserva el derecho a iniciar acciones legales en caso de incumplir y violentar este derecho así como la demás normatividad vigente sobre el particular.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: HONORARIOS.-

La fiduciaria del FIDEICOMISO percibirá un honorario de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD 50,00) más el impuesto al valor agregado, por la suscripción del presente contrato, costo que será asumido por el PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- DECLARACIONES.-

El PROMITENTE COMPRADOR de manera expresa declara lo siguiente:
a.- Que acepta expresa e incondicionalmente el precio fijado por los bienes prometidos en venta, así como la cláusula penal estipulada, declarando adicionalmente conocer que la compañía MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A."FIDUCIARIA DEL ECUADOR", comparece a la suscripción de este contrato, exclusivamente para dar cumplimiento a las instrucciones impartidas en el contrato de FIDEICOMISO. Que dicha fiduciaria no adquiere obligación, directa o indirecta, de ninguna clase con los compromisos y obligaciones adquiridas por el PROMITENTE VENDEDOR, el constructor del PROYECTO y el PROMOTOR por el presente instrumento y/o por lo estipulado en el contrato del FIDEICOMISO. Que dicha fiduciaria no es constructora, ni gerente de Proyecto, ni promotora, ni participa de manera alguna en el desarrollo y construcción del Proyecto, en consecuencia no

es ni será responsable, en ningún evento, por la terminación oportuna, calidad o estabilidad de la obra o calidad de las unidades que conformarán el proyecto, entendiéndose por lo tanto, que su gestión se limita a la administración de los recursos financieros en los términos establecidos en el mencionado contrato del FIDEICOMISO MERCANTIL. Por lo expresado el PROMITENTE COMPRADOR renuncia desde ya a formular cualquier género de reclamo o exigencia de indemnización de cualquier clase que fuere por los hechos o conceptos aquí determinados sea contra la fiduciaria. b.- Que conoce que el Constructor será el responsable por la calidad de la construcción, acabados y entrega del bien materia del presente contrato. c.- Que la actuación de la compañía MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A."FIDUCIARIA DEL ECUADOR", en el presente contrato, es a título de Fiduciaria del Fideicomiso MERCANTIL PROVENIR, constituido por los Constituyentes y Promotores, como mecanismo jurídico para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, en tal virtud las gestiones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, por lo que no garantiza el éxito del Proyecto, llegando su responsabilidad al cumplimiento de las instrucciones contenidas en el antes referido contrato de Fideicomiso. d.- Que el presente contrato deja sin efecto y reemplaza cualquier otro acuerdo escrito o verbal relacionado a los bienes que se prometen vender.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.-

De suscitarse conflicto alguno entre las partes, estas se comprometen a iniciar una negociación directa entre ellas por el término de quince días, de no llegar a ningún acuerdo, las partes las someterán a la resolución de un Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación; el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito; y, las siguientes normas: Uno- Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. Dos- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo en derecho que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del mismo. Tres- Para la ejecución de las medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno. Cuatro- El tribunal arbitral será integrado por tres (3) árbitros. Cinco- El procedimiento arbitral será confidencial. Seis- El lugar de arbitraje será las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- ACEPTACION.-

Las partes declaran que aceptan el contenido del presente contrato por ser en beneficio de sus intereses, lo que ratifican mediante la suscripción

del mismo. Los derechos del PROMITENTE COMPRADOR derivados e inherentes al presente contrato no podrán ser cedidos o enajenados sin el consentimiento previo y escrito del PROMITENTE VENDEDOR.

Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y aplicación del presente contrato.