



ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO

ESPECIALIDAD: INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

**TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO EN FINANZAS Y
AUDITORÍA**

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

Autora: SANDRA FERNANDA JIMÉNEZ SARANGO

Director: Ing. VÍCTOR CUENCA

Codirector: Ing. DANNY ZAMBRANO

SANGOLQUÍ, 2011

Origen Romano

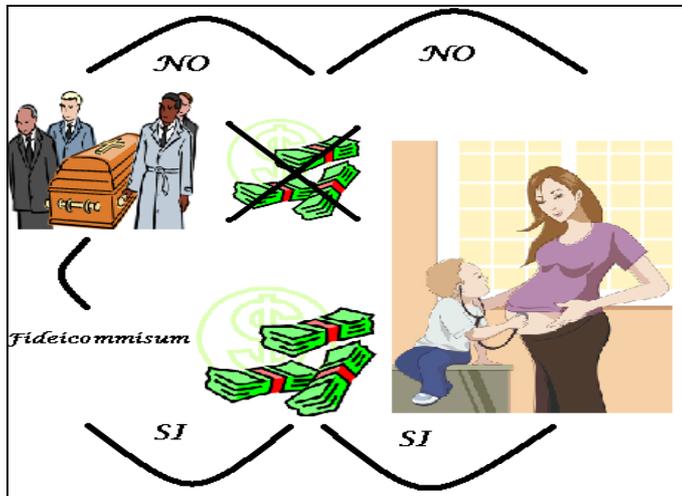
★ Antecedentes históricos del Fideicomiso

Origen Inglés

Origen Germánico

★ Origen del fideicomiso

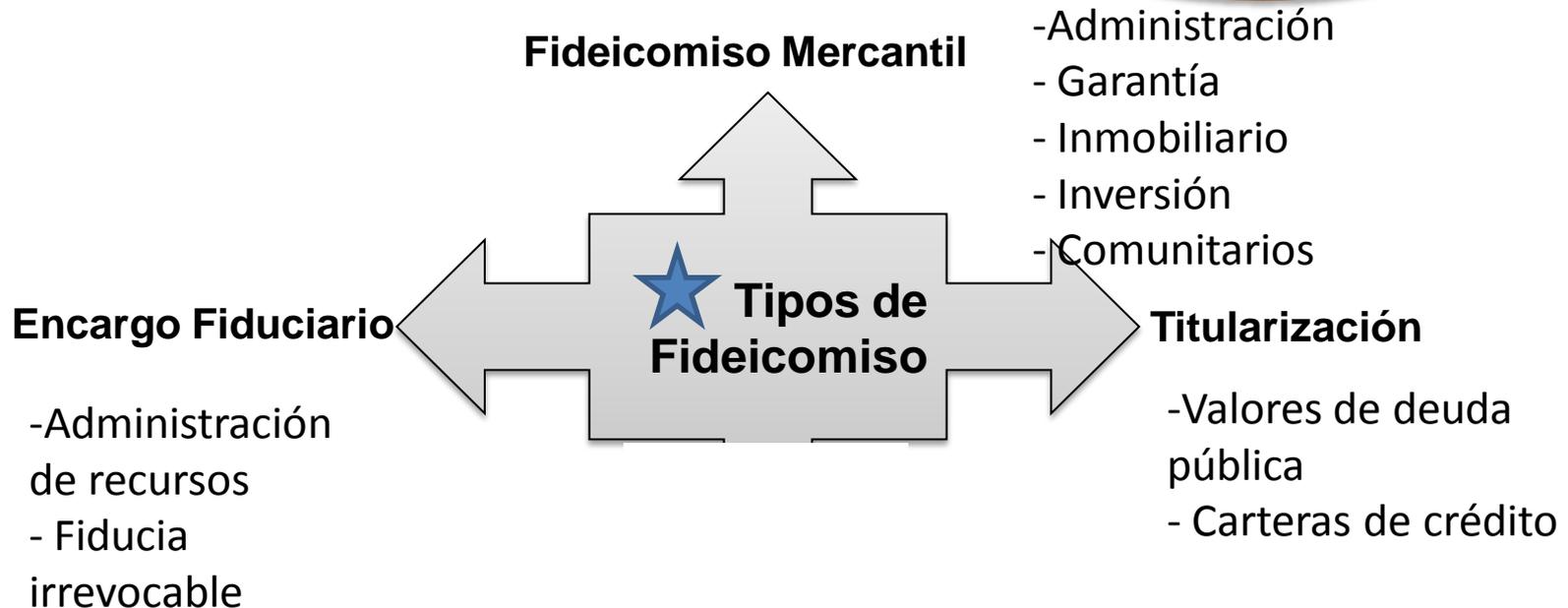
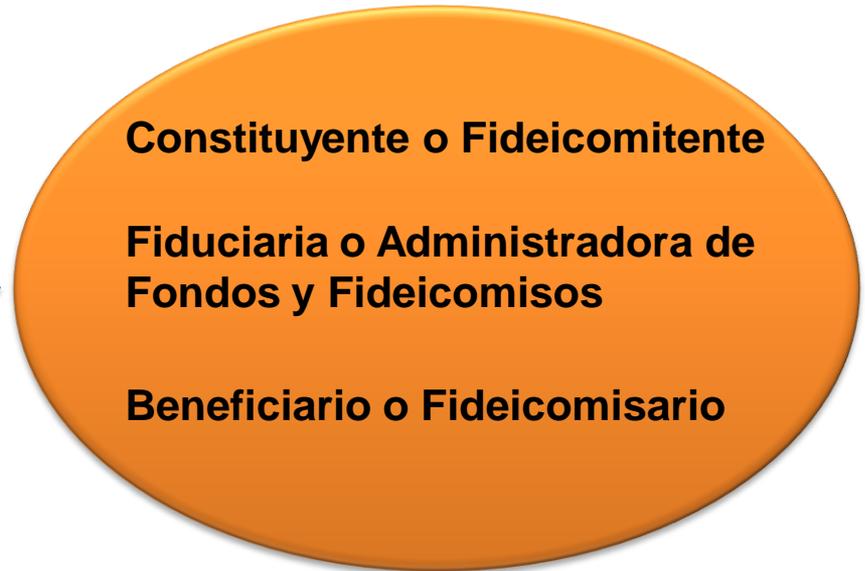
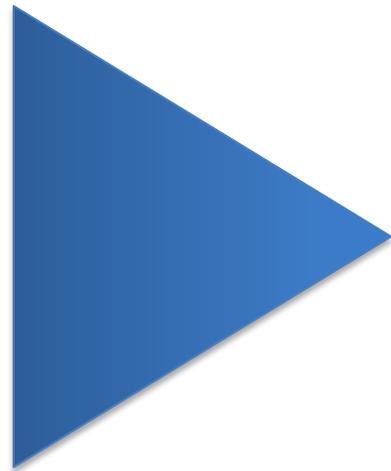
ORIGEN GERMÁNICO		
TIPOS	PROCESO	OBJETIVO
Prenda inmobiliaria	Deudor transfiere un inmueble a un acreedor	Utilizar un inmueble como medio de garantía
Manus fidelis	El donante transfiere un objeto al fiduciario	Sirve para contravenir limitaciones o prohibiciones
Salman o Truehand	El salman adquiere los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



★ El Fideicomiso en el Ecuador



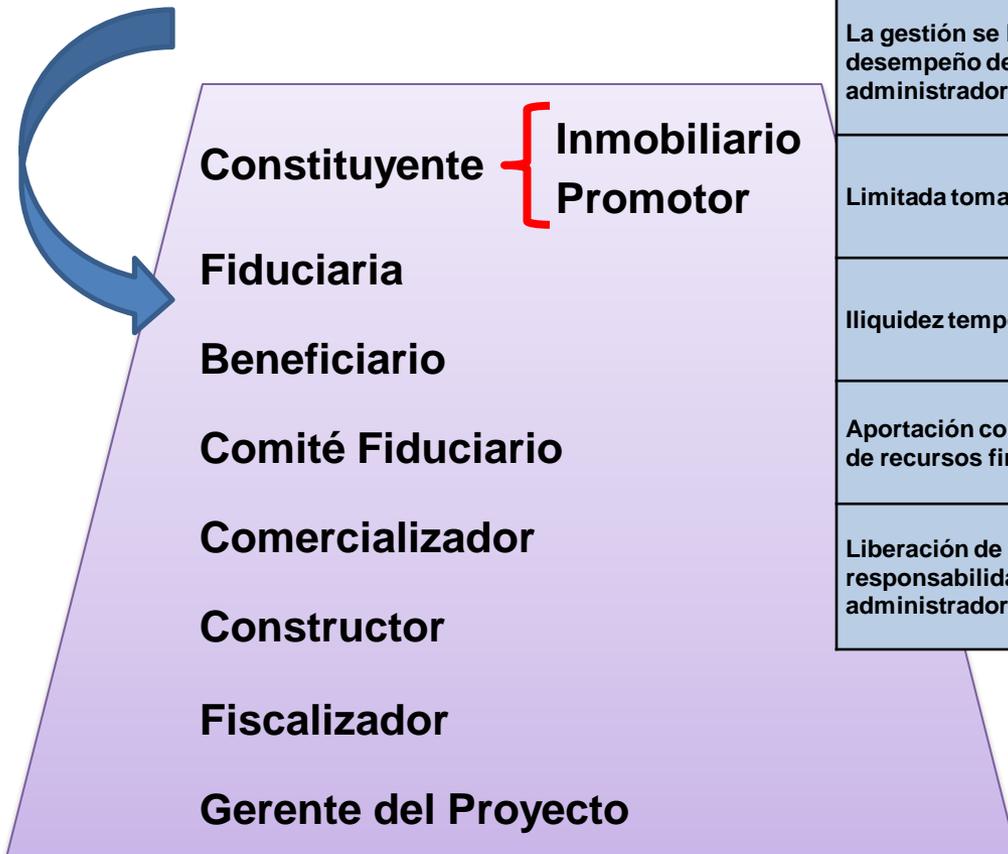
★ Participantes del Fideicomiso



★ Concepto del Fideicomiso Inmobiliario

★ Características del Fideicomiso Inmobiliario

★ Participantes del Fideicomiso Inmobiliario



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.

★ Ventajas del Fideicomiso Inmobiliario

 **Análisis de los aspectos legales para la estructuración de un fideicomiso inmobiliario**

 **Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores**

 **Ley de Mercado de Valores**

 **Reglamento de Negocios Fiduciarios**

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

★ **Autoridades de control**

CONSEJO
NACIONAL DE
VALORES

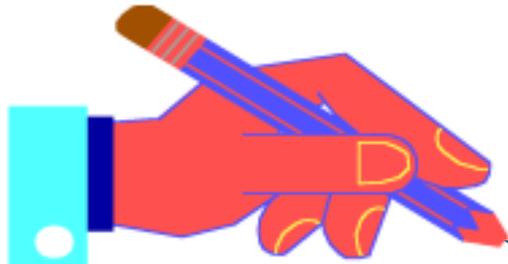
Superintendencia
de Compañías

Superintendencia
de Bancos y
seguros

Banco Central del
Ecuador

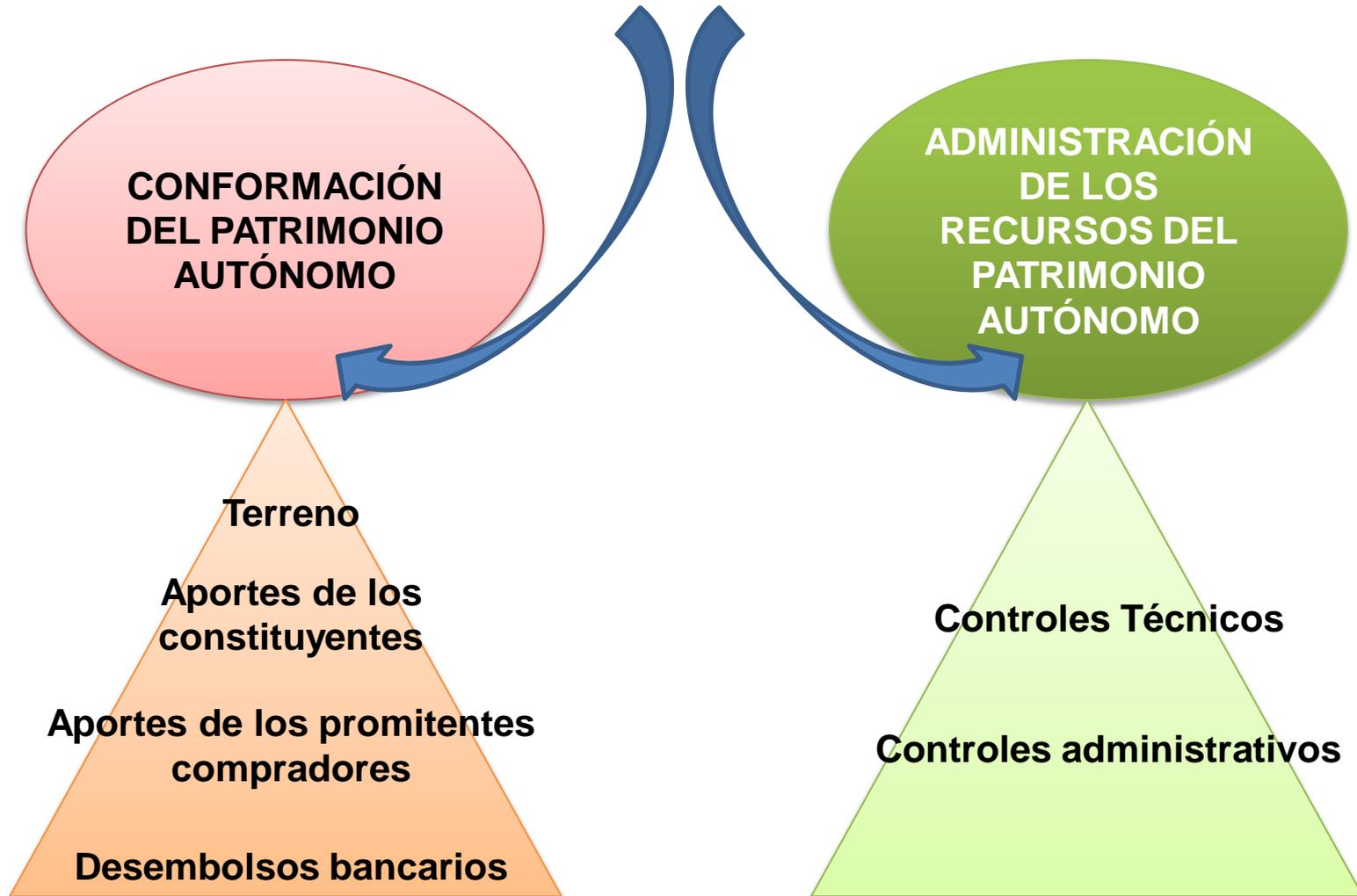
Servicio de Rentas
Internas

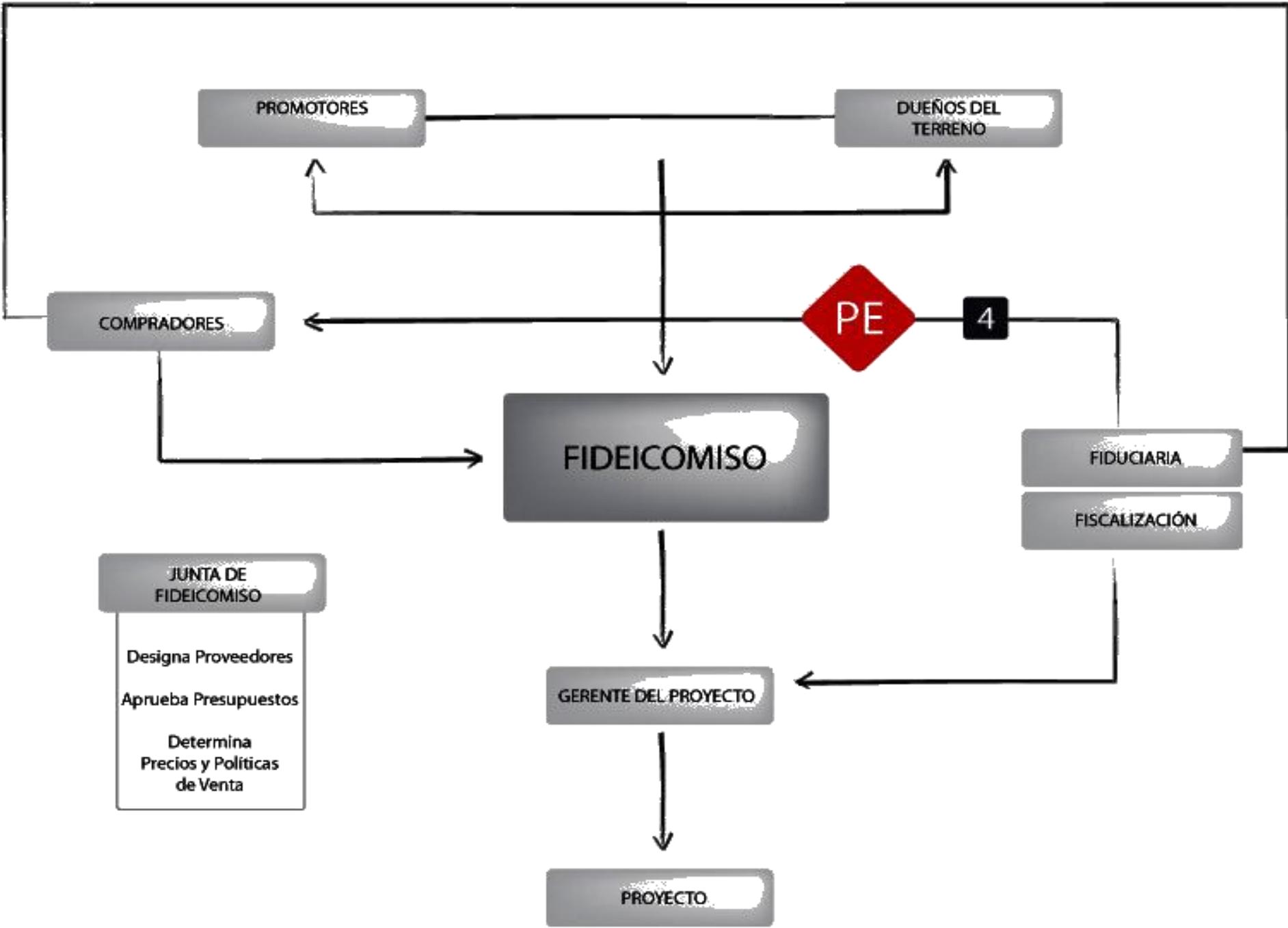
Municipio



★ **Contrato de fideicomiso**

★ **Análisis del patrimonio autónomo para la estructuración de un fideicomiso inmobiliario**







Análisis del riesgo

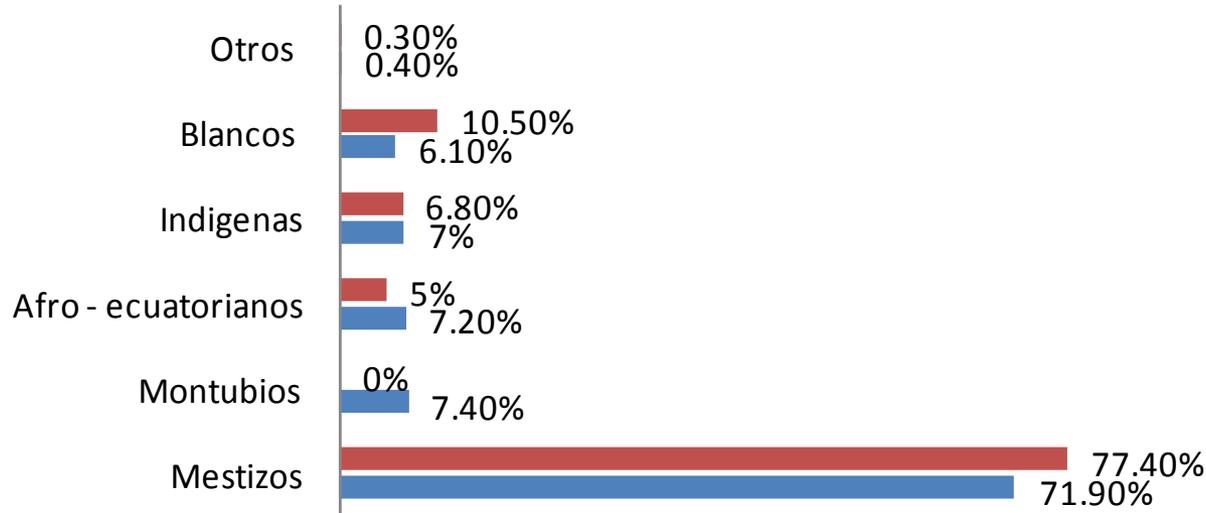
Situación actual del país

Situación social del país

Auto Entificación de la población

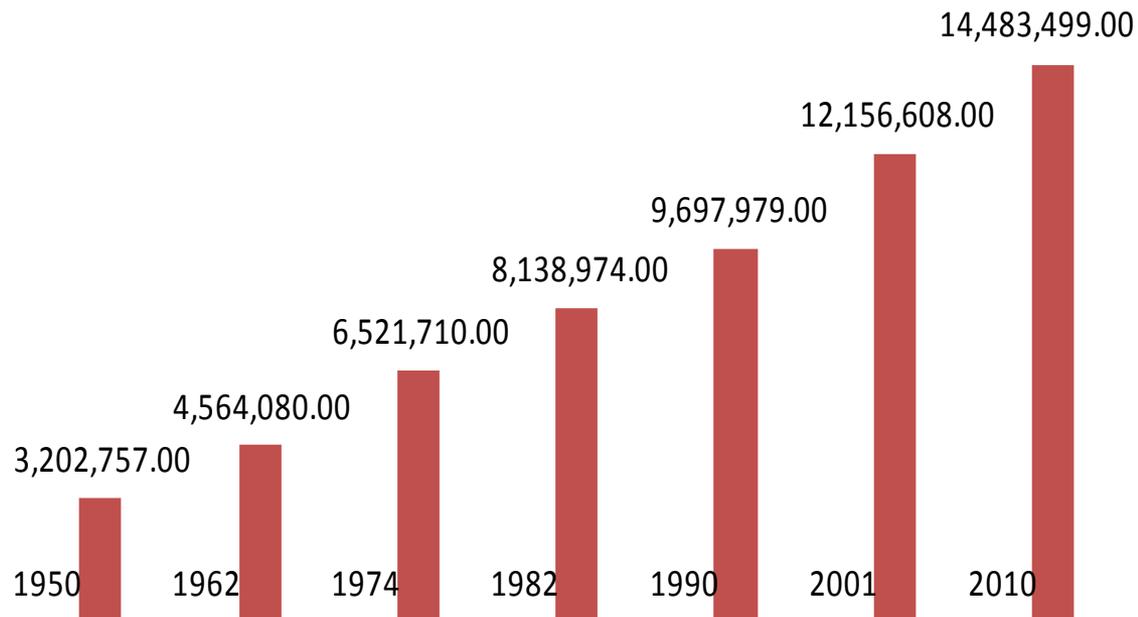
Censo 2001 - 2010

■ 2001 ■ 2010



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%

Población Total de Crecimiento Censos 1950 - 1962 - 1974 - 1982 - 1990 - 2001 - 2010



★ 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%

★ Situación política del país

Índice de percepción de la corrupción

Estabilidad política



Situación económica del país

Producto Interno Bruto

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%

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.

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		

Tasas de interés

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%

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%

Índice de precios de la construcción (IPCO)

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		

★ Riesgos tributarios

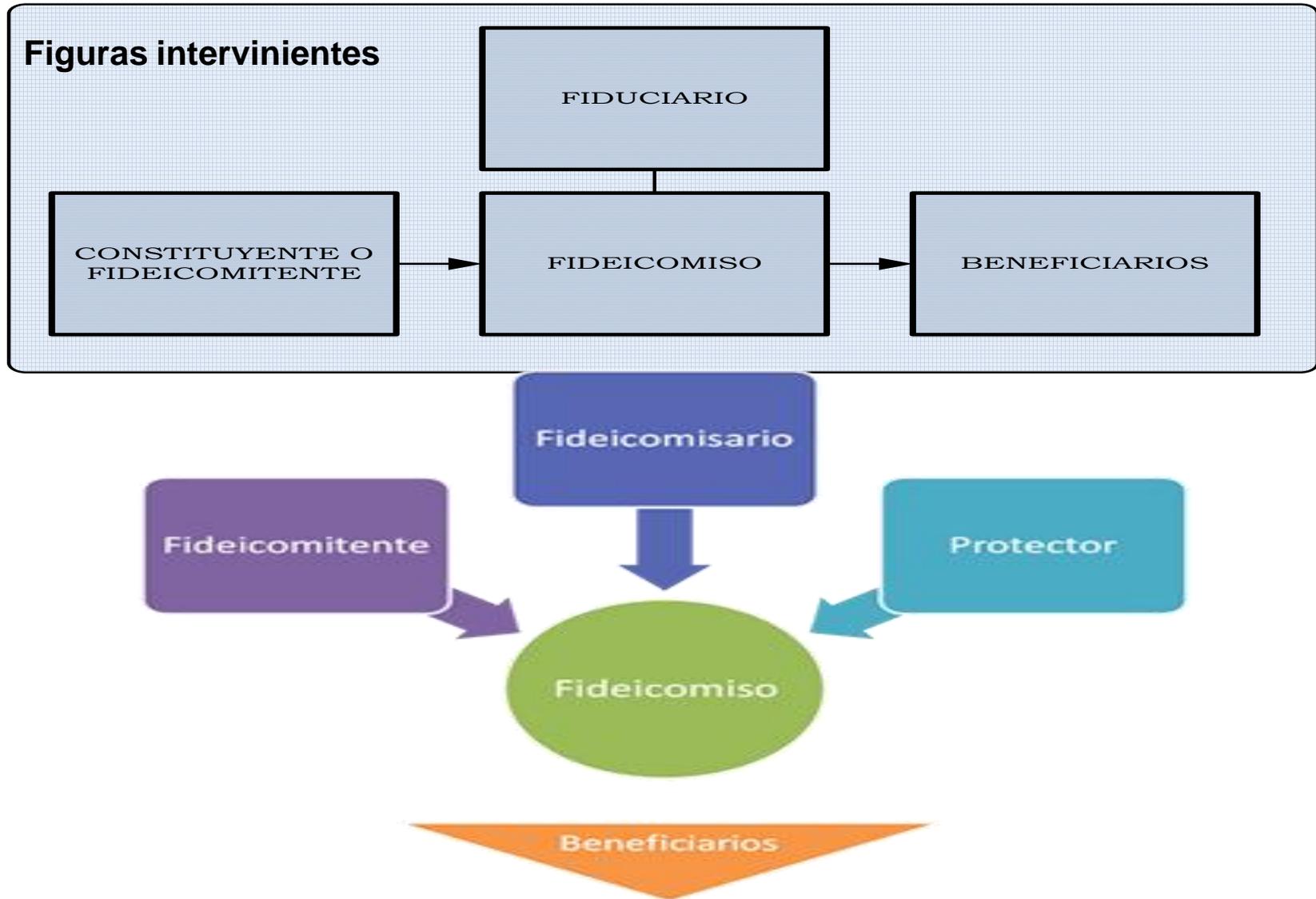
Porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta

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%

★ Riesgos legales

★ Estructura del fideicomiso inmobiliario

Fideicomiso mercantil inmobiliario “Edificio Torre Camila”



★ **Contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario
“Edificio Torre Camila”**

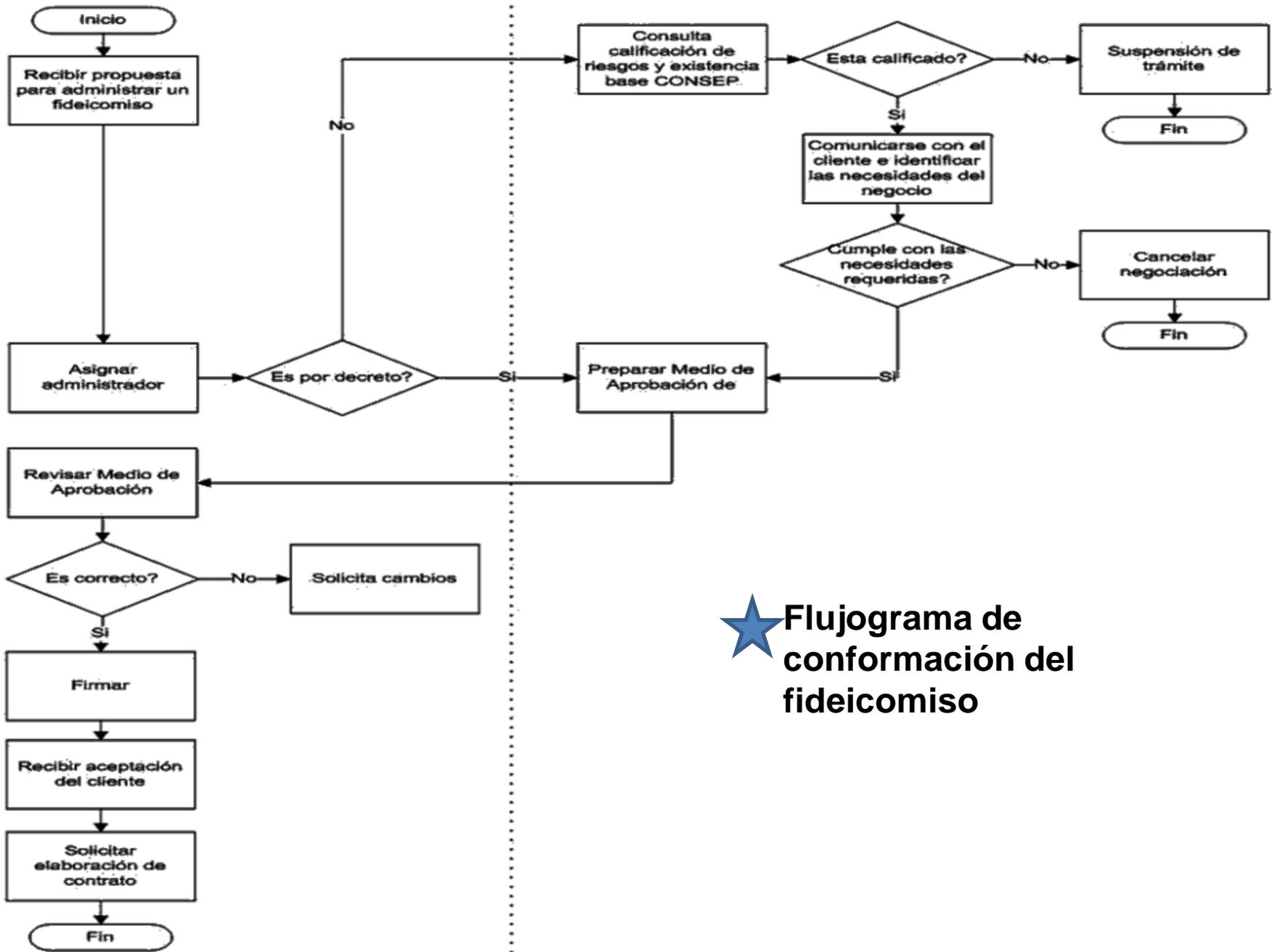
**Proceso de
estructuración
del negocio
fiduciario**

Gestión administrativa de la fiduciaria

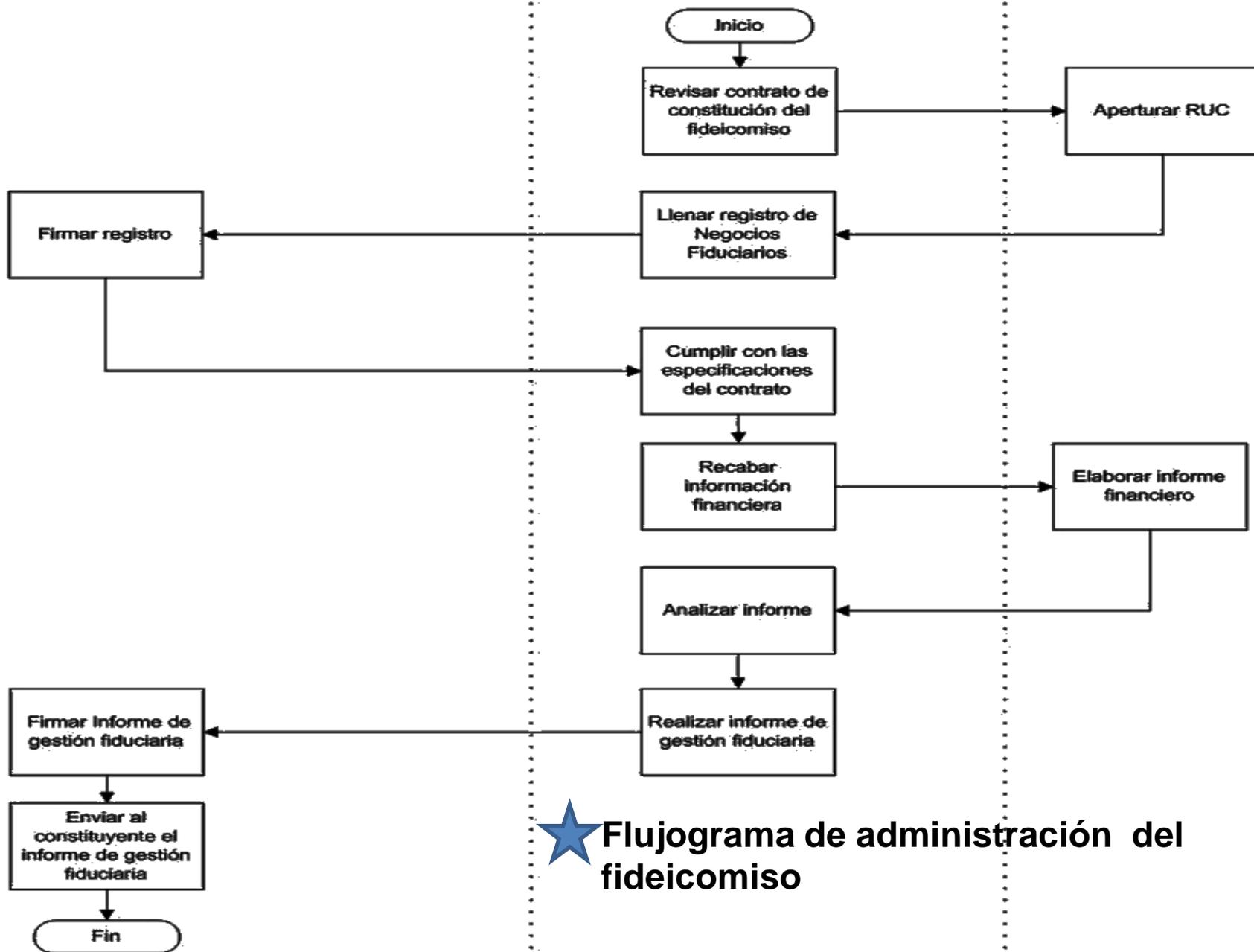
- **Gestión Administrativa**
- **Estructuración del Negocio Fiduciario**
- **Administración del Negocio Fiduciario**
- **Liquidación del Negocio Fiduciario**
- **Liquidación del Negocio**
- **Ejecución de la Liquidación**
- **Gestión Contable**
- **Obtener, Actualizar y Liquidar Ruc**
- **Contabilidad**
- **Tributación**
- **Facturación de Honorarios Fiduciarios**
- **Informe a la Superintendencia de Compañías**
- **Contratación Auditoría Externa**

GERENCIA

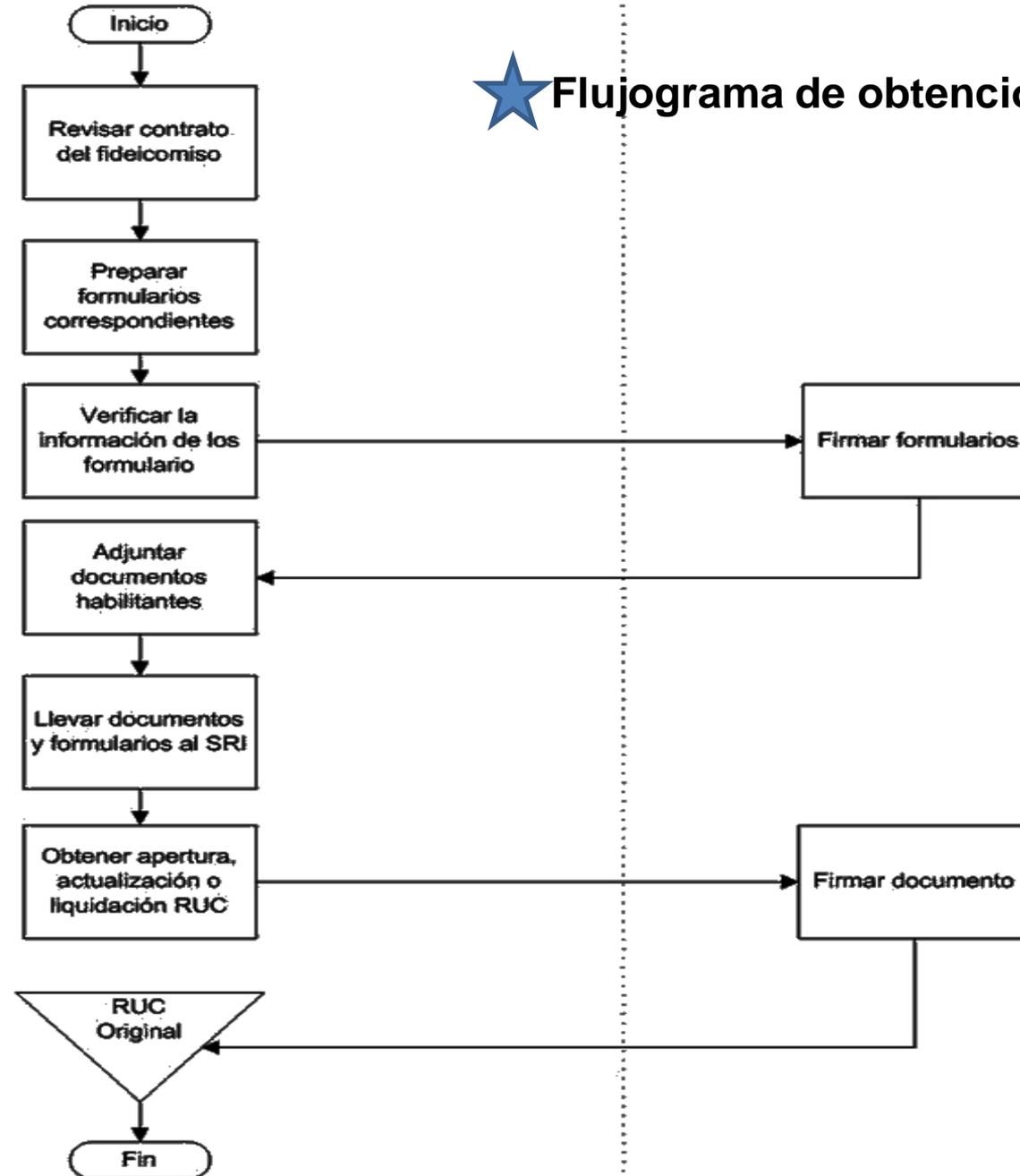
GESTIÓN ADMINISTRATIVA

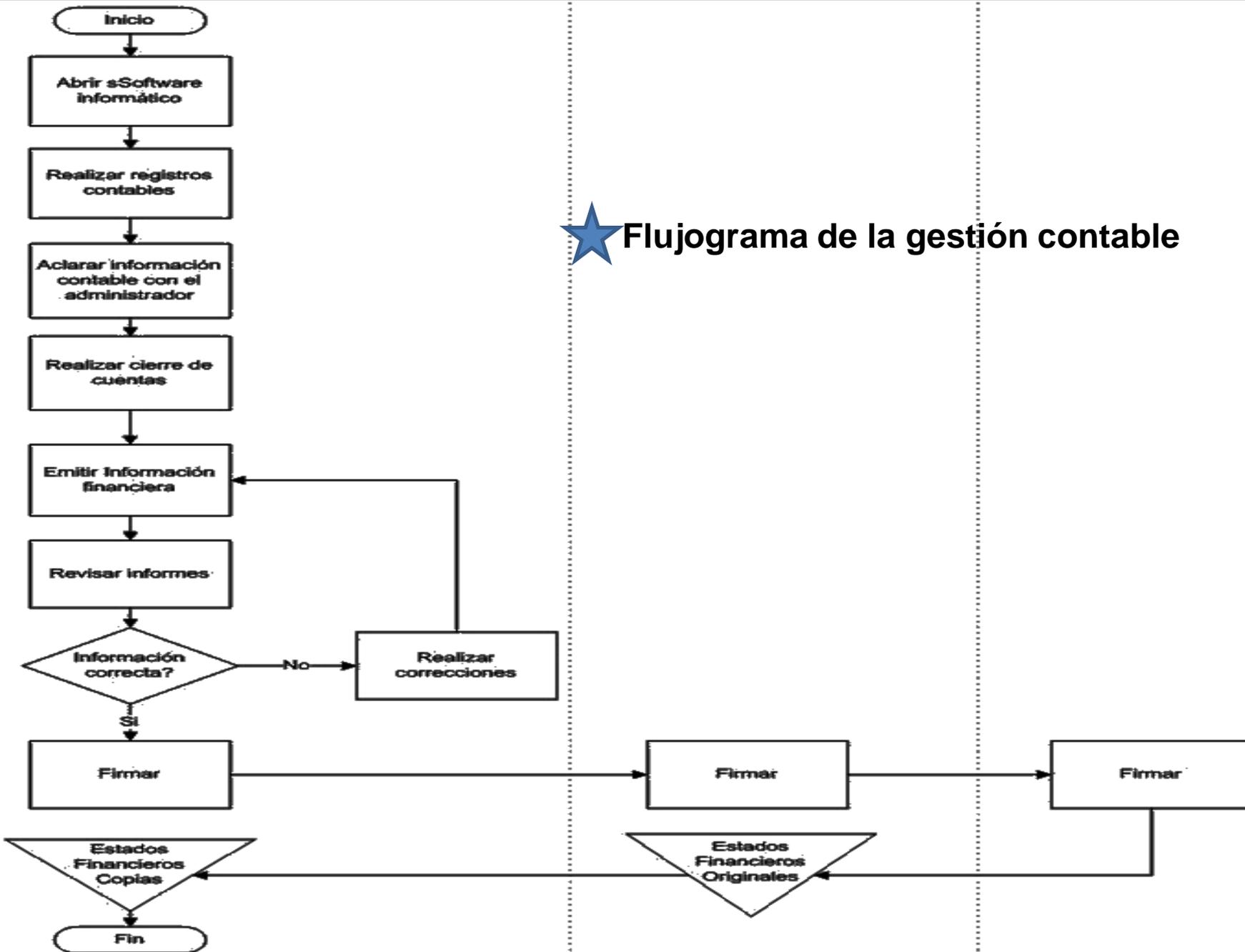


★ **Flujograma de conformación del fideicomiso**

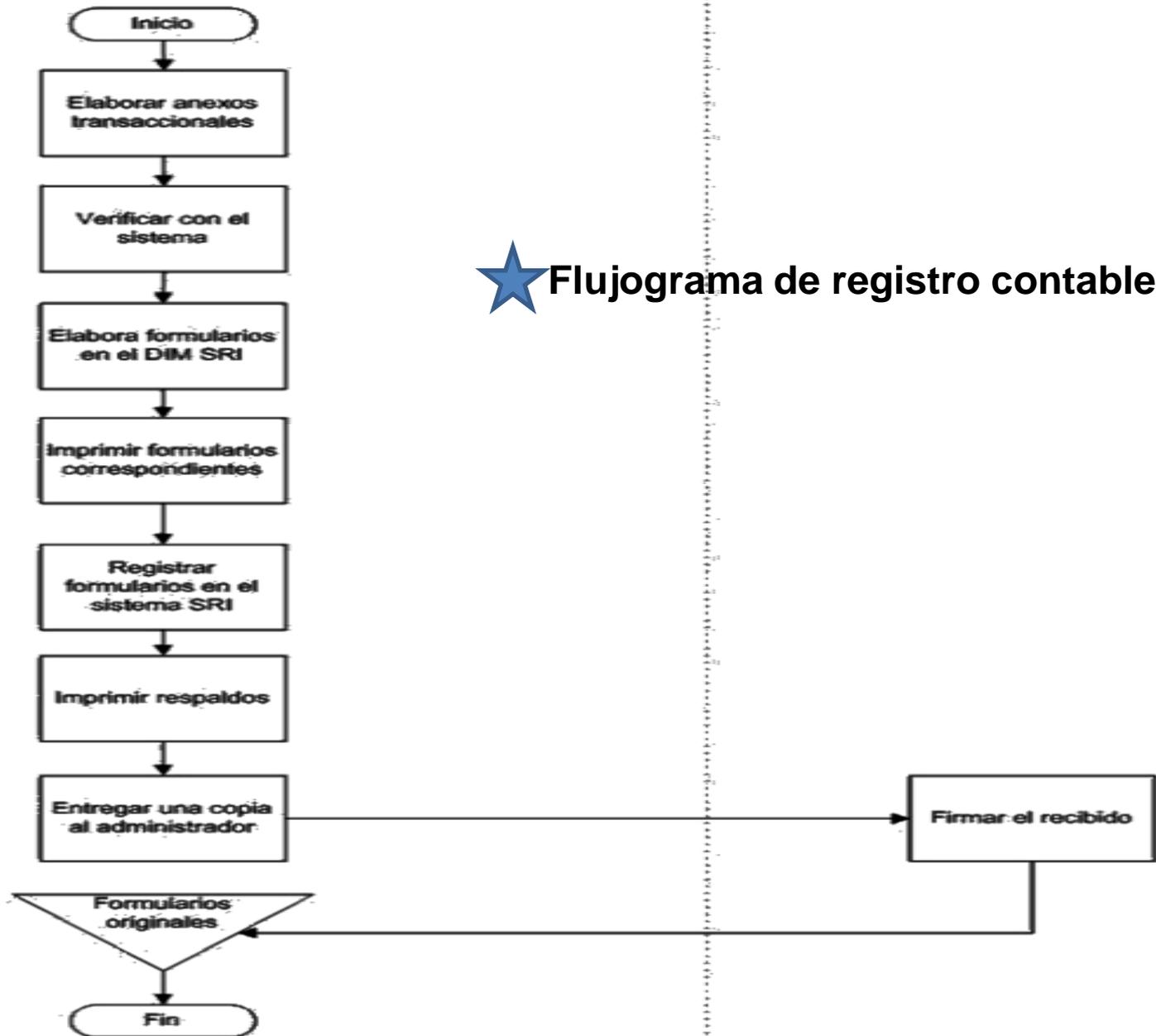


Flujograma de administración del fideicomiso

 **Flujograma de obtención del RUC**



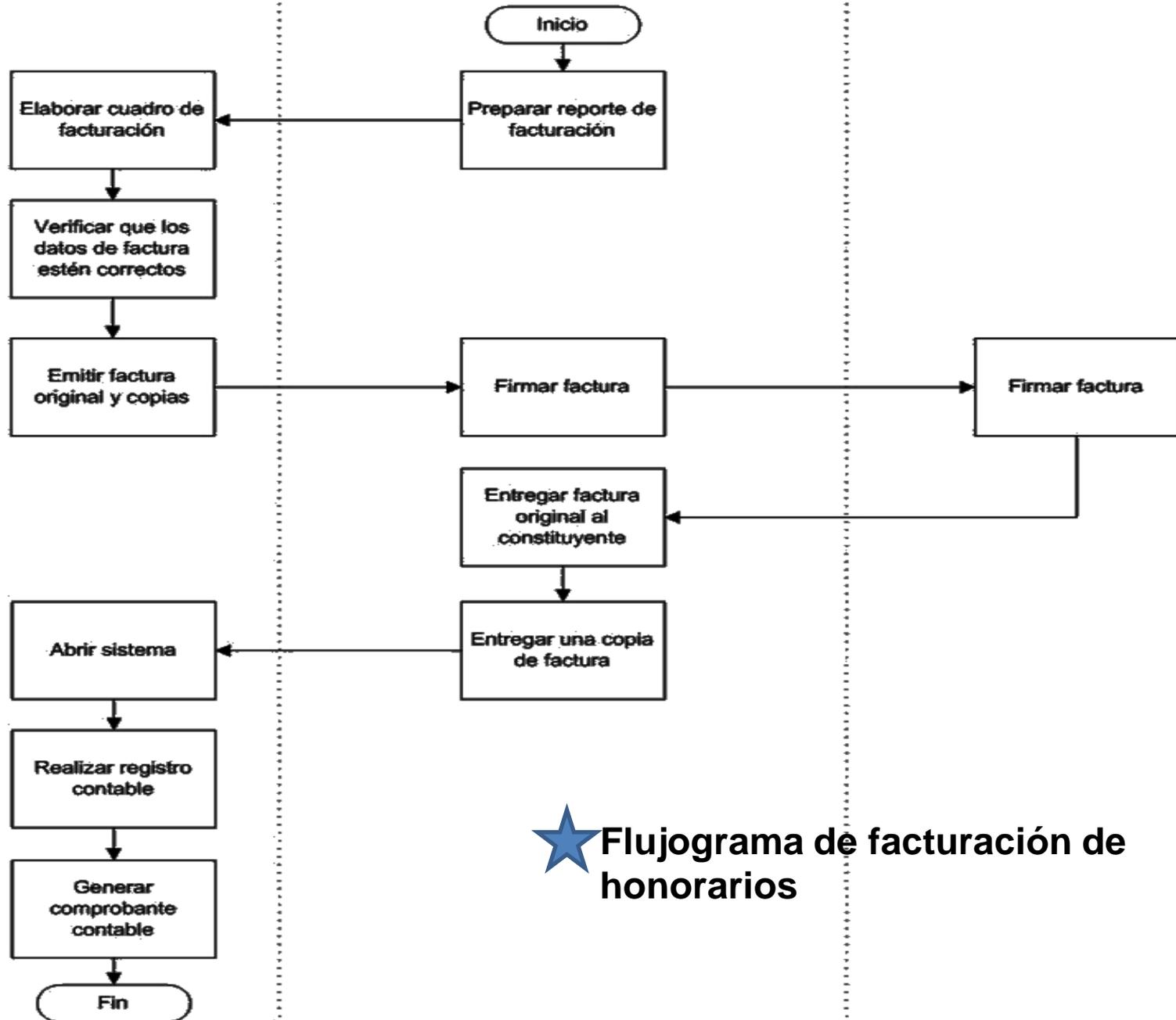
★ Flujograma de la gestión contable



**GESTIÓN
CONTABLE**

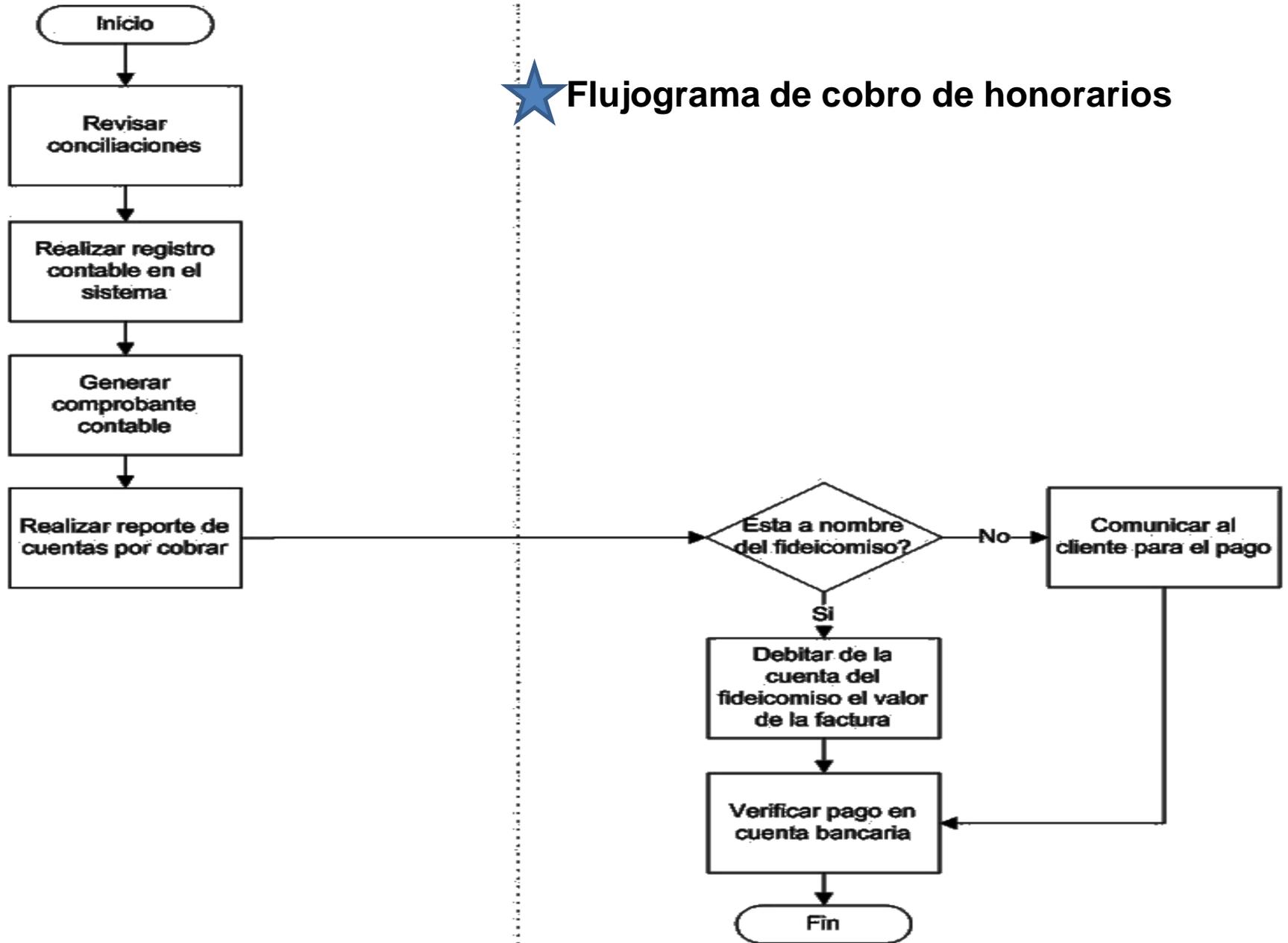
**GESTIÓN
ADMINISTRATIVA**

GERENCIA

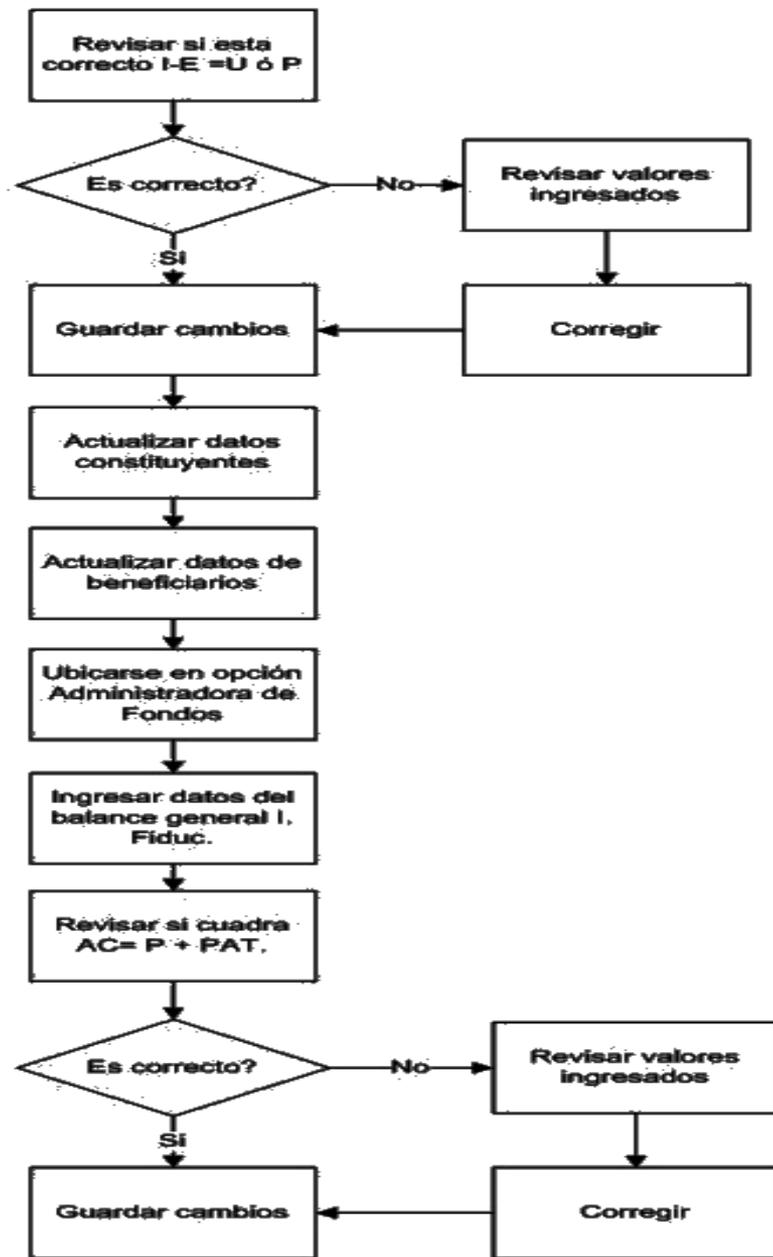
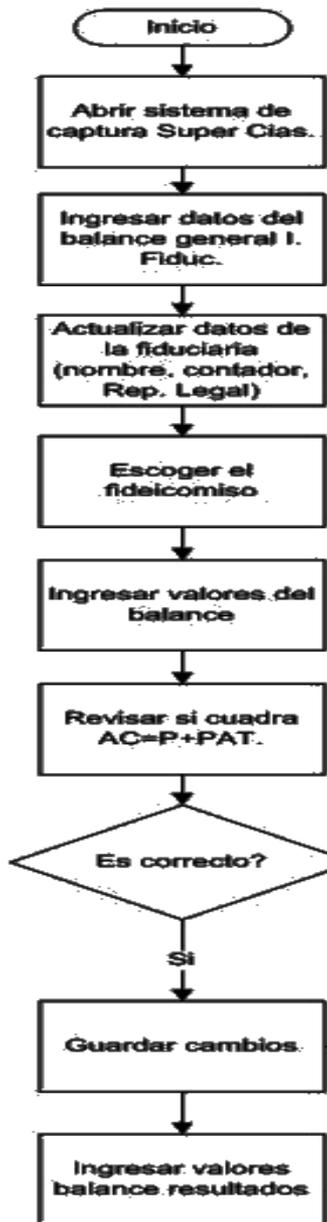


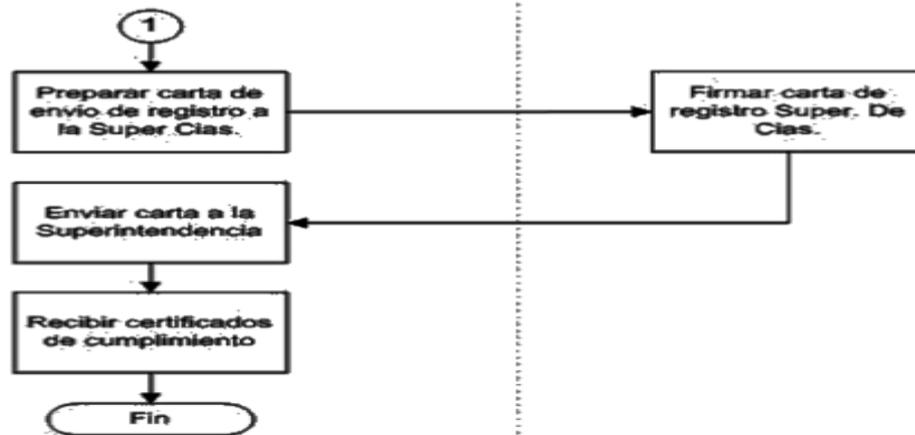
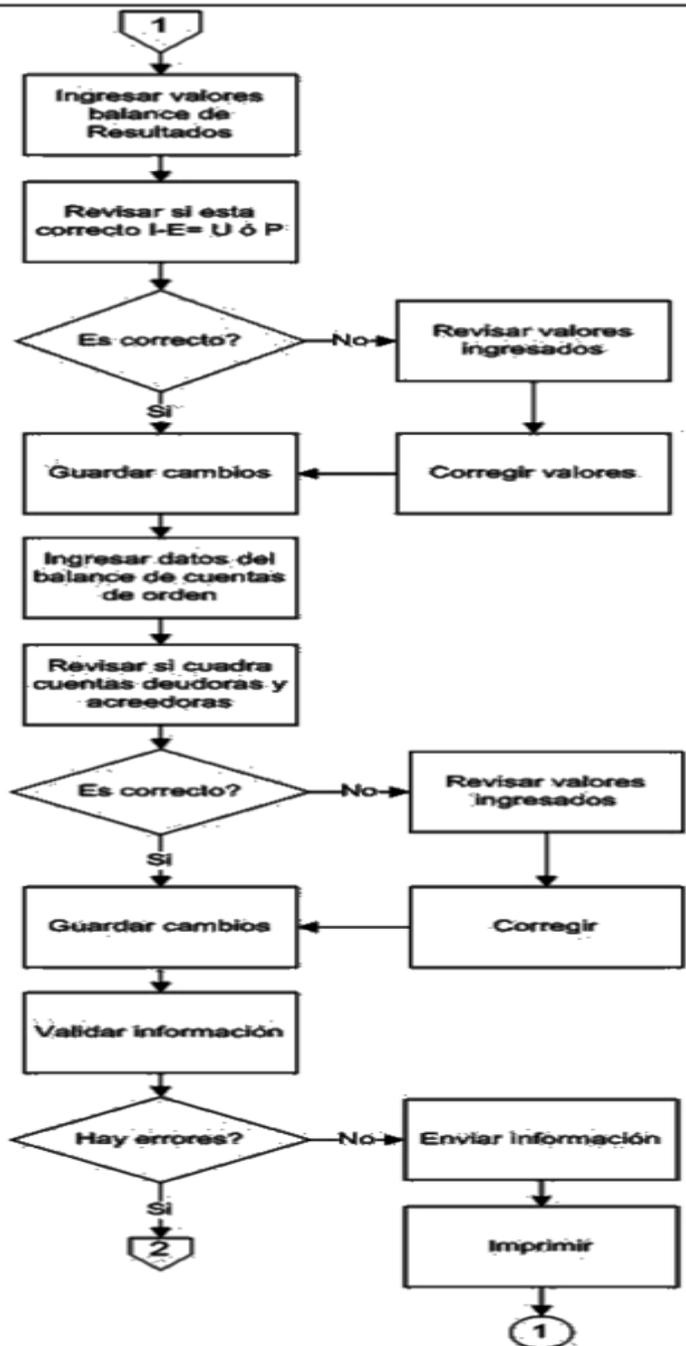
★ **Flujograma de facturación de honorarios**

★ Flujograma de cobro de honorarios

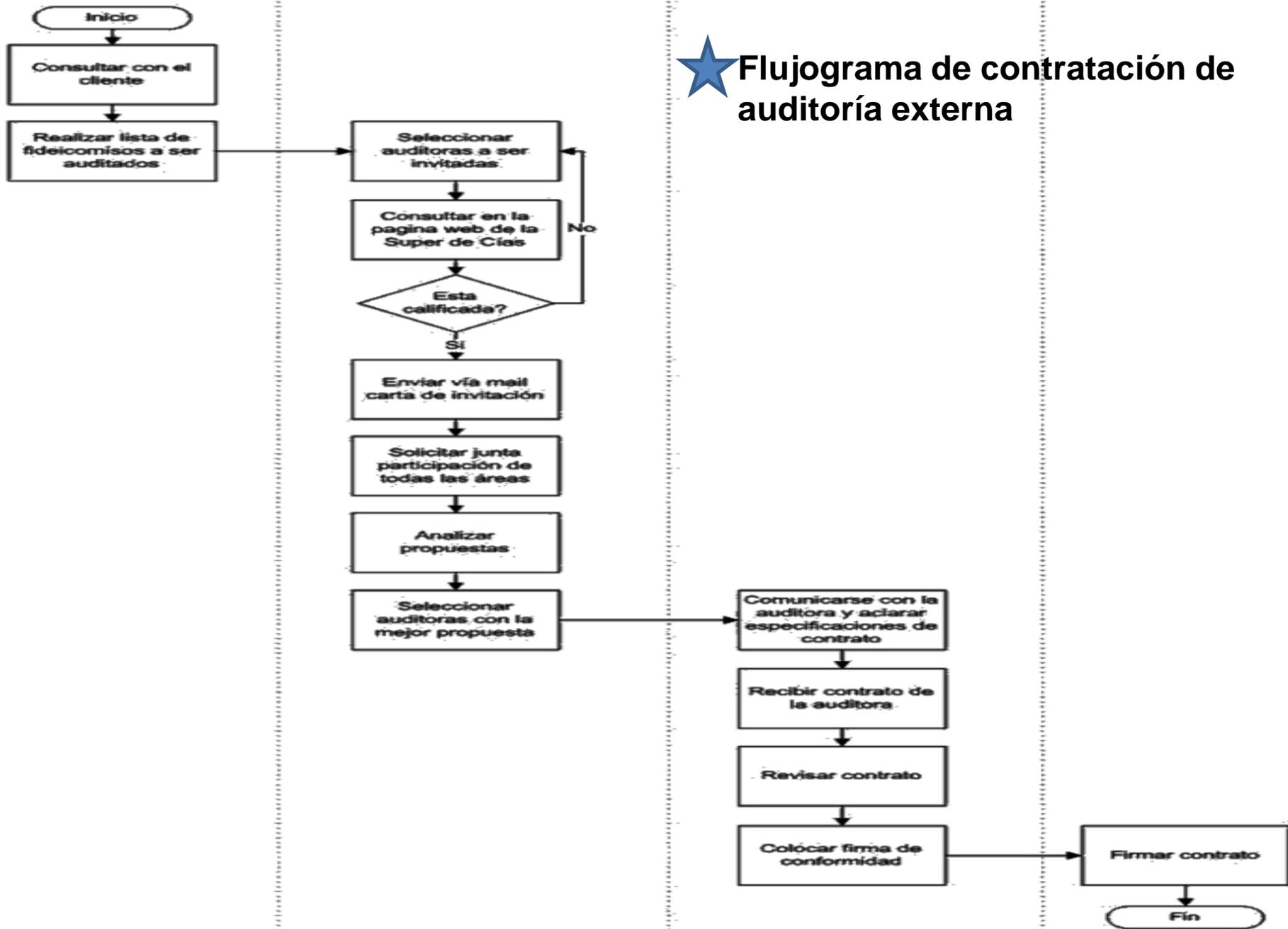


★ **Flujograma de elaboración de informe 1 para la Superintendencia de Compañías**

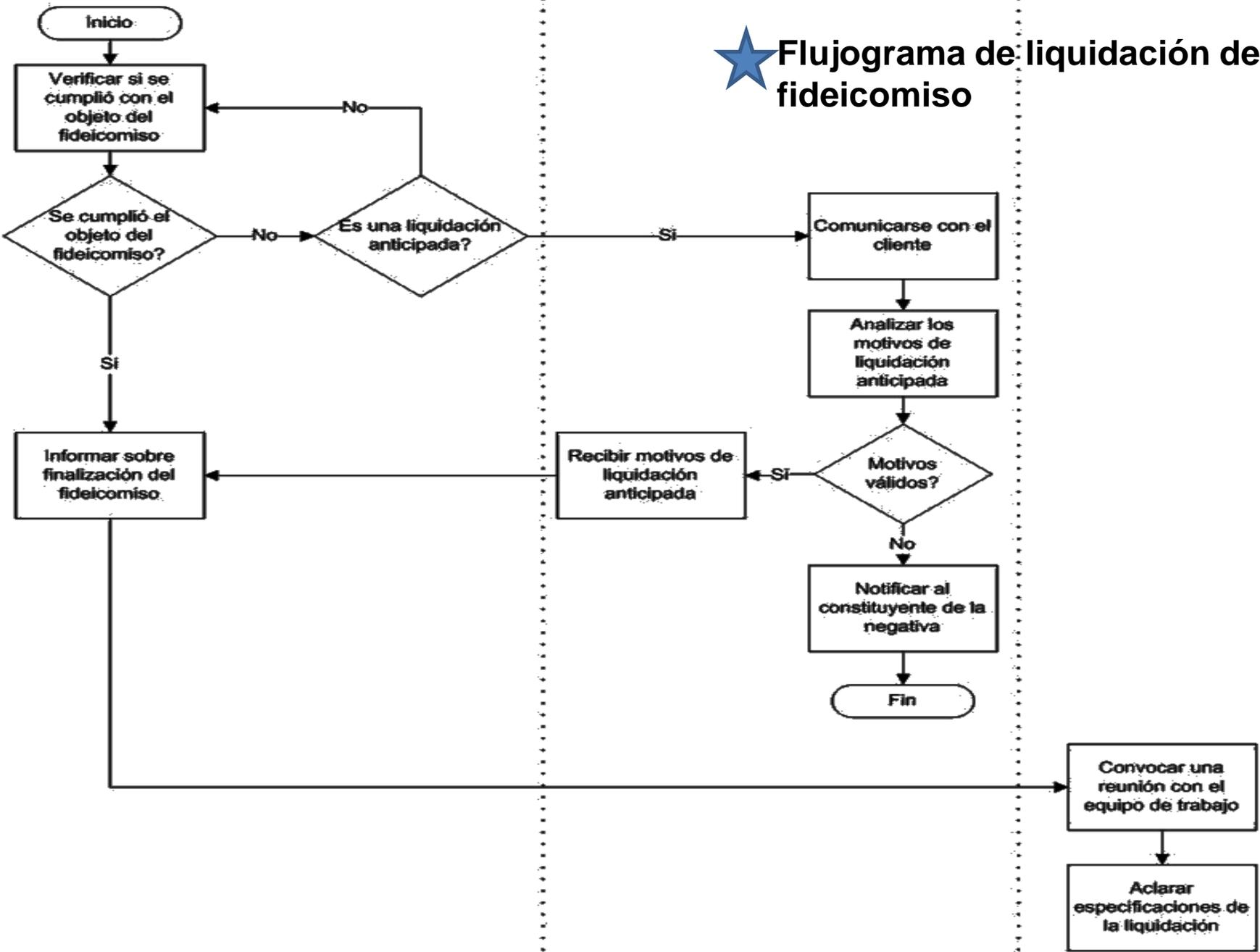


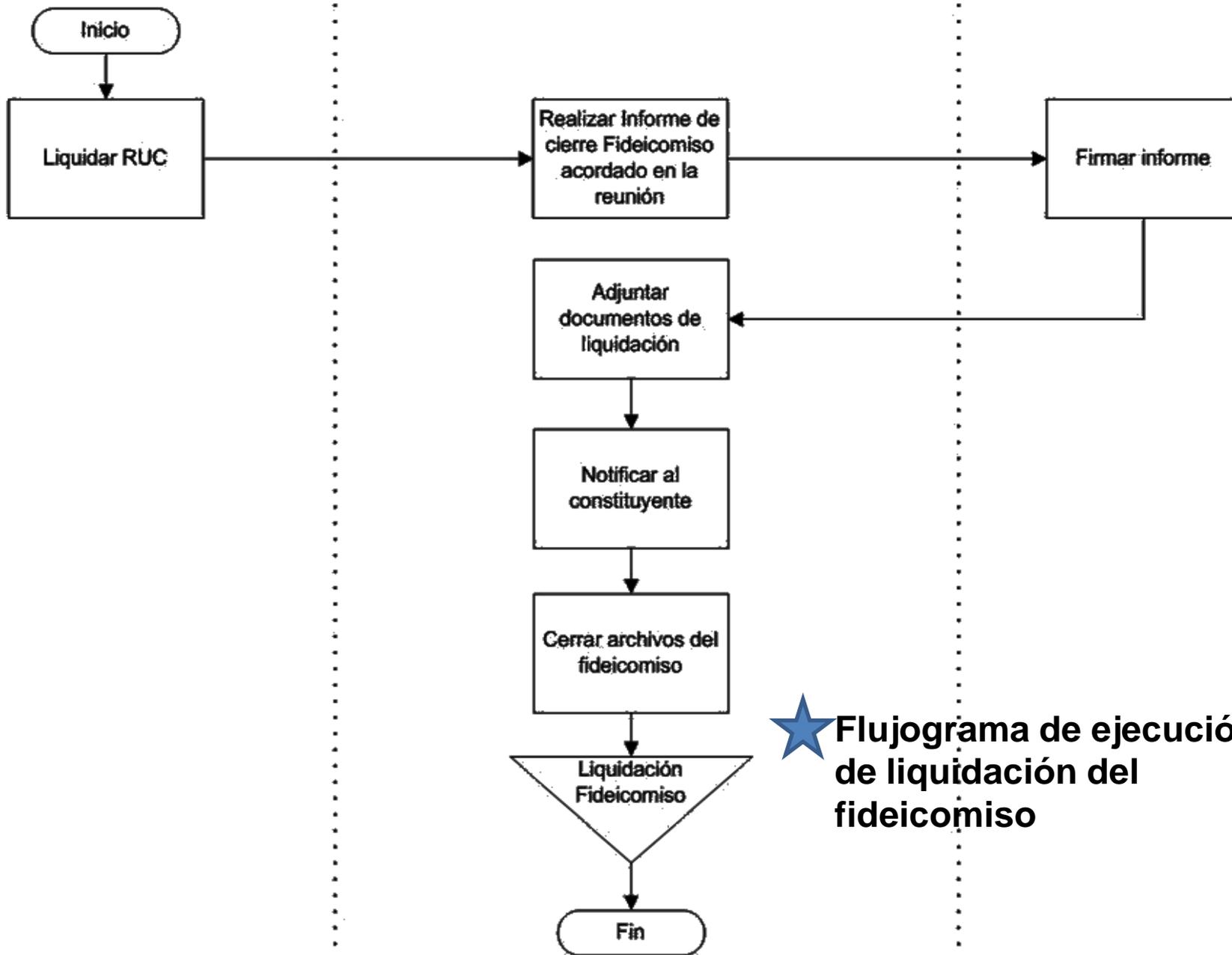


★ Flujograma de elaboración de informe 2 para la Superintendencia de Compañías



★ **Flujograma de liquidación del fideicomiso**



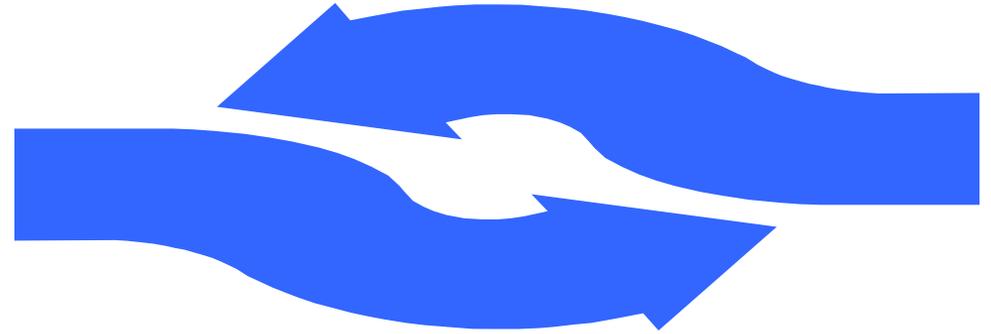


★ **Flujograma de ejecución de liquidación del fideicomiso**

★ **Transferencia
de dominio**

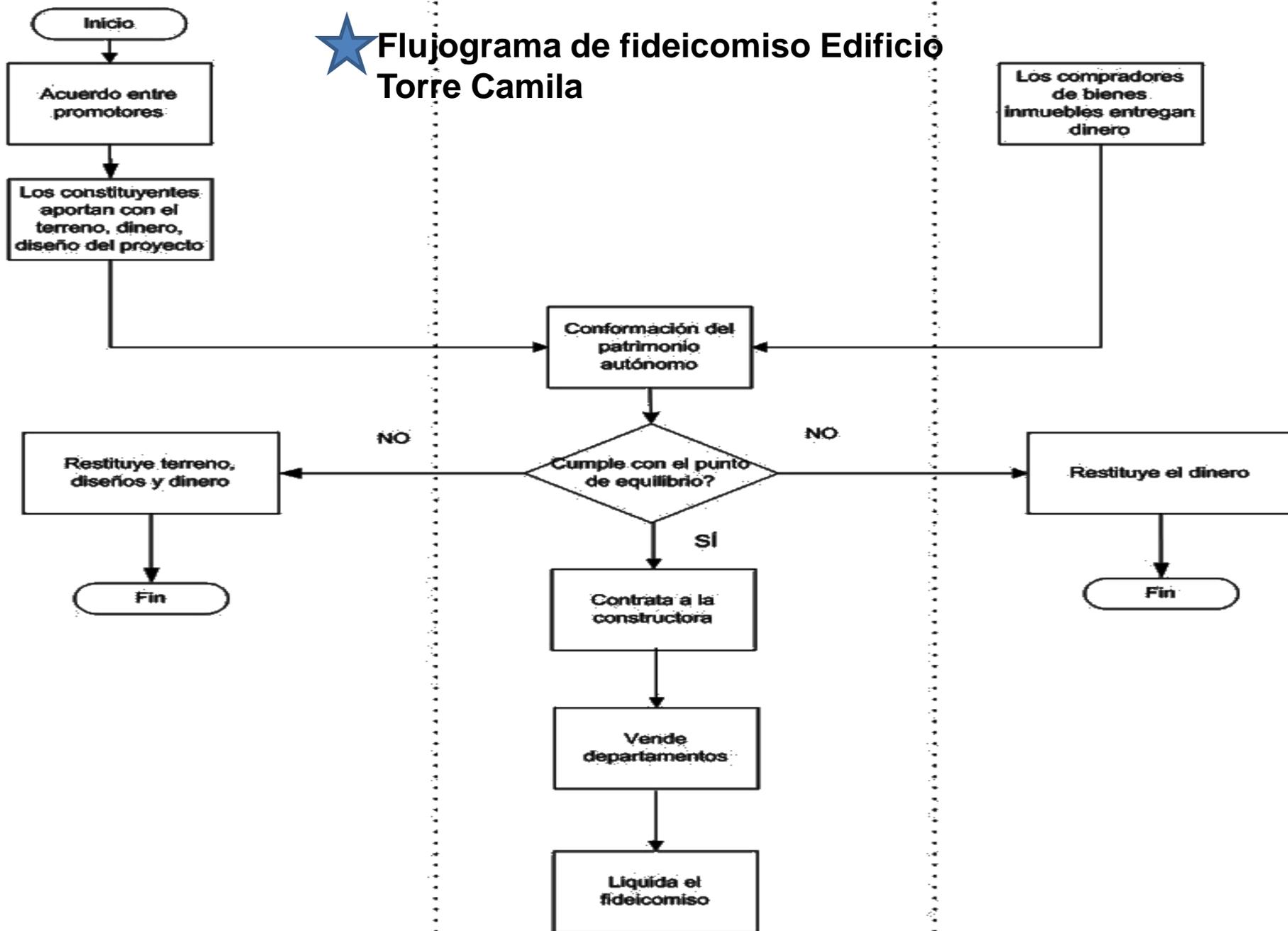
**Ley del Mercado de Valores
Código Civil
Registro de la propiedad**

★ **Análisis del flujo
del proyecto**



**Descripción del flujograma del
proyecto**

★ Flujograma de fideicomiso Edificio Torre Camila



★ Análisis del presupuesto

Objetivo de un presupuesto

Componentes del presupuesto

Presupuesto de construcción de viviendas

Presupuesto de infraestructura del proyecto

Presupuesto de costos generados por el fideicomiso

Presupuesto total del proyecto

- Cimentación.
- Estructura (sistema resistente)
- Cubierta
- Instalaciones
- Terminados
- Movimiento de tierras
- Calles, vías y pasajes
- Red de agua potable
- Red de alcantarillado
- Red eléctrica y telefónica
- Terreno
- Planificación
- Administración del fideicomiso
- Varios

**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

Proceso de ventas

Punto de equilibrio

Proceso de construcción

**Proceso de escrituración
y entrega de inmuebles**

Liquidación del fideicomiso

Análisis financiero

Punto de equilibrio técnico
Punto de equilibrio económico
Punto de equilibrio legal

Fase I
Fase II
Fase III



FLUJOS DE CAJA

MODELO OPTIMISTA

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

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)		
<u>FLUJO NETO</u>	<u>(2,200,000.00)</u>	<u>1,469,100.02</u>	<u>1,477,800.02</u>

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>

VALOR ACTUAL NETO

MODELO OPTIMISTA

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

MODELO CONSERVADOR

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

MODELO PESIMISTA

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)

TASA INTERNA DE RETORNO

MODELO OPTIMISTA

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%

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%

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%



Conclusiones

- **La inestabilidad económica y política impide el buen crecimiento del negocio fiduciario.**
- **Las cuantificaciones y estimaciones elaboradas orientadas predicen lo que podría pasar en el proyecto y esto brinda estabilidad para tomar o dejar el proyecto**
- **El servicio fiduciario en el Ecuador es como un negocio financiero nuevo, favorece a sectores de la economía como la construcción, el medio ambiente, entre otros.**
- **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**

- i. Dar inicio de credibilidad y estabilidad dentro de las empresas de cualquier sector, socializando y capacitando a todo el personal, sembrando confianza en la entidad.**
- ii. 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.**
- iii. Se recomienda, hacer las observaciones pertinentes a aquellas modificaciones que ejecuten los entes reguladores de este tipo de inversiones.**
- iv. 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.**

¡MUCHAS GRACIAS!