

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL



**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y NEGOCIOS
ESCUELA DE INGENIERÍA FINANCIERA, AUDITORÍA CPA**

TESIS

**PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERO EN FINANZAS, AUDITORÍA CPA**

TEMA:

**CREACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO
PASOS PREVIOS Y POSTERIORES**

AUTOR

SEGUNDO ALEXANDER REINA PUENAYÁN

DIRECTOR DE TESIS

Msc. Ing. RAMIRO RODRÍGUEZ

QUITO, JUNIO DEL 2010

Del contenido del presente trabajo se responsabiliza el autor. Se encuentra prohibida la venta y reproducción total o parcial de este trabajo de investigación.

SEGUNDO ALEXANDER REINA PUENAYÁN

C.I 040141971-8

HOJA DE JURADO

Dr. JORGE GUERRERO
CALIFICADOR 1

Ing. XAVIER ORTEGA
CALIFICADOR 2

Msc. Ing. RAMIRO RODRIGUEZ
DIRECTOR DE TESIS

Eco. MANUEL ESTRELLA
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DEDICATORIA

A MIS PADRES, HERMANO Y ABUELO GONZÁLO REINA, QUE CON SU
EJEMPLO, ORIENTACIÓN Y APOYO INCONDICIONAL HICIERON
POSIBLE LA CULMINACIÓN DE MI CARRERA.

RESPECTO Y ADMIRACIÓN A MI FAMILIA, QUE ESTUVIERON Y
ESTARÁN SIEMPRE EN LOS MOMENTOS MÁS DIFÍCILES DE MI VIDA,
LES DEDICO A ELLOS DESDE EL FONDO DE MI CORAZÓN. LOS
QUIERO MUCHO.

ALEXANDER REINA

AGRADECIMIENTO

MI MÁS SINCEROS AGRADECIMIENTOS A TODAS LAS PERSONAS QUE HICIERÓN POSIBLE LA CULMINACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO.

A LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL QUE ES Y SERÁ SIEMPRE UN ÍCONO DE EXCELENCIA VISIÓN Y LIDERAZGO.

A TODOS MIS PROFESORES, QUE A TRAVÉS DE SUS CONOCIMIENTOS IMPARTIDOS EN LAS AULAS, ME BRINDARON CONOCIMIENTO DIARIO Y CONTINUO.

A MI DIRECTOR DE TESIS QUE A TRAVÉS DE SU EXPERIENCIA ADQUIRIDA, ME SUPO BRINDAR SU ORIENTACIÓN ADECUADA PARA EL DESARROLLO DE MI TESIS.

ALEXANDER REINA

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO	14
1. CAPÍTULO	15
1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS	15
1.1.1 Derecho Romano.....	15
1.1.2 Edad Media	16
1.1.3 Edad Contemporánea	17
1.1.4 En la Actualidad.....	17
1.2 PROBLEMA	18
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	19
1.4 OBJETIVO GENERAL	19
1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	20
1.6 IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	20
1.7 IDEA A DEFENDER.....	21
1.8 MARCO DE REFERENCIA	22
1.8.1 Apoyo a la Teoría.....	22
1.8.2 Marco Teórico.....	22
1.9 MARCO CONCEPTUAL.....	25
1.9.1 Definiciones Conceptuales.....	25
1.9.2 Definiciones Operativas	25
1.10 METODOLOGÍA	25
1.10.1 Diseño de la Investigación	25
1.10.2 Métodos de la Investigación	26
1.10.3 Fuentes y Técnicas de Investigación.....	26
1.10.4 Población.....	27
1.10.5 Muestra.....	28
1.10.6 Datos fórmulas cálculo y proyección.....	28
1.10.7 Tratamiento de los Datos	30
1.10.8 Difusión de los Resultados.....	31
2. CAPÍTULO	32
2.1 EL FIDEICOMISO	32
2.2 COMO NACE UN FIDEICOMISO.....	33

2.2.1	Beneficios y Características del Fideicomiso	34
2.3	PARTES INTEGRANTES DE UN FIDEICOMISO.....	37
2.3.1	Patrimonio Autónomo.....	37
2.3.2	Mandato	37
2.3.3	Usufructo.....	38
2.3.4	Propiedad Fiduciaria	38
2.4	PARTES INTERVINIENTES DEL FIDEICOMISO	39
2.4.1	Fideicomitente.....	39
2.4.1.1	Obligaciones del Fideicomitente	40
2.4.1.2	Derechos del Fideicomitente	40
2.4.2	Fiduciario	41
2.4.2.1	Responsabilidades del fiduciario.....	41
2.4.3	Beneficiario o Fideicomisario	42
2.4.3.1	Derechos del Fideicomisario	43
2.4.4	Fiscalizador	43
2.5	BIENES MUEBLES E INMUEBLES SUSCEPTIBLES A INCLUIR COMO PATRIMONIO AUTÓNOMO DE UNA FIDUCIA	44
2.6	TIPOS DE FIDEICOMISO.....	44
2.6.1	Fideicomiso Inmobiliario.....	44
2.6.1.1	Características del Fideicomiso Inmobiliario.....	45
2.6.1.2	Ventajas	46
2.6.1.3	Desventajas.....	46
2.6.2	Fideicomiso de Garantía	47
2.6.2.1	Tipos de fideicomiso de Garantía.....	48
2.6.3	Fideicomiso de Administración o Gestión.....	49
2.6.3.1	Tipos de Fideicomiso de Administración y Gestión	49
2.6.4	Fideicomiso de Inversión	51
2.6.4.1	Clases de Fideicomiso de Inversión	52
2.6.5	Fideicomiso de Titularización.....	52
2.6.5.1	Activos que se Pueden Titularizar.....	53
2.6.6	Fideicomiso Internacional.....	54
2.6.6.1	Limitaciones del Fideicomiso en el Campo Internacional	55

2.7	CONCEPTOS FINANCIEROS DE RENTABILIDAD	56
2.7.1	Tasa Interna de Retorno (TIR)	56
2.7.2	Valor Actual Neto (VAN).....	57
2.7.3	Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI).....	58
2.7.4	Beneficio Costo (B / C).....	58
2.7.5	Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC).....	58
3.	CAPÍTULO	60
3.1	ADMINISTRADORA DE FONDOS	60
3.1.1	Concepto	60
3.2	LEY DE MERCADO DE VALORES	61
3.2.1	DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.....	61
3.2.2	Del objeto y constitución (Art. 97) Ex: 97.-	61
3.2.3	Del capital mínimo y autorización de funcionamiento (Art. 98) .Ex: 98.-	61
3.2.4	Responsabilidades de la administradora de fondos y fideicomisos (Art. 102) Ex: 102.-.....	63
3.2.5	De las obligaciones de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos como fiduciario. (Art. 103) Ex: 103.-.....	64
3.2.6	De las prohibiciones a las administradoras de fondos y fideicomisos. (Art.105) Ex: 105.-	66
3.2.7	De los órganos de administración y comité de inversiones. (Art. 106) Ex: 106.-	68
3.2.8	Disolución y liquidación de la administradora de fondos y fideicomisos. (Art. 108) Ex: 108.-	69
3.3	DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO	70
3.3.1	Del contrato de fideicomiso mercantil. (Art. 109) Ex: 109.-	70
3.3.2	Naturaleza y vigencia del contrato. (Art. 110) Ex: 110.-	71
3.3.3	De la transferencia a título de fideicomiso mercantil. (Art. 113) Ex: 113.-.....	72
3.3.4	Constituyentes o fideicomitentes (Art. 115) Ex: 115.-	73
3.3.5	Naturaleza individual y separada de cada fideicomiso mercantil. (Art. 118) Ex: 118.-.....	75
3.3.6	Titularidad legal del dominio. (Art. 119) Ex: 119.-	76

3.3.7	Contenido básico del contrato. (Art. 120) Ex: 120.-	77
3.4	CUESTIONES PROCESALES	80
3.4.1	Inembargabilidad. (Art. 121) Ex: 121.-.....	80
3.4.2	Acciones por contratos fraudulentos. (Art. 123) Ex: 123.-	81
3.5	DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES	81
3.5.1	Derechos del constituyente. (Art. 126) Ex: 126.-	81
3.5.2	Derechos del beneficiario. (Art. 127) Ex: 127.-.....	82
3.5.3	De la rendición de cuentas. (Art, 128) Ex: 128.-	83
3.5.4	Renuncia del beneficiario. (Art. 131) Ex: 131.-.....	84
3.5.5	Remuneración del fiduciario. (Art. 132) Ex: 132.-	85
3.5.6	Sustitución de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos. (Art. 133) Ex: 133.-	85
3.5.7	Terminación del fideicomiso mercantil. (Art. 134) Ex: 134.-.....	86
3.5.8	Responsabilidad tributaria. (Art. 135) Ex: 135.-.....	87
3.5.9	De la contabilización. (Art. 136) Ex: 136.-.....	88
4.	CAPÍTULO	89
4.1	DEFINICIÓN	89
4.1.1	Objetivo del estudio de mercado.....	89
4.2	DEFINICIÓN DEL PROYECTO	90
4.3	CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	90
4.3.1	Definición.....	90
4.3.2	Demanda insatisfecha.....	91
4.3.3	Análisis de la demanda actual de vivienda en Quito.....	92
4.3.4	Demanda a cubrir en la Parroquia Calderón	93
4.4	CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA.....	94
4.4.1	Definición.....	94
4.4.2	Oferta actual en la Parroquia Calderón	94
5.	CAPÍTULO	96
5.1	Definición	96
5.2	TAMAÑO	96
5.2.1	Definición.....	96
5.2.2	Tamaño del proyecto.....	97

5.2.3	Plusvalía	100
5.2.4	Mercado	100
5.2.5	Estudio de Suelos	100
5.2.6	Riesgos	101
5.3	LOCALIZACIÓN	103
5.3.1	Concepto	103
5.3.2	Localización del Proyecto	103
5.3.3	Descripción de la Zona.....	103
5.3.3.1	Clima	104
5.3.3.2	Transporte.....	104
5.3.3.3	Lugares a Visitar.....	105
5.4	DATOS PRELIMINARES DEL PROYECTO.....	106
5.5	DISTRIBUCIÓN DE LA CASA	107
5.6	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	109
5.6.1	Requisitos para que una Vivienda sea declarada Propiedad	110
6.	CAPÍTULO	112
6.1	INVERSIONES	112
6.1.1	Definición.....	112
6.2	ACTIVOS FIJOS	113
6.2.1	Terreno	114
6.2.2	Datos del terreno	115
6.3	ACTIVOS DIFERIDOS.....	115
6.4	CAPITAL DE TRABAJO.....	117
6.4.1	Concepto	117
6.4.2	Presupuesto de la Obra.....	119
6.5	FINANCIAMIENTO	125
6.5.1	Concepto	125
7.	CAPÍTULO	126
7.1	INGRESOS	126
7.2	COSTOS.....	128
8.	CAPÍTULO	132
8.1	BALANCE GENERAL.....	132

8.1.1	Concepto	132
8.1.2	Estado de Situación Inicial.....	133
8.1.2.1	Concepto.....	133
8.1.3	Estado de Resultados Proyectado.....	134
8.1.4	Flujo de Caja	136
8.1.5	Análisis del Proyecto	139
9.	CAPÍTULO	142
9.1	CONCLUSIONES.....	142
9.2	RECOMENDACIONES	144
	GLOSARIO DE TÉRMINOS	146
	BIBLIOGRAFÍA.....	149

LISTA DE CUADROS

Cuadro # 01	28
Cuadro # 02	29
Cuadro # 03	91
Cuadro # 04	93
Cuadro # 05	99
Cuadro # 06	113
Cuadro # 07	114
Cuadro # 08	115
Cuadro # 09	116
Cuadro # 10	118
Cuadro # 11	120
Cuadro # 12	125
Cuadro # 13	127
Cuadro # 14	128
Cuadro # 15	129
Cuadro # 16	130
Cuadro # 17	130
Cuadro # 18	131
Cuadro # 19	131
Cuadro # 20	133
Cuadro # 21	135
Cuadro # 22	136
Cuadro # 23	137
Cuadro # 24	137
Cuadro # 25	137
Cuadro # 26	138
Cuadro # 27	139

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico # 1	24
Gráfico # 2	104

RESUMEN EJECUTIVO

La realización del presente trabajo de investigación sobre la creación de un Fideicomiso Inmobiliario en sus pasos previos y posteriores a la constitución del mismo, se busca saber cuales son los documentos necesarios para personas naturales y jurídicas, así como también la clasificación de los fideicomisos, que es una administradora de fondos, la constitución del patrimonio autónomo y sobre todo cuales son los pasos y procedimientos que deben tomarse en cuenta para la optimización de los recursos financieros, contables, administrativos que aquí intervienen y la presentación de una propuesta financiera del conjunto residencial San Matías.

En la actualidad el fideicomiso es una opción transparente, segura y muy rentable, ya sea como inversionista, constructor, propietario del terreno, esto se debe a que las cláusulas son estrictas y se plantean con anticipación entre las partes, volviéndose muy atractivos para las instituciones del sistema financiero, minimizando los riesgos que pueden presentarse y aumentando considerablemente la capacidad de endeudamiento del proyecto.

1. CAPÍTULO

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1.1 Derecho Romano

El Derecho Romano en sus inicios, no conocía nada acerca de: hipoteca, prenda, fianza, por lo que el deudor en virtud del principio de responsabilidad personal, respondía con su persona, de sus eventuales incumplimientos como esclavo de su acreedor.

Al eliminarse la responsabilidad personal del deudor, entra en una etapa de crisis en materia de obligaciones, toda vez que el acreedor al no existir garantía de la recuperación de su acreencia se encuentra en total indefensión jurídica.

Surge entonces la figura del Pacto de Fiducia, que consistía en la transmisión de una propiedad denominado “pactum fiduciae”, mediante el cual, la persona que recibía la propiedad, se obligaba frente al otorgante de la misma a reintegrarse, después de realizar determinados fines al propio otorgante o a terceras personas.

En esta época existieron dos tipos de fiducia:

- Fiducia cum creditore.
- Fiducia cum amico.

Fiducia cum creditore.- cuya finalidad era proporcionar al acreedor de una garantía real para asegurar una deuda.

Fiducia cum amico.- una persona recibía un bien de otra para que pudiera usarlo y disfrutar gratuitamente, con la obligación devolverlo a quien se lo haya otorgado¹.

1.1.2 Edad Media

En la edad media sin duda alguna tiene su orientación el Trust o fideicomiso anglosajón, el cual consiste en la separación que hace una persona llamada settlor, de un conjunto de bienes de cualquier tipo ya sean estos muebles, inmuebles, créditos etc, de su fortuna para confiarlos a otra

¹ GONZÁLEZ, Sergio; “El fideicomiso”, Edino, Quito-Ecuador, 2000.

persona llamada Trustee, con la finalidad de que está haga de ella, un uso prescrito en provecho de un tercero llamado Cestui Que Trust.

1.1.3 Edad Contemporánea

En Latinoamérica el país que más ha desarrollado la figura del Fideicomiso es México, cuya práctica es superior a los 40 años, destacándose principalmente en los Fideicomisos Inmobiliarios; por otra parte Venezuela en el año de 1971 comienza a utilizar la Ley de Fideicomiso para celebrar los primeros contratos de Prestaciones Sociales para los empleados de las Industrias Petroleras cuyos contratos tenían la finalidad de recibir en Fideicomiso para su inversión y administración.

1.1.4 En la Actualidad

En el mundo entero, los bancos, las grandes empresas y los gobiernos han elegido la figura del fideicomiso como nuevo instrumento para canalizar distintas alternativas de negocios e inversión, en el Ecuador ha tomado un repunte importante en la economía Ecuatoriana, mantiene un rol como vehículo para llevar a cabo proyectos inmobiliarios, no solo por la versatilidad y seguridad que ofrece a las partes involucradas en el proyecto, sino también por los beneficios de tipo económico que generan.

En el futuro seguirá siendo atractivo para inversionistas y promotores ya que la oferta se diversificará, creando más eficiencia para que sus productos continúen siendo accesibles al mercado, de esta manera no pierdan competitividad.²

1.2 PROBLEMA

El déficit habitacional con que cuenta la ciudad de Quito es un problema que afecta a muchas familias de distinta clase y condición social en su búsqueda por tener un techo propio, en la actualidad se ha comprobado que existen muchas alternativas de financiamiento pero con condiciones no muy adecuadas a los deudores y para los constructores, tampoco existen alternativas de financiamiento para que puedan realizar sus proyectos inmobiliarios y garanticen la entrega de las viviendas en los plazos establecidos.

Cabe recalcar que el crecimiento que ha experimentado este sector en los últimos años es muy significativo para la economía del país, en la actualidad es considerado como un reactivador de la economía nacional. Aunque en el Ecuador el negocio inmobiliario ha pasado por momentos difíciles debido a la falta de confianza, y a la volatilidad de los materiales de construcción.

² PEREZ, Manuel; “El Fideicomiso Inmobiliario en el Ecuador” Revista Gestión y Economía, No. 9, Pág. 26, 2006

Luego de la investigación respectiva hemos podido determinar que la elaboración de este Proyecto constituye un aporte para la realización de Fideicomisos Inmobiliarios en nuestro País; cuyo objetivo es dar a conocer la presentación de un Proyecto desde el punto de vista financiero de un conjunto residencial en la ciudad de Quito, contribuyendo de esta manera al desarrollo de la Economía del País y la generación de nuevas plazas de trabajo.

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Mediante este estudio me dispongo a proponer una alternativa de solución, para cubrir un porcentaje del déficit habitacional con que cuenta la Provincia de Pichincha, específicamente la Ciudad de Quito en la adquisición de su vivienda propia.

1.4 OBJETIVO GENERAL

Aplicar la figura del fideicomiso inmobiliario desde sus pasos previos y posteriores para la construcción del conjunto residencial San Matías, que será llevado a cabo en la ciudad de Quito, específicamente en la vía Marianas de Calderón.

1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer la base legal de las Administradoras de Fondos en el Ecuador.
- Describir los procedimientos a seguir para la creación del Fideicomiso Inmobiliario desde sus inicios.
- Optimizar el desarrollo financiero del Proyecto.
- Presentación de la propuesta financiera del conjunto residencial “San Matías”.

1.6 IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

El fideicomiso inmobiliario específicamente, permite el desarrollo de importantes proyectos inmobiliarios en la etapa previa a la construcción, en la etapa de construcción y en la etapa de entrega, siendo esta una herramienta de fácil aplicación y estructuración, para personas que deseen realizar este tipo de proyectos.

Una vez terminado el proyecto inmobiliario, se proporcionará a la población en general la adquisición de su vivienda propia, a bajo costo y con una buena plusvalía, dando una seguridad y rentabilidad tanto para los

inversionistas como para los potenciales compradores; se brindará financiamiento para las personas que adquieran una vivienda a bajas tasas de interés, y con un 30% de entrada, accesibles para la población del Norte de la ciudad de Quito.

Siendo esto una estrategia rentable para llevar a cabo un Proyecto, cerca de las viviendas quedan centros comerciales, escuelas, colegios, centros de salud; de vital importancia para la población de la Vía Marianas de Calderón y sus alrededores, al igual que líneas de transporte público.

1.7 IDEA A DEFENDER

La idea a defender es la siguiente:

Con la creación del Fideicomiso Inmobiliario desde sus inicios hasta la culminación del mismo, se dará a conocer a personas Naturales y Jurídicas, que es un fideicomiso, la clasificación de los fideicomisos, que es una administradora de fondos, la constitución del patrimonio autónomo y sobre todo cuales son los pasos y procedimientos que se deben realizar para la optimización de todos los recursos financieros, contables, administrativos que intervienen en el mismo, siendo de mucha utilidad para sus inversores en un futuro inmediato.

1.8 MARCO DE REFERENCIA

1.8.1 Apoyo a la Teoría

El fideicomiso inmobiliario es una opción transparente y segura para todas las partes comprendidas en este negocio, sus cláusulas son estrictas y estipuladas con anticipación, se pueden determinar todos los aspectos del proyecto incluyendo dónde y cómo se deben invertir los recursos, las condiciones para la construcción además de los deberes, derechos y obligaciones de cada una de las partes, contratos de obra, auditorias, comercialización, venta y asignación de utilidades, entre otros.³

1.8.2 Marco Teórico

La economía de nuestro país ha ido cambiando paulatinamente, en la actualidad estamos dolarizados y con una población de edad productiva en aumento.

La satisfacción de la necesidad de vivienda, garantizada por la constitución como uno de los derechos principales de los ciudadanos Ecuatorianos, ha sido asumida en gran parte por el sector privado ante el auge de demanda propiciado por la estabilidad económica proveniente de la dolarización. Son estas circunstancias del mercado las que permiten avizorar que el negocio inmobiliario en el Ecuador seguirá creciendo.

³ PUENAYÁN, Hernán; “Conferencia sobre fideicomiso” MIDUVI, Coca, 2009.

Los proyectos inmobiliarios administrados por fideicomisos, se vuelven atractivos para las instituciones del sistema financiero, en virtud de que bajo esta figura minimizan los riesgos del proyecto, reduciendo el riesgo crediticio, permitiendo de esta manera conseguir no sólo recursos a una mejor tasa de financiación, si no que aumenta considerablemente la capacidad de endeudamiento del proyecto.⁴

Según lo menciona “Price Water House Coopers, los fideicomisos están considerados en muchos casos una manera muy segura y rentable ya sea para un inversionista, constructor, propietario de tierras, o siendo usted promotor”.⁵

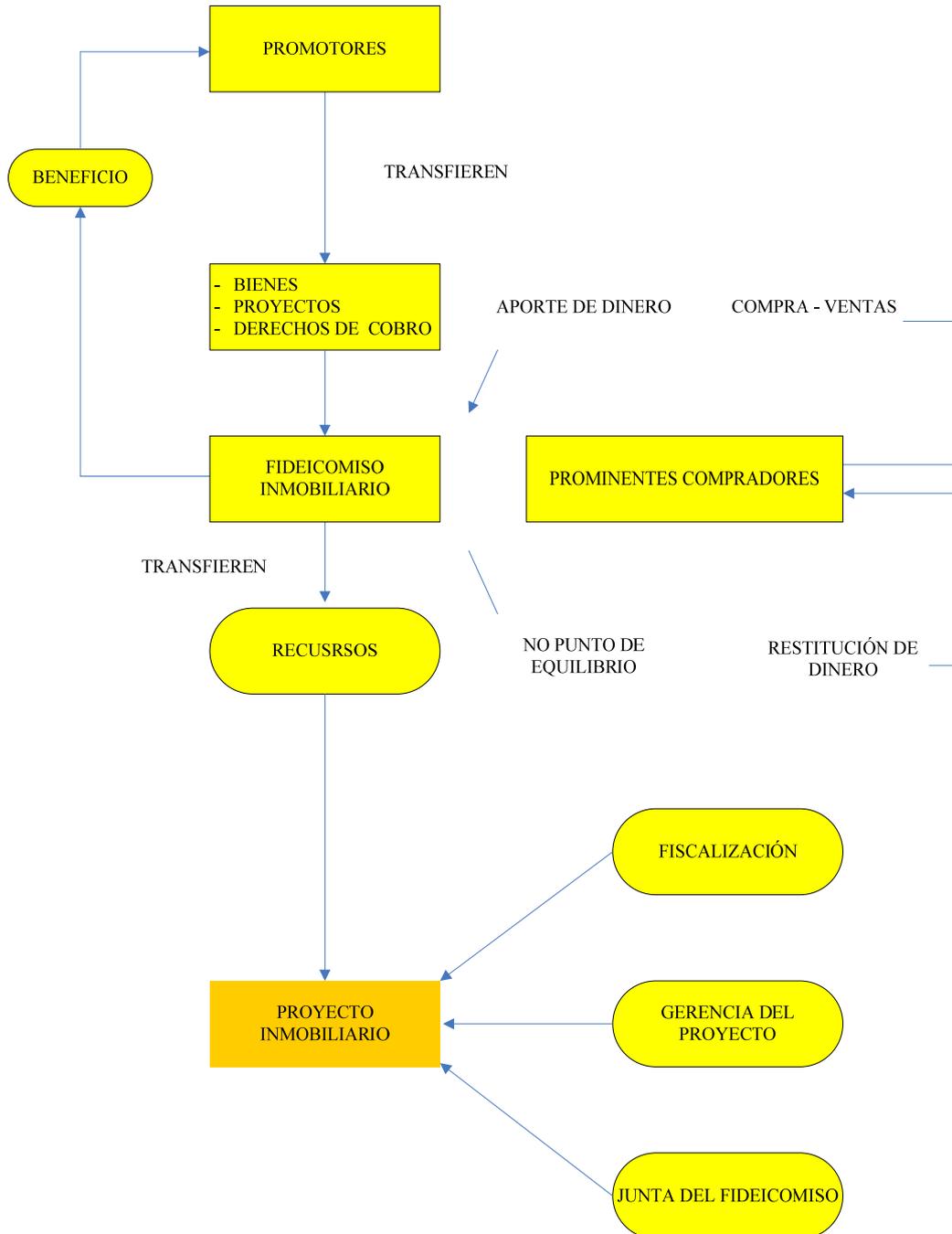
En el siguiente cuadro podemos apreciar el esquema que tiene el Fideicomiso Inmobiliario.

⁴ Folletos Fondos Pichincha C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario” Unidad de Servicios Fiduciarios.

⁵ www.pricewaterhousecoopers.com

ESQUEMA DE FIDEICOMISO

Gráfico # 1



*Elaborado por: Alexander Reina.

1.9 MARCO CONCEPTUAL

1.9.1 Definiciones Conceptuales

Fideicomiso.- “Disposición testamentaria por la cual el testador deja su herencia encomendada a alguien para que haga con ella lo que se le encarga, disposición por la cual los tenedores de valores mobiliarios de renta fija designan a un representante encargado de cuidar sus intereses.”⁶

1.9.2 Definiciones Operativas

Fideicomiso Inmobiliario.- “Es el contrato por el cual se transfiere un bien inmueble a una fiducia para que sea administrado, con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, transfiriendo al final del proceso los bienes inmuebles construidos a quienes resulten beneficiarios.”⁷

1.10 METODOLOGÍA

1.10.1 Diseño de la Investigación

El tipo de investigación que se ha seleccionado en la creación del Fideicomiso Inmobiliario es Descriptiva, ya que utiliza el método de análisis, por medio de lo cual se logra caracterizar un objeto de estudio o

⁶ Diccionario Kapelusz, Segunda Edición, Buenos Aires, 1979

⁷ Fondos del Pichincha C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.

una situación concreta, además de señalar sus características y propiedades a fin de medir la situación actual del problema planteado.

1.10.2 Métodos de la Investigación

Esta investigación comenzará con un conocimiento general del tema, para luego aplicarlo a lo particular, una vez obtenida toda la información necesaria, se procederá a realizar proyecciones de carácter financiero, con el fin de llegar a establecer un análisis profundo de la rentabilidad que puede generar este tipo de proyecto.

1.10.3 Fuentes y Técnicas de Investigación

Fuentes:

- Administradoras de Fondos del Ecuador.
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- Conferencias Cámara de Comercio de Quito.
- Corporación Financiera Nacional.
- Distrito Metropolitano de Quito.
- Estadísticas Tasas de Interés del Banco Central del Ecuador.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos.

- Ley de Mercado de Valores.
- Price Water House Coopers del Ecuador.
- Superintendencia de Compañías.

Técnicas:

- Consulta a Expertos.
- Mapas y Croquis de la Ciudad de Quito.
- Revisión de documentos acerca del fideicomiso en el Ecuador.
- Revisión de Archivos MIDUVI.
- Revisión de literatura.
- Revisión de Internet.
- Trabajo de campo.

1.10.4 Población

Es el grupo de personas que tienen una característica en común, en nuestro caso es la demanda que existe de viviendas por parte de la ciudad de Quito.

1.10.5 Muestra

Consiste en una serie de operaciones destinadas a tomar una parte de la población que va a ser estudiada, a fin de facilitar nuestra investigación; para el desarrollo del proyecto, la muestra será en la Provincia de Pichincha.

1.10.6 Datos fórmulas cálculo y proyección

Datos:

Cuadro # 01

AÑO	POBLACIÓN E.A
2004	900.139
2005	917.105
2006	935.077
2007	953.257
2008	971.933
2009	990.891
Total	5.668.402

- Se ha tomado como referencia la población económicamente activa de la Provincia de Pichincha.
- La información fue obtenida de la página del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC.

- La edad que se ha tomado en cuenta es de los 25 a los 49 años.

Fórmulas:

- Matemáticamente la forma de la ecuación es:

$$Yc = a + bx$$

Donde:

$$a = \frac{\sum Y}{A}$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2}$$

Cálculo:

Cuadro # 02

Años	Población Y	X	(X * Y)	X ²	Y ²
2004	900.139	-2	-1.800.278	4	810.250.219.321
2005	917.105	-1	-917.105	1	841.081.581.025
2006	935.077	- 0,50	-467.539	0,25	874.368.995.929
2007	953.257	0,50	476.629	0,25	908.698.908.049
2008	971.933	1	971.933	1	944.653.756.489
2009	990.891	2	1.981.782	4	981.864.973.881
TOTALES	5.668.402		245.422	11	5.360.918.434.694

$$a = \frac{\sum Y}{A}$$

$$5.668.402/ 6 = 944.733$$

$$\mathbf{b} = \frac{\Sigma XY}{\Sigma X^2}$$

$$245.422/ 11 = 22.311$$

Proyección para el 2010:

$$Y_{2010} = a + bx$$

$$Y_{2010} = 944.733 + 22.311 (3)$$

$$Y_{2010} = 944.733 + 66.933$$

$$Y_{2010} = 1.011.666$$

1.10.7 Tratamiento de los Datos

Los datos fueron obtenidos de la página del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, para sacar un estimado de la población económicamente activa que existe en la Provincia de Pichincha se ha tomado un grupo de edades entre los 25 hasta los 49 años de edad, este grupo de personas se encuentra en la capacidad de contraer obligaciones con una institución financiera y ser sujetos de crédito, cabe recalcar que

existirá algunas exenciones, a demás se realizó una proyección de la población para el año 2010.

La Parroquia de Calderón en donde será desarrollado el Proyecto Inmobiliario San Matías tiene una población de 85.000 habitantes, de los cuales un 70% de la población tiene vivienda propia y un 30% en arriendo, actualmente se esta desarrollando un proyecto para conectar al nuevo aeropuerto con calderón y sus alrededores, esto es de vital importancia para el sector inmobiliario, por la gran demanda de viviendas que existirá en un futuro inmediato.

La demanda actual de viviendas en Calderón es de 25.500, una vez que este construido el nuevo aeropuerto en su totalidad se prevee que la demanda se incrementará significativamente, con el proyecto San Matias se construirá 25 casas de dos pisos cada una de ellas, contribuyendo de esta manera a cubrir un pequeño porcentaje de viviendas a corto plazo.

1.10.8 Difusión de los Resultados

La tesis será elaborada en MICROSOFT WORD 2007, el desarrollo de los cálculos matemáticos serán desarrollados en MICROSOFT EXEL 2007, y mi defensa será oral utilizando para mi exposición MICROSOFT POWER POINT 2007.

2. CAPÍTULO

MARCO TEÓRICO Y REFERENCIAL

2.1 EL FIDEICOMISO

La palabra “Fideicomiso” viene de dos voces latinas “Fide” que significa “FE” y “Commisiuon” que significa “COMISIÓN”, por consiguiente fideicomiso es un encargo o comisión de fe, de confianza.

Es el acto por el cual una o más personas naturales o jurídicas, llamadas fideicomitentes, transfieren a una sociedad fiduciaria llamada fiduciario uno o más bienes muebles o inmuebles, con carácter temporal, despojándose de la propiedad de los mismos a través de un contrato el cual obliga al fiduciario a administrarlos por un plazo o para cumplir una finalidad. La misión del fiduciario es la de procurar, mediante su gestión profesional, el logro de la finalidad específicamente determinada por el fideicomitente.

En el fideicomiso simple los frutos pertenecen al fiduciario mientras dure y no existan beneficiarios diferentes, así mismo, el fideicomitente puede legalmente enajenar los bienes materia del fideicomiso, cosa que no podría hacer el fiduciario, a menos que tenga

expresa autorización del fideicomitente.⁸

En el Contrato de Fiducia Mercantil, el fideicomitente se desprende de la propiedad de los bienes que entrega, sacándolos de su patrimonio. Estos bienes pasan a conformar un Patrimonio Autónomo, que es administrado por la sociedad Fiduciaria. La existencia de este Patrimonio Autónomo conocido como Patrimonio Especial o Patrimonio de Afectación, implica que los bienes que entrega el cliente, no solo se confunden con los propios de la Fiduciaria, ni con los entrega otros Fideicomitentes, si no que, además, se aíslan del Patrimonio del Fideicomitente, de tal forma que los acreedores de éste, salvo excepciones, no pueda perseguirlos o embargarlos y solicitar su remate judicial, es decir, para pagarse con ellos sus acreencias.⁹

2.2 COMO NACE UN FIDEICOMISO

Para los desarrollos inmobiliarios se requiere que el desarrollador o inversionista formule un proyecto a partir de una idea inicial de negocio y factibilidad mercadológica, hasta obtener los diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, eléctricos, presupuestos, planes de trabajo, flujos

⁸ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

⁹ VILLACÍS, Juan; “Guía Práctica de Administración y Control”, Editorial Tallpa, Tomo III, Quito-Ecuador, 2000.

financieros, estudios de suelo, medio ambiente, acompañado de los permisos institucionales requeridos según la naturaleza y ubicación del proyecto.

Todo este conjunto de estudios diseños y permisos se lo llama “Formulación del Proyecto” que será fideicometido o aportado en la creación del fideicomiso. Generalmente, la característica común de todos los fideicomisos inmobiliarios es la transferencia o aporte de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un proyecto de construcción, este aporte puede provenir como parte del financiamiento de las obras.¹⁰

2.2.1 Beneficios y Características del Fideicomiso

Beneficios:

- Ampliar la capacidad de crédito y disponibilidad de liquidez sin comprometer sus activos sino hasta por el monto acordado en el compromiso.

¹⁰PUENAYÁN, Hernán; “Conferencia sobre fideicomiso” MIDUVI, Coca, 2009.

- Disponer de un mecanismo de garantía múltiple, es decir, garantizar varias obligaciones a diversos acreedores con el mismo bien.
- Lograr independencia entre el patrimonio propio y el autónomo, evitando problemas por créditos vencidos o acciones posteriores en su contra.
- Contar con el apoyo de profesionales experimentados en la administración y gestión fiduciaria.

Características

- Transparencia.
- Claridad.
- Profesionalismo.
- Indelegabilidad.
- Onerosidad.

Transparencia.- Todos los actos y transacciones de la fiduciaria deben ser absolutamente transparentes, velando por los intereses de las partes que integran el contrato.

Claridad.- significa un buen entendimiento del texto jurídico del convenio, éste debe presentar bases sólidas para evitar inconvenientes o interpretaciones equivocadas, los textos deben ser concretos.

Profesionalismo.- en lo jurídico, técnico y financiero, el fideicomiso debe ser simple y sin tapujos, dando como resultado seguridad y bondad en el período que dure el contrato fiduciario.

Indelegabilidad.- al firmarse un contrato fiduciario, la responsabilidad de la fiduciaria es indelegable, pero esto no significa que la fiduciaria no pueda contratar a terceros para la ejecución de uno o varios actos necesarios para cumplir con el objetivo del fideicomiso.

Onerosidad.- por ser este un contrato de naturaleza mercantil, el fideicomiso siempre será remunerado.¹¹

¹¹ Administradora de Fondos Pichincha, C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.

2.3 PARTES INTEGRANTES DE UN FIDEICOMISIO

2.3.1 Patrimonio Autónomo

Es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad que se constituye como efecto jurídico del contrato, así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

Cada patrimonio autónomo está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato. No es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, si no únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario.¹²

2.3.2 Mandato

Es el contrato por el cual, una persona natural o jurídica, nacional o extranjera (fideicomitente), confía uno o más bienes o negocios a otra (fiduciario), quien se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera

¹² Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág.40.

y actúa de tal forma que no produce efectos sobre su propio patrimonio sino sobre el del fideicomitente, o sobre quien ha solicitado, el fideicomitente, que se traspasen los rendimientos o los bienes.

2.3.3 Usufructo

Es la facultad de la fiduciaria de gozar de un bien mientras lo administra el cual, al final del período pactado, es restituido a su dueño, cabe indicar que el fideicomisario o beneficiario carece de toda la facultad de administración sobre los bienes confiados en fideicomiso y no puede exigir que éstos le sean entregados antes del cumplimiento de la finalidad prevista en el contrato.

2.3.4 Propiedad Fiduciaria

Es el llamado fideicomiso, es una limitación del derecho de dominio de las partes, en virtud de la cual, la propiedad se encuentra sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición y cumplida la condición pasa a manos de un tercero llamado fideicomisario.¹³

¹³ VILLACÍS, Juan; “El Que y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

2.4 PARTES INTERVINIENTES DEL FIDEICOMISO

2.4.1 Fideicomitente

Son todas las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras que entrega sus bienes muebles o inmuebles al fiduciario, o que intervienen en el desarrollo, inversión o ejecución de un proyecto con el fiduciario, para que éste a su vez administre en beneficio o provecho de un tercero que puede ser el mismo fideicomitente. Existen tres tipos de fideicomitentes.

- Promotor Inmobiliario
- Adherente de Inversión
- Originador de Títulos

Promotor Inmobiliario.- son las personas naturales y jurídicas que aportan el inmueble, los estudios, la promoción del proyecto que se coordinan para desarrollar un proyecto inmobiliario.

Adherente de Inversión.- son las personas naturales o jurídicas interesadas en involucrarse como inversionistas del proyecto a cambio de una restitución en bienes muebles, inmuebles o en dinero.

Originador de Títulos.- es la persona natural o jurídica, pública, privada o mixta, propietaria de uno o más activos que puedan generar un flujo de caja, y que son entregados al fiduciario para que, en calidad de propietario, reciba los beneficios de ellos y los entregue a los tenedores de títulos, con lo cual transforman dichos activos en títulos que permitan su circulación.¹⁴

2.4.1.1 Obligaciones del Fideicomitente

- ✓ Transferir los bienes, objeto del contrato fiduciario.
- ✓ Estar en contacto con el fiduciario y colaborar con él para lograr el fin que se han propuesto en el contrato constitutivo del fideicomiso.
- ✓ Pagar por sus gestiones al fiduciario, si en el contrato no se dispone otra forma de que el fiduciario restituya lo hecho por su gestión.

2.4.1.2 Derechos del Fideicomitente

- ✓ Los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitados.

¹⁴ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

- ✓ Obtener la devolución o remanente de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario.
- ✓ Exigir la presentación de cuentas al fiduciario, tomando en cuenta la periodicidad que se ha fijado en el contrato.

2.4.2 Fiduciario

El dueño de un inmueble entrega a una fiducia (administradora de fondos) para efectos que esta desarrolle y ejecute un proyecto inmobiliario, que comprende conseguir el financiamiento, tramitar permisos, preparar planes de comercialización , realizar estudios de mercado, celebrar las compraventas y luego de cobrado su honorario, entregar los beneficios al constituyente o a quien él indique.¹⁵

2.4.2.1 Responsabilidades del fiduciario

- ✓ Administrar los bienes cuyo encargo se ha especificado en el contrato.
- ✓ Verificar que cada proyecto o encargo tenga su propia organización contable y administrativa.

¹⁵ PEREZ, Manuel; “Fideicomiso Inmobiliario”, Revista Gestión Economía y Sociedad, No. 9, Pág. 27, 2006.

- ✓ Llevar estadísticas que le permitan evaluar en todo momento la gestión y la rentabilidad de cada proyecto.

- ✓ Elaborar manuales de políticas, procesos y controles por cada fideicomiso.

2.4.3 Beneficiario o Fideicomisario

Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica 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 mercantil 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.

A falta de estipulación, en el evento de faltar o ante la renuncia del beneficiario designado y, no existiendo beneficiarios sustitutos o sucesores

de sus derechos, se tendrá como beneficiario al mismo constituyente o a sus sucesores de ser el caso.¹⁶

2.4.3.1 Derechos del Fideicomisario

- ✓ Exigir a la fiduciaria el rendimiento fiel de sus obligaciones.
- ✓ Oponerse, si la fiduciaria no lo hace, a cualquier embargo o ejecución de los bienes dados en fideicomiso.
- ✓ Impugnar, si es el caso, todos los actos anulables hechos por la fiduciaria, y pedir la devolución de los bienes dados en fideicomiso.

2.4.4 Fiscalizador

Es el encargado del control y vigilancia del proyecto en todas sus etapas, puede ser una persona natural o jurídica que actúe como un representante legal puesto por el fideicomitente o por el fideicomisario, sirviendo de mediador en caso de litigio, los atributos, responsabilidades, etc., deben estar descritos en el contrato constitutivo.

¹⁶ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág.43.

2.5 BIENES MUEBLES E INMUEBLES SUSCEPTIBLES A INCLUIR COMO PATRIMONIO AUTÓNOMO DE UNA FIDUCIA

- Proyectos de construcción, de lotización, urbanización y comercialización.
- Compra venta de vehículos.
- Compra venta de mercaderías.
- Compra venta de cartera (factoring).
- Recuperación de cartera.
- Garantía de créditos.¹⁷

2.6 TIPOS DE FIDEICOMISO

2.6.1 Fideicomiso Inmobiliario

Se entiende por fideicomiso inmobiliario, al contrato por el cual se transfiere un bien inmueble al fiduciario para que éste desarrolle un proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo

¹⁷ VILLACÍS, Juan; “Guía Práctica de Administración y Control”, Editorial Tallpa, Tomo III, Quito-Ecuador, 2000.

y transfiera las unidades construidas a quienes resulten fideicomisarios del respectivo contrato.¹⁸

2.6.1.1 Características del Fideicomiso Inmobiliario

Comercial.- no puede iniciar el proyecto hasta que tenga certeza de su éxito comercial.

Financiero.- al efectuar preventas sabe con certeza que tendrán flujos de efectivo de ventas reales y no hipotecarias.

Legales.- cuenta con los terrenos desde un principio, con lo que aísla la tenencia y cuentan con la disponibilidad real de los terrenos al estar en el Fideicomiso, pero puede renunciar a la vez al negocio en caso que comercial o financieramente tenga problemas.

Si se llegará a presentar algún obstáculo de última hora en los permisos legales, o se presentan dificultades técnicas, puede renunciar al negocio, sin ningún tipo de multa.¹⁹

¹⁸ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

¹⁹ Administradora de Fondos Pichincha C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.

2.6.1.2 Ventajas

- ✓ La fiduciaria en su rol de administración del fideicomiso inmobiliario es un especialista en hacer cumplir las disposiciones del contrato y en precautelar los intereses de las partes y los recursos del patrimonio autónomo.

- ✓ Brinda seguridad en la administración y gestión de los recursos.

- ✓ El fideicomiso ha sido una 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, promotores, instituciones financieras, entre otros.

- ✓ Permite un mayor control sobre los recursos financieros y desarrollo de proyectos en sus distintas etapas.

2.6.1.3 Desventajas

- ✓ Si el proyecto no es rentable, el fideicomitente correrá con todos los gastos de la asesoría.

- ✓ No se puede mezclar el patrimonio autónomo de un proyecto con los de otro.

- ✓ Una vez constituido el patrimonio autónomo no se puede retirar dinero ni bienes inmuebles entregados a la fiducia, salvo en algunos casos estipulados en el contrato.

2.6.2 Fideicomiso de Garantía

Consiste en que el fideicomitente transfiere un patrimonio que puede estar constituido por dinero o por uno o más bienes muebles e inmuebles de naturaleza corporal o incorporal y carácter personal (que se constituyen en una garantía personal para el acreedor) al fiduciario, quien tiene como objetivo garantizar el cumplimiento y el pago de las obligaciones contraídas directa por el fideicomitente.

El fideicomiso de garantía viene de la institucionalidad de las garantías tradicionales como la fianza, la prenda y la hipoteca, creando fuentes de pago que aseguren el cumplimiento de las obligaciones.²⁰

La fiduciaria está autorizada legalmente a vender total o parcialmente los bienes para cancelar o abonar las obligaciones.²¹

²⁰ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

²¹ www.fideval.com/inter.asp?s=2&ss=8&sss=7.

2.6.2.1 Tipos de fideicomiso de Garantía

- Fideicomiso de Títulos de Valores
- Fideicomiso de Cartera
- Fideicomiso de Cumplimiento de Contratos celebrados entre distintas partes.

Fideicomiso de Títulos de Valores.- se transfiere títulos valores al fiduciario para que éste los administre, cobrando sus rendimientos, para que sirva de medio de caución de los créditos otorgados al fideicomitente por un acreedor que se convierte en fideicomisario.

Fideicomiso de Cartera.- es garantizar obligaciones contraídas con el beneficiario, por parte del constituyente hasta por el monto determinado por el acreedor, sobre la base del valor presente de la cartera, menos un porcentaje previamente determinado que servirá para cubrir la cartera vencida incobrable.

Fideicomiso de Cumplimiento de Contratos celebrados entre distintas partes.- ésta se da para el caso de compraventa internacional de equipos industriales, concediendo el financiamiento para el comprador a

través del banco central de cada país o por líneas concedidas a los bancos privados del país vendedor de los equipos.²²

2.6.3 Fideicomiso de Administración o Gestión

Es la clase de fideicomiso en la que el fiduciario se identifica como institución técnicamente especializada, en virtud de la cual se le encomienda a éste el manejo del patrimonio del fideicomitente o de un tercero. Siendo evidente que para la buena administración del patrimonio, además de la presencia y celo, se requiere una gran experiencia y excelentes conocimientos sobre la naturaleza del patrimonio. Este fideicomiso tiene tantas aplicaciones, como necesidades tenga el fideicomitente.

2.6.3.1 Tipos de Fideicomiso de Administración y Gestión

- Fideicomiso de Pago Condicionado.
- Fideicomiso de Administración de Flujos de Fondos.
- Fideicomiso de Administración para Dación de Pagos.
- Fideicomiso para Administración para Venta.
- Fideicomiso de Administración de Seguros de Vida.

²² Administradora de Fondos Pichincha C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.

Fideicomiso de Pago Condicionado.- es aquel en que los constituyentes realizan negociaciones de todo tipo y aportan los bienes o derechos involucrados en tales transacciones con la finalidad de que una vez cumplidas en forma irrestricta las condiciones determinadas en el contrato, se realice el pago, tanto el dinero como los bienes o derechos transferidos se restituyan a los que aportaron.

Fideicomiso de Administración de Flujos de Fondos.- es aquel en que el constituyente aporta los derechos a recibir los pagos provenientes de cartera, contratos o de cualquier otra obligación, a fin de que la fiduciaria administre los recursos dinerarios que reciba el fideicomiso mercantil, los invierta y realice pagos a favor de Instituciones del Sistema Financiero, acreedores, proveedores o terceros.

Fideicomiso de Administración para Dación en Pagos.- es aquel en que el constituyente aporta bienes, para posteriormente proceder a ceder los derechos fiduciarios derivados del fideicomiso Mercantil, en pago de créditos u otras obligaciones que él u otros terceros mantengan a favor de una Institución del Sistema Financiero o de otros acreedores.

Fideicomiso para Administración para Venta.- es aquel en que el constituyente aporta bienes, para que la fiducia contrate a los acreedores y realice las gestiones necesarias para obtener la venta de éstos a favor de terceros, utilizando los recursos dinerarios que obtenga en el pago de

créditos u otras obligaciones que él u otros terceros mantengan a favor de una Institución del sistema Financiero o de otros acreedores.

Fideicomiso de Administración de Seguros de Vida.- el seguro de vida fiduciario tiene una gran importancia, ventajas indudables, un beneficio evidente dentro de una mayor seguridad. Todos nos preocupamos por establecer seguridades para quienes por su corta edad, condición incapacidad, se consideran sin aptitud suficiente para administrar adecuadamente un patrimonio.²³

2.6.4 Fideicomiso de Inversión

El fiduciario recibe sumas de dinero u otros valores del fideicomitente, destinándolos a una inversión económicamente rentable o productiva, en beneficio o provecho del fideicomisario, que puede ser a su vez el fideicomitente, tomando en cuenta los elementos de seguridad, liquidez, rentabilidad a fin de no exponerlos a riesgos de cualquier tipo.

La conceptualización de un fideicomiso de inversión como un mecanismo para la integración de uno o varios constituyentes, bien podría liquidar a los fondos de inversión y en consecuencia a las administradoras de fondos, puesto que éstas últimas deben sujetarse a normas estrictas de manejo y composición de portafolios, disposiciones que podrían evadirse

²³ Administradora de Fondos Pichincha C.A., "El Fideicomiso Inmobiliario", Unidad de Servicios Fiduciarios.

fácilmente a través de un fideicomiso de inversión, estos fideicomisos pueden ser individuales o colectivos.²⁴

2.6.4.1 Clases de Fideicomiso de Inversión

- Fideicomisos Individuales
- Fideicomiso Colectivos

Fideicomisos Individuales.- en esta clase de fideicomiso, una persona (fideicomitente) o un grupo de personas agrupadas en una sola (jurídicamente) entregan dinero o bienes muebles o inmuebles al fiduciario, para que los invierta en forma rentable.

Fideicomisos Colectivos.- en esta clase de fideicomiso intervienen varios fideicomitentes, los cuales entregan dinero o bienes muebles o inmuebles al fiduciario en forma de fondo común, que serán administrados e invertidos en forma rentable.²⁵

2.6.5 Fideicomiso de Titularización

Es el proceso por el cual se incorporan en múltiples documentos, los derechos que poseen una o varias personas sobre uno o más bienes que

²⁴ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

²⁵ Administradora de Fondos Pichincha C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.

tienen la capacidad de generar un flujo de caja, con el fin de lograr la circulación de dichos derechos. Es el medio por el cual una persona puede sustituir activos no líquidos, con bajo índice de liquidez, por activos monetarios, permitiendo la participación de los inversionistas y logrando de esta manera una futura utilidad a cambio de una suma fija de dinero, o convirtiendo estos activos líquidos o de difícil negociación en documentos fácilmente negociables en los mercados financieros o bursátil.²⁶

La titularización implica la transparencia de dominio de los activos que hace el originador a un fiduciario para conformar con tales activos un patrimonio autónomo a cuyo cargo se emiten valores movilizados que, a través de un agente colocador o intermediario de valores legalmente autorizado o un ente jurídico encargado de colocar los valores movilizados, sean objeto de oferta pública, o entre los inversionistas.

2.6.5.1 Activos que se Pueden Titularizar

- Valores Inscritos en el Registro de Mercado de Valores.
- Cartera de Crédito.
- Tarjetas de Crédito.
- Facturas Comerciales.
- Paquetes Accionarios.

²⁶ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

- Crédito Pymes.
- Proyectos de Construcción Futura.
- Contratos Petroleros.
- Contratos de Franquicias.

Cualquier otro bien o activo que conlleve la expectativa de generar flujos futuros determinables que autoriza el Consejo Nacional de Valores.²⁷

2.6.6 Fideicomiso Internacional

Todo fideicomiso está sujeto a un derecho determinado, tanto en el plano interno, como en el plano internacional, sin embargo, cuando se trata de un negocio jurídico fiduciario con características internacionales se debe intervenir entonces en el método para la localización geográfica del derecho o jurisdicción que debe regirlo.

Es conveniente que los fideicomisos de carácter internacional sean corregidos o enmendados con anterioridad, observando que sus leyes estén en acuerdo con la de los países en los cuales se enfocará su acción; para evitar que un fideicomiso se anule el bien no debe ser sujeto de reclamación, cuestionamiento o investigación, por violación del derecho

²⁷ Administradora de Fondos Pichincha C.A, “El Fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.

penal, ya sea una capitalización o transferencia en fraude a acreedores o bien producto de negocios ilegítimos.²⁸

2.6.6.1 Limitaciones del Fideicomiso en el Campo Internacional

- Fraude a la Ley Extranjera.
- No Violación al Orden Público Internacional.

Fraude a la Ley Extranjera.- existen razones que establecen justamente los criterios de protección fundamental que la fiduciaria no puede perturbar en menoscabo de los derechos de los menores o incapacitados, a efectos del patrimonio matrimonial y sus restricciones a la transferencia del título de garantía sobre la propiedad, acreedores y finalmente de las partes constitutivas del fideicomiso.

No violación al Orden Público Internacional.- entre los limitantes encontramos, que el convenio de fideicomiso no entrará a perjudicar la materia fiscal, domina la reserva de orden público internacional señalando que este convenio o contrato se descartará o no se aplicará cuando las mismas sean incompatibles con el orden público, que será objeto de experiencia de cada estado y cada foro jurisdiccional.²⁹

²⁸ VILLACÍS, Juan; “El Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

²⁹ VILLACÍS, Juan; “EL Qué y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 1999.

2.7 CONCEPTOS FINANCIEROS DE RENTABILIDAD

- Tasa Interna de Retorno (TIR).
- Valor Actual Neto (VAN).
- Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI).
- Relación Beneficio / Costo (B / C).
- Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC).

2.7.1 Tasa Interna de Retorno (TIR)

Representa el rendimiento en porcentaje que ofrece el proyecto, para aceptar un proyecto se requiere que este rendimiento sea mayor al costo de capital ponderado de la empresa.

Fórmula:

$$TIR = T_{di} + (T_{ds} - T_{di}) \times (VAN_i / (VAN_i - VAN_s))$$

Donde:

T_{di} = tasa de descuento empleada para hallar el VAN positivo.

T_{ds} = tasa de descuento para hallar el VAN negativo.

Se saca por prueba y error subiendo la Tdi y descontando los flujos hasta llegar a un VAN negativo.

VAN_i = Valor Actual Neto Positivo.

VAN_s = Valor Actual Neto Negativo.

2.7.2 Valor Actual Neto (VAN)

Valor que obtiene de restar los flujos de caja netos (VAN – Valor Actual) del proyecto actualizados (con la TIO o CPK) y sumados del valor de la inversión inicial o flujo de caja en el periodo cero o pre operativo.

Si el VAN es positivo, la rentabilidad del proyecto será mayor a la TIO o CPK exigido, es decir, se recupera el capital invertido más un beneficio y por lo tanto puede ser aceptado.

Si el VAN = 0 el flujo actualizado se iguala al desembolso, es decir se recupera la inversión.

Si el VAN < 0 no se recupera el capital invertido, es decir hay pérdida real a la tasa de interés deseada.

Fórmula:

$$\text{VAN} = -\text{Flujo de Caja Periodo 0} + \frac{\sum \text{Flujo de Caja Neto}}{(1+TIO \text{ o } CpK)^{\frac{n}{n}}}$$

2.7.3 Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)

Periodo estimado en que se espera recuperar por completo la inversión inicial, se aceptará un proyecto si su periodo de recuperación es menor o igual a un periodo aceptable, que usualmente se obtiene de experiencia con proyectos similares. El cálculo se lleva a cabo sumando los flujos actualizados (al costo ponderado del capital) de cada periodo del flujo de caja con la inversión inicial y viendo en que momento se hacen positivos.

2.7.4 Beneficio Costo (B / C)

Es el valor que se gana por cada unidad invertida, se calcula dividiendo el VAN (valor actual de los flujos sin descontar la inversión inicial) entre el flujo de caja del año cero o periodo pre operativo en valor absoluto.

2.7.5 Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC)

El costo ponderado de capital es equivalente al costo de todo el financiamiento que posee el negocio o que estima, es decir principalmente puede estar financiado por: créditos de proveedores, préstamos bancarios y capital aportado por los accionistas.³⁰

³⁰ SÁNCHEZ, Carlos Andrés; “Preparación y Evaluación de Proyectos”, Quito-Ecuador, 2007.

3. CAPÍTULO

MARCO LEGAL

3.1 ADMINISTRADORA DE FONDOS

3.1.1 Concepto

Son aquellas que se encargan de manejar el dinero de personas naturales o jurídicas, llamadas inversionistas o aportantes, quienes conforman un patrimonio en común, el cual es invertido y administrado por una “sociedad administradora de fondos” reconocida y constituida legalmente en el Ecuador.

En la actualidad las Administradoras de Fondos, están conformadas por profesionales altamente capacitados para brindar una asesoría adecuada y oportuna en materia contable, tributaria, aspectos legales entre otros, de esta manera se brinda una atención a las necesidades de los inversores.³¹

³¹ VILLACÍS, Juan; “Guía Práctica de Administración y Control para Bancos y Financieras”, Tomo III, Editorial Tallpa, Quito-Ecuador, 2000.

3.2 LEY DE MERCADO DE VALORES

3.2.1 DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

3.2.2 Del objeto y constitución (Art. 97)³² Ex: 97.-

Las administradoras de fondos y fideicomisos deben constituirse bajo la especie de compañías o sociedades anónimas. Su objeto social está limitado a:

- a) Administrar fondos de inversión.
- b) Administrar negocios fiduciarios, definidos en esta Ley;
- c) Actuar como emisores de procesos de titularización; y,
- d) Representar fondos internacionales de inversión.

3.2.3 Del capital mínimo y autorización de funcionamiento (Art. 98)³³ Ex: 98.-

Las administradoras de fondos que tengan como objeto social únicamente el de administrar fondos de inversión o representen fondos

³² Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008; “Capítulo III De las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos”, pág. 36.

³³ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008; “Capítulo III De las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos”. pág. 37.

internacionales, requerirán de un capital suscrito y pagado de doscientos sesenta y dos mil ochocientos noventa (262.890) dólares de los Estados Unidos de América; las administradoras de fondos y fideicomisos que tengan como objeto social únicamente la actividad fiduciaria y participen en procesos de titularización deberán acreditar un capital suscrito y pagado de doscientos sesenta y dos mil ochocientos noventa (262.890) dólares de los Estados Unidos de América.

En caso de que la administradora de fondos y fideicomisos se dedique tanto a administrar fondos de inversión y fideicomisos y participe en procesos de titularización, requerirá de un capital suscrito y pagado adicional al mencionado en el inciso anterior de ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y cinco (131.445) dólares de los Estados Unidos de América, y una autorización adicional por parte de la Superintendencia de Compañías. El Consejo Nacional de Valores (C.N.V), determinará para este último caso, los parámetros técnicos mínimos requeridos.

El capital de las sociedades administradoras de fondos estará dividido en acciones nominativas.

Cada fondo y negocio fiduciario se considerará un patrimonio independiente de su administradora, la que deberá llevar una contabilidad separada de otros fondos y negocios fiduciarios, los que estarán sujetos a

auditoría externa, por una misma firma auditora, de acuerdo con las normas de esta Ley.

3.2.4 Responsabilidades de la administradora de fondos y fideicomisos (Art. 102) 34 Ex: 102.-

La administradora estará obligada a proporcionar a los fondos, los servicios administrativos que éstos requieran, tales como la cobranza de sus ingresos y rentabilidad, presentación de informes periódicos que demuestren su estado y comportamiento actual y, en general, la provisión de un servicio técnico para la buena administración del fondo.

La administradora gestionará cada fondo, atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de éste. Todas y cada una de las operaciones que efectúe por cuenta del mismo, se harán en el mejor interés del fondo.

Sin perjuicio de las responsabilidades penales, son infracciones administrativas las operaciones realizadas con los activos de fondo para obtener beneficios indebidos, directos o indirectos para la administradora, sus directores o administradores y las personas relacionadas o empresas vinculadas.

³⁴ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo III De las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos” Págs. 37, 38.

La administradora deberá mantener invertido al menos en cincuenta por ciento de su capital pagado en unidades o cuotas de los fondos que administre, pero en ningún caso estas inversiones podrán exceder del treinta por ciento del patrimonio neto de cada fondo, a cuyo efecto la Superintendencia de Compañías realizará las inspecciones periódicas que sean pertinentes.

3.2.5 De las obligaciones de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos como fiduciario. (Art. 103)³⁵ Ex: 103.-

Sin perjuicio de los deberes y obligaciones que como administradora de fondos tiene esta sociedad, le corresponde en su calidad de fiduciario, además de las disposiciones contenidas en el contrato de fideicomiso mercantil, las siguientes:

- a) Administrar prudente y diligentemente los bienes transferidos en fideicomiso mercantil, y los bienes administrados a través del encargo fiduciario, pudiendo celebrar todos los actos y contratos necesarios para la consecución de las finalidades instituidas por el constituyente;

- b) Mantener el fideicomiso mercantil y el encargo fiduciario separado de su propio patrimonio y de los demás fideicomisos mercantiles y

³⁵ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo III De las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos”, pág. 38.

encargos fiduciarios que mantenga, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos. La contabilidad del fideicomiso mercantil y de los encargos fiduciarios deberá reflejar la finalidad pretendida por el constituyente y se sujetarán a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- c) Rendir cuentas de su gestión al constituyente o el beneficiario, conforme a lo que prevea el contrato y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación la rendición de cuentas se la realizará en forma trimestral;
- d) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al contrato;
- e) Terminar el contrato de fideicomiso mercantil o encargo fiduciario, por el cumplimiento de las causales y efectos previstos en el contrato; y,
- f) Informar a la Superintendencia de Compañías en la forma y periodicidad que mediante norma de carácter general determine el Consejo Nacional de Valores (C.N.V).

3.2.6 De las prohibiciones a las administradoras de fondos y fideicomisos. (Art.105)³⁶ Ex: 105.-

- 1.** Como administradoras de fondo les está prohibido:
 - a) Adquirir, enajenar o mezclar activos de un fondo con los suyos propios;
 - b) Mezclar activos de un fondo con los de otros fondos;
 - c) Realizar operaciones entre fondos y fideicomisos de una misma administradora fuera de bolsa;
 - d) Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno;
 - e) Traspasar valores de su propiedad o de su propia emisión entre distintos fondos que administre;
 - f) Dar o tomar dinero a cualquier título, o de los fondos que administre o entregar éstos en garantía;
 - g) Emitir obligaciones y recibir depósitos en dinero;

³⁶ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo III De las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos”, págs. 38, 39.

h) Participar de manera alguna en la administración, asesoramiento, dirección o cualquier otra función que no sea la de accionista en aquellas compañías en las que un fondo mantenga inversiones; y,

i) Ser accionista de una casa de valores, administradoras de fondos de inversión y fideicomisos, calificadoras de riesgo, auditoras externas y demás empresas vinculadas a la propia administradora de fondos de inversión.

2. Además en calidad de fiduciarios no deberán:

a) Avalar, afianzar o garantizar el pago de beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administra; no obstante, conforme a la naturaleza del fideicomiso mercantil, podrán estimarse rendimientos o beneficios variables o fijos no garantizados dejando constancia siempre que las obligaciones del fiduciario son de medio y no de resultado; y,

b) La fiducia durante la vigencia del contrato del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario, no permitirá que el beneficiario se apropie de los bienes que él mismo o la sociedad administradora de fondos y fideicomisos administre de acuerdo a lo estipulado en el fideicomiso.

3.2.7 De los órganos de administración y comité de inversiones. (Art. 106)³⁷ Ex: 106.-

Los órganos de administración serán los que determine el estatuto. Sin embargo, la compañía para su función de administradora en el caso de fondos administrados, deberá tener un comité de inversiones cuyos miembros deberán acreditar experiencia en el sector financiero, bursátil o afines, de por lo menos tres años.

No podrán ser administradores ni miembros del comité de inversiones:

- a) Quienes hayan sido sentenciados al pago de obligaciones incumplidas con instituciones del sistema financiero o de obligaciones tributarias, así como los que hubieren incumplido un laudo dictado por un tribunal de arbitraje, mientras esté pendiente de obligación;
- b) Los impedidos de ejercer el comercio y quienes hayan sido condenados por delitos contra la propiedad, las personas, o la fe pública, mientras esté pendiente la pena, así como los sancionados con inhabilitación por la Superintendencia de Compañías.
- c) Los que hubieran sido declarados en quiebra o insolventes aunque hubieren sido rehabilitados;

³⁷ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo III De las Sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos”, págs. 39, 40.

- d) Los directores, representantes legales, apoderados generales, auditores internos y externos de otras sociedades que se dediquen a la misma actividad;
- e) Quienes en el transcurso de los últimos 5 años hubieran incurrido en castigo de sus obligaciones por parte de cualquier institución financiera;
- f) Quienes hubieran sido condenados por delitos, mientras está pendiente la pena; y,
- g) Quienes por cualquier otra causa estén incapacitados.

3.2.8 Disolución y liquidación de la administradora de fondos y fideicomisos. (Art. 108)³⁸ Ex: 108.-

En el proceso de disolución y liquidación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Compañías y sus normas complementarias.

Disuelta la administradora por cualquier causa, se procederá a su liquidación e inmovilización de los fondos que administre, salvo que la

³⁸ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo III De las Sociedades Administradora de Fondos y Fideicomisos”, pág. 40.

Superintendencia de Compañías autorice el traspaso de la administración del fondo a otra sociedad de igual giro.

La liquidación será practicada por la Superintendencia de Compañías, pudiendo ésta autorizar a la administración para que efectúe su propia liquidación o la del o de los fondos que administre.

3.3 DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO

3.3.1 Del contrato de fideicomiso mercantil. (Art. 109)³⁹ Ex: 109.-

Por el contrato de fideicomiso mercantil 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 esperan que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

³⁹ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág. 41.

3.3.2 Naturaleza y vigencia del contrato. (Art. 110)⁴⁰ Ex: 110.-

El fideicomiso mercantil deberá 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.

La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes

El fideicomiso mercantil tendrá una plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años, salvo los siguientes casos:

- a)** Si la condición resolutoria es la disolución de una persona jurídica; y,

- b)** Si los fideicomisos son constituidos con fines culturales o de investigación, altruistas o filantrópicos, tales como los que tengan por objeto el establecimiento de museos, bibliotecas, institutos de investigación científica o difusión de cultura, o de aliviar la situación de los interdictos los huérfanos, los ancianos, minusválidos y personas

⁴⁰ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág. 41.

menesterosas, podrán subsistir hasta que sea factible cumplir el propósito para el que hubieren constituido.

3.3.3 De la transferencia a título de fideicomiso mercantil. (Art. 113)

⁴¹ **Ex: 113.-**

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.

La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada a favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro de inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal

⁴¹ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág.42.

situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas. Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago de impuestos 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.

3.3.4 Constituyentes o fideicomitentes (Art. 115)⁴² Ex: 115.-

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 transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil.

⁴² Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág. 43.

Las instituciones del sector público que actúen en tal calidad, se sujetarán al reglamento especial que para el efecto expedirá el Consejo Nacional de Valores.

El fiduciario en cumplimiento de encargos fiduciarios o de contratos de fideicomiso mercantil, puede además transferir bienes, sea para construir nuevos fideicomisos mercantiles para incrementar el patrimonio de otros ya existentes, administrado por él mismo o por otro fiduciario.

Para la transferencia de bienes de personas jurídicas se observarán lo que dispongan los estatutos de las mismas y las disposiciones previstas en la Ley de Compañías.

Cuando un tercero distinto del constituyente se adhiere y acepta las disposiciones previstas en un contrato de fideicomiso mercantil o de encargos fiduciarios se lo denominará constituyente adherente. Cabe la adhesión en los contratos en los que se haya establecido esa posibilidad.

3.3.5 Naturaleza individual y separada de cada fideicomiso mercantil. (Art. 118)⁴³ Ex: 118.-

El patrimonio que se origina en virtud del contrato de fideicomiso mercantil es distinto de los patrimonios individuales del constituyente, del fiduciario y beneficiario, así como de otros fideicomisos mercantiles que mantenga el fiduciario.

Cada fideicomiso mercantil como patrimonio autónomo que es, estará integrado por los bienes, derechos, créditos, obligaciones y contingentes que sean transferidos en fideicomiso mercantil o que sean consecuencia del cumplimiento de la finalidad establecida por el constituyente. Consecuentemente, el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza las obligaciones y responsabilidades que el fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato.

Por ello y dado a que el patrimonio autónomo tiene personalidad jurídica, quienes tengan créditos a favor o con ocasión de actos o contratos celebrados con un fiduciario que actuó por cuenta de un fideicomiso mercantil, sólo podrán perseguir los bienes del fideicomiso mercantil del cual se traten mas no los bienes propios del fiduciario.

⁴³ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág. 43.

La responsabilidad por las obligaciones contenidas en el patrimonio autónomo se limitarán únicamente hasta el monto de los bienes que hayan sido transferidos al patrimonio de fideicomiso mercantil, quedando excluidos los bienes propios del fiduciario.

Contractualmente el constituyente podrá ordenar que el fideicomiso se someta a auditoría externa, sin embargo el Consejo Nacional de Valores, establecerá mediante norma general los casos en los que obligatoriamente los fideicomisos deberán contar con auditoría externa, teniendo en consideración el monto y naturaleza de los mismos.

3.3.6 Titularidad legal del dominio. (Art. 119)⁴⁴ Ex: 119.-

El fideicomiso mercantil será el titular de los bienes que integran el patrimonio autónomo. El fiduciario ejercerá la personería jurídica y la representación legal del fideicomiso mercantil, por lo que podrá intervenir con todos los derechos y atribuciones que le correspondan al fideicomiso mercantil como sujeto procesal, bien sea de manera activa o pasiva, ante las autoridades competentes en toda clase de procesos, trámites y actuaciones administrativas o judiciales que deban realizarse para la protección de los bienes que lo integran, así como exigir el pago de los

⁴⁴ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, pág. 44.

créditos a favor del fideicomiso y para el logro de las finalidades pretendidas por el constituyente.

3.3.7 Contenido básico del contrato. (Art. 120)⁴⁵ Ex: 120.-

El contrato de fideicomiso mercantil o de encargos fiduciarios deberá contener por lo menos lo siguiente:

1. Requisitos mínimos:

- a)** La identificación del o los constituyentes y del o los beneficiarios;
- b)** Una declaración juramentada del constituyente de que los dineros o bienes transferidos tienen procedencia legítima; que el contrato no adolece de causa u objeto ilícito y, que no irroga perjuicios a acreedores del constituyente o a terceros;
- c)** La transferencia de los bienes en fideicomiso mercantil y la entrega o no cuando se trate de encargos fiduciarios;
- d)** Los derechos y obligaciones a cargo del constituyente, de los constituyentes adherentes, en caso de haberse previsto su adhesión, del fiduciario y del beneficiario;

⁴⁵ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario”, págs. 44, 45.

- e) Las remuneraciones a las que tenga derecho el fiduciario por la aceptación y desempeño de su gestión;
 - f) La denominación del patrimonio autónomo que surge como efecto propio del contrato;
 - g) Las causales y forma de terminación del fideicomiso mercantil;
 - h) Las causales de sustitución del fiduciario y el procedimiento que se adoptará para tal efecto; y,
 - i) Las condiciones generales o específicas para el manejo, entrega de los bienes, frutos, rendimientos y liquidación del fideicomiso mercantil.
2. Además, el contrato podrá contener elementos adicionales, tales como:
- a) La facultad o no y la forma por la cual el fiduciario pueda emitir certificados de participación de los derechos personales derivados del contrato de fideicomiso mercantil, los mismos que constituyen títulos valores, de conformidad con las normas de titularización que dicte el Consejo Nacional de Valores; y,
 - b) La existencia o no de juntas de beneficiarios, de constituyentes o de otros cuerpos colegiados necesarios para lograr la finalidad pretendida por el constituyente.

- a) En los contratos no se podrán estipular cláusulas que signifiquen la imposición de condiciones inequitativas e ilegales, tales como: Previsiones que disminuyan las obligaciones legales impuestas al fiduciario o acrediten sus facultades legales en aspectos importantes para el constituyente y/o beneficiario, como aquellas que exoneren la responsabilidad de aquél o se reserve la facultad de dar por terminado el contrato anticipadamente o de apartarse de la gestión encomendada, sin que en el contrato se hayan indicado expresamente los motivos para hacerlo y se cumplan los trámites administrativos a que haya lugar;
- b) Limitación de los derechos legales del constituyente o beneficiario, como el de resarcirse de los daños y perjuicios causados, ya sea por incumplimiento o por defectuoso cumplimiento de las obligaciones del fiduciario;
- c) La determinación de circunstancias que no se hayan destacado con caracteres visibles en la primera página del contrato al momento de su celebración, a partir de las cuales se derive, sin ser ilegal, una consecuencia en contra del constituyente o beneficiario, o que conlleve la concesión de prerrogativas a favor del fiduciario;
- d) Previsiones con efectos desfavorables para el constituyente o beneficiario que aparezcan en forma ambigua, confusa o no evidente, y, como consecuencia, se le presenten a éste discrepancias entre los

efectos esperados o previsibles del negocio y los que verdaderamente resulten del contenido del contrato;

- e) La posibilidad de que quien debe cumplir la gestión encomendada sea otra persona diferente al fiduciario, constituyéndose así como obligado, salvo que por la naturaleza del contrato se imponga la necesidad de hacerlo en personas especializadas en determinadas materias; y,
- f) Las que conceden facultades al fiduciario para alterar unilateralmente el contenido de una o algunas cláusulas, como aquellas que permitan reajustar unilateralmente las prestaciones que correspondan a las partes contratantes.

3.4 CUESTIONES PROCESALES

3.4.1 Inembargabilidad. (Art. 121)⁴⁶ Ex: 121.-

Los bienes del fideicomiso mercantil no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del constituyente, ni por los del beneficiario, salvo pacto en contrario previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelatorias o preventivas por los acreedores del fiduciario.

⁴⁶ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo I Cuestiones Procesales” pág. 45.

Los acreedores del beneficiario, podrán perseguir los derechos y beneficios que a éste le corresponda en atención a los efectos propios del contrato de fideicomiso mercantil.

3.4.2 Acciones por contratos fraudulentos. (Art. 123)⁴⁷ Ex: 123.-

El contrato de fideicomiso mercantil otorgado en fraude de terceros por el constituyente, o en acuerdo fraudulento de éste con el fiduciario, podrá ser impugnado judicialmente por los interesados, mediante las correspondientes acciones de nulidad, simulación o cualquier otra prevista en la ley, según el caso; sin perjuicio de la acción y responsabilidad penal a la que hubiere lugar.

3.5 DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

3.5.1 Derechos del constituyente. (Art. 126)⁴⁸ Ex: 126.-

- a) Los que consten en el contrato;

- b) Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil.

⁴⁷ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos” pág.45.

⁴⁸ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos” pág. 46.

- c) Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley y a las normas de carácter general que imparta el Consejo Nacional de Valores, sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales; y,

- d) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiera lugar, en contra del fiduciario por dolo, culpa leve en el desempeño de su gestión.

3.5.2 Derechos del beneficiario. (Art. 127)⁴⁹ Ex: 127.-

Son derechos del beneficiario del fideicomiso mercantil: Los que consten en el contrato;

- a) Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil.

- b) Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto a esta Ley y a las normas de carácter general que imparta el Consejo Nacional de Valores; sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales;

⁴⁹ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág. 46.

- c) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiera lugar, en contra del fiduciario por dolo, culpa grave o culpa leve en el desempeño de su gestión;
- d) Impugnar los actos de disposición de bienes de fideicomiso mercantil realizados por el fiduciario en contra de las instrucciones y finalidades del fideicomiso mercantil, dentro de los términos establecidos en la ley; y,
- e) Solicitar la sustitución del fiduciario, por las causales previstas en el contrato, así como en los casos de dolo o culpa leve en los que haya incurrido el fiduciario, conforme conste de sentencia ejecutoriada o laudo arbitral y, en el caso de disolución o liquidación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos.

3.5.3 De la rendición de cuentas. (Art, 128)⁵⁰ Ex: 128.-

La rendición de cuentas es indelegable a terceras personas u órganos del fideicomiso, por lo que corresponde al fiduciario rendir las cuentas comprobadas de sus actuaciones. Es a la sociedad administradora de fondos y fideicomisos a quien le compete demostrar su cumplimiento en la labor ejecutada, de acuerdo con lo dispuesto en el contrato

⁵⁰ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos, pág. 47.

constitutivo y las normas de carácter general que determine el Consejo Nacional de Valores.

3.5.4 Renuncia del beneficiario. (Art. 131)⁵¹ Ex: 131.-

El fiduciario sólo podrá renunciar a su gestión, siempre que no cause perjuicio al constituyente, al beneficiario o a terceros vinculados con el fideicomiso mercantil y, por los motivos expresamente indicados en el contrato de fideicomiso mercantil o encargo fiduciario. A falta de estipulación son causas de renuncia las siguientes.

- a) Que el beneficiario no pueda o se niegue a recibir los beneficios de conformidad del contrato, salvo que hubiere recibido instrucciones del constituyente de efectuar pago por consignación siempre a costa del constituyente; y,
- b) La falta de pago de la remuneración pactada por la gestión del fiduciario;

A menos que hubiere acuerdo entra las partes, el fiduciario para renunciar requerirá autorización previa del Superintendente de Compañías quien en atención a las disposiciones del contrato podrá resolver la entrega física de los bienes del patrimonio autónomo al constituyente o a quien

⁵¹ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág. 47.

tenga derecho a ellos o al fiduciario sustituto previsto en el contrato, al que designe el beneficiario o al que el Superintendente de Compañías designe, según el caso.

3.5.5 Remuneración del fiduciario. (Art. 132)⁵² Ex: 132.-

La actuación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos será siempre remunerada y constará en el contrato de fideicomiso mercantil.

3.5.6 Sustitución de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos. (Art. 133)⁵³ Ex: 133.-

En caso de que el fiduciario sea sustituido por las causales previstas en el contrato o en la Ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los determinados en el contrato de constitución.

El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor. El Consejo Nacional de Valores, dictará por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.

⁵² Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág.48.

⁵³ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág.48.

3.5.7 Terminación del fideicomiso mercantil. (Art. 134)⁵⁴ Ex: 134.-

Son causas de terminación de fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario, además de las previstas en el contrato constitutivo, las siguientes:

- a)** El cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato;
- b)** El cumplimiento de las condiciones;
- c)** El cumplimiento o la falla de la condición resolutoria;
- d)** El cumplimiento del plazo contractual;
- e)** La imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo;
- f)** La sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o el laudo arbitral, de conformidad con la Ley;
- g)** La resciliación del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que no afecte los derechos del constituyente, de los constituyentes adherentes,

⁵⁴ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág. 48.

del beneficiario, de acreedores del fideicomiso mercantil o de terceros;
y,

h) La quiebra o disolución del fiduciario, siempre que no exista sustituto.

3.5.8 Responsabilidad tributaria. (Art. 135)⁵⁵ Ex: 135.-

El fideicomiso mercantil 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 regirá por las normas de 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 corresponde al fideicomiso.

⁵⁵ Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág. 48.

3.5.9 De la contabilización. (Art. 136)⁵⁶ Ex: 136.-

Quien tenga derechos contractuales derivados de un contrato de fideicomiso, como constituyente, constituyente adherente o beneficiario los deberán contabilizar en sus libros en atención a que las transferencias de bienes efectuadas en fideicomiso mercantil se hacen en beneficio del propio constituyente o del beneficiario, según el caso. Tal registro contable es de responsabilidad exclusiva de los titulares de los derechos fiduciarios, los cuales tienen carácter esencialmente personal; no siendo el fiduciario responsable por la omisión o incumplimiento de esta norma. De acuerdo a las normas contables que expida la Superintendencia de Compañías.

⁵⁶ Ley y Reglamento de Mercado de Valores Actualizada a Septiembre del 2008, Capítulo II De las Obligaciones y Derechos”, pág. 49.

4. CAPÍTULO

ESTUDIO DE MERCADO

Este capítulo constituye una de las primeras pruebas de viabilidad para la ejecución del proyecto.

4.1 DEFINICIÓN

Se entiende por mercado el área en que confluyen las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a precios determinados en un espacio de tiempo definido.

4.1.1 Objetivo del estudio de mercado

Tiene como objetivo indicar un mercado para un bien o un servicio específico es decir, pretende estimar racionalmente el número de consumidores y el nivel de consumo que tendría un producto o un servicio determinado si se lo presenta con ciertas características, a determinados precios y en un período de tiempo.⁵⁷

⁵⁷ BARRENO, Luis; “Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos”, Universidad Tecnológica Equinoccial, Primera Edición, Quito, 2005, pág. 10.

4.2 DEFINICIÓN DEL PROYECTO

El proyecto inmobiliario “San Matías” será desarrollado al Norte de la ciudad de Quito, específicamente en la Vía que conduce a Marianas de Calderón, desde sus inicios hasta la terminación del mismo, tomando en cuenta todos los aspectos relacionados con las obras preliminares, movimiento de tierra, estructura, mampostería, enlucidos, pisos, carpintería en metal y madera, recubrimientos, servicios básicos, aparatos sanitarios, aguas servidas, instalaciones eléctricas, obra vial urbana, alcantarillado vial y obras exteriores; de cada vivienda en sus distintas etapas.

4.3 CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

4.3.1 Definición

En forma general a la demanda se le podría definir como la cantidad de bienes y servicios que el mercado está dispuesto a adquirir para satisfacer una necesidad en un lugar geográfico específico, y a un precio determinado.⁵⁸

⁵⁸ BARRENO, Luis; “Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos”, Universidad Tecnológica Equinoccial, Primera Edición, Quito, 2005, pág. 20.

4.3.2 Demanda insatisfecha

Se llama demanda insatisfecha a la cantidad de bienes o servicios que es probable que el mercado consuma en los años futuros, sobre la cual se ha determinado que ningún producto actual podrá satisfacer si prevalecen las condiciones en las cuales se hizo el cálculo.⁵⁹

Como referencia tenemos el siguiente cuadro, en el cual nos indica que en la Provincia de Pichincha existe un porcentaje de viviendas cedidas. en arriendo, propias, recibidas por servicios, otras.

Cuadro # 03

INDICADOR	NÚMERO	PORCENTAJE
Cedida	289.247,00	13,44%
En Arriendo	538.584,00	25,02%
Otra	390,00	0,02%
Propia	1.298.610,00	60,34%
Recibida por Servicios	25.459,00	1,18%

Fuente: INEC.
Elaborado por: Alexander Reina.

⁵⁹ BACA, Urbina Gabriel; "Evaluación de Proyectos", cuarta edición, editorial; Mc Graw Hill, México, 2001, pág. 46.

En base al cuadro # 3 el 25.02% de la población total de la Provincia de Quito arrienda una casa o departamento para vivir, esto demuestra la necesidad de viviendas que existe actualmente.

4.3.3 Análisis de la demanda actual de vivienda en Quito

La demanda actual en la ciudad de Quito, demuestra preferencia por las viviendas de un rango de precios entre los \$ 52.000 a \$ 63.000 dólares americanos, cuya tendencia se mantiene, con pequeñas variaciones al igual que años anteriores, en que la demanda se mantuvo por encima de la oferta disponible. Sin embargo, cuando analizamos el interés de compra a un año, se observa que la oferta de viviendas se encuentra por encima de la demanda, sobre todo para viviendas con costos superiores a los \$ 52.000 dólares americanos. De aquí se deduce que la demanda de vivienda a corto plazo es mínima, y la necesidad de planes de financiamiento con costos cómodos y a largo plazo se encuentra plenamente vigente por la economía del país.

Actualmente el valor promedio del metro cuadrado de construcción ha tenido un incremento considerable en el año 2010 con respecto del año anterior, sobre todo en el sector sur y norte donde la demanda de viviendas se ha incrementado significativamente.

4.3.4 Demanda a cubrir en la Parroquia Calderón

El sitio donde será desarrollado el proyecto inmobiliario es en la Parroquia de Calderón ubicada al Norte de la ciudad de Quito. Tiene una población de 85.000 habitantes de los cuales el 70% de la población tiene vivienda propia y el 30% distribuido en arriendo, recibida por servicios cedida y otros.

Cuadro # 04

POBLACIÓN DE LA PARROQUIA CALDERÓN		
Vivienda Propia	70%	59.500,00
Arriendo	25%	21.250,00
Otras	5%	4.250,00
Total Habitantes	100%	85.000,00

Según el cuadro # 4 el 25% de la Parroquia de Calderón arrienda una vivienda, con el proyecto a realizarse en este sector se pretende cubrir un pequeño porcentaje del déficit actual que existe en esta parte de la ciudad; con el aporte de 25 viviendas. Cabe recalcar que existe un proyecto que conectará a Calderón con el nuevo aeropuerto, incrementando significativamente la construcción de nuevos conjuntos

residenciales, siendo un beneficio para las administradoras de fondos, constructores, y sobre todo creando fuentes de trabajo, beneficiando a la economía interna del país.

4.4 CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA

4.4.1 Definición

Los principales elementos que condicionan la oferta son el costo de producción de un bien o servicio, el grado de flexibilidad en la producción que tenga la tecnología, las expectativas de los productores, la cantidad de empresas en el sector y el nivel de barreras a la entrada de nuevos competidores, el precio de bienes relacionados y la capacidad administrativa de los consumidores.⁶⁰

4.4.2 Oferta actual en la Parroquia Calderón

La oferta de viviendas en la Parroquia Calderón en el último año no ha tenido un incremento considerable como para satisfacer la demanda existente en el sector. Actualmente esta zona se encuentra en proceso de

⁶⁰ NASSIR, Sapag Chain; “Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación de Proyectos”, Editorial Person, Primera Edición, México, 2007, pág. 46.

consolidación urbana de uso principal residencial, destinada a conjuntos habitacionales dirigido a un estrato socioeconómico medio alto.

En su entorno inmediato existen algunos lotes sin construir, la mayoría de los cuales se encuentran arborizados y se prevé que serán utilizados para la construcción de viviendas.

Según esta información, la oferta de viviendas es escasa, por lo que las empresas inmobiliarias y proyectos inmobiliarios seguirán creciendo paulatinamente, esto es beneficioso para los compradores debido a que sus precios disminuyen significativamente.

Con el proyecto San Matías se realizará la construcción de 25 viviendas, el precio de cada vivienda en su primera etapa tendrá un precio de \$ 61.000 y la segunda etapa tendrá un precio de \$ 61.500 dólares americanos, los cuales tienen un 30% de cuota inicial y un 70% financiamiento con una institución financiera.

En la actualidad las empresas inmobiliarias, ofrecen a sus clientes asesoría en la compra de viviendas, formas de financiamiento, formas de pago, y la facilidad que les brindan las instituciones financieras al realizar su crédito hipotecario hasta un plazo máximo de 25 años, solamente a personas que son sujetas de crédito.

5. CAPÍTULO

ESTUDIO TÉCNICO DEL PROYECTO

En este capítulo se pretende responder a varias interrogantes como son: el tamaño, la localización, la estructura, los acabados internos y externos de la vivienda.

5.1 Definición

Es fijar el tamaño óptimo desde el punto de vista físico y financiero, la localización correcta, identificar el proceso productivo más adecuado, determinar el requerimiento de maquinarias y equipos y lo más importante la organización requerida para el funcionamiento operativo del proyecto.⁶¹

5.2 TAMAÑO

5.2.1 Definición

La capacidad de producción de los bienes o servicios en un período

⁶¹ BARRENO, Luis; “Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos”, Universidad Tecnológica Equinoccial, Primera Edición, Quito, 2005, pág. 57.

de operación definida.⁶²

5.2.2 Tamaño del proyecto

El tamaño de un proyecto es su capacidad de producción durante un periodo de tiempo de funcionamiento que se considera normal para las circunstancias y tipo de proyecto de que se trata; además es una capacidad de producción, del tiempo y de la operación en conjunto.

El proyecto San Matías se encuentra conformado por dos personas, las cuales aportarán con dinero en efectivo de \$ **48.858,95** dólares americanos; además se realizará un préstamo bancario de \$ **114.004,21** a una tasa del 11% anual por un plazo de 25 meses los cuales serán cancelados mensualmente. La Administradora de Fondos será la encargará de la construcción de las 5 primeras viviendas que se van a construir en dicho terreno, en un plazo máximo de 25 meses, a partir de la fecha de constitución del patrimonio autónomo; además se encargará de todo lo relacionado con finanzas, contabilidad, contratación de contratistas, mano de obra directa e indirecta, ventas, asesoría legal, facilidades de financiamiento a los compradores con instituciones financieras de todo el Ecuador.

⁶² BARRENO, Luis; “Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos”, Universidad Tecnológica Equinoccial, Primera Edición, Quito, 2005, pág. 57.

Esta es la tabla de amortización del préstamo bancario que se realizará para el proyecto inmobiliario:

Datos:

Préstamo: 114.004,21

Interés: 11%

Tiempo: 25 meses

Fórmula

$$R = \frac{C i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

$$R = \frac{114.004,21 (0.09166667)}{1 - (1+0.01)^{-25}}$$

$$R = \frac{1.045,03863}{0,20397342}$$

$$R = 5.123,41$$

Cuadro # 05

TABLA DE AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO BANCARIO				
Meses	Cuotas	Interés	Amortización	Saldo
0				114.004,21
1	5.123,41	1.045,04	4.078,37	109.925,84
2	5.123,41	1.007,65	4.115,75	105.810,09
3	5.123,41	969,93	4.153,48	101.656,61
4	5.123,41	931,85	4.191,55	97.465,06
5	5.123,41	893,43	4.229,98	93.235,08
6	5.123,41	854,65	4.268,75	88.966,33
7	5.123,41	815,52	4.307,88	84.658,45
8	5.123,41	776,04	4.347,37	80.311,08
9	5.123,41	736,18	4.387,22	75.923,86
10	5.123,41	695,97	4.427,44	71.496,42
11	5.123,41	655,38	4.468,02	67.028,40
12	5.123,41	614,43	4.508,98	62.519,42
13	5.123,41	573,09	4.550,31	57.969,11
14	5.123,41	531,38	4.592,02	53.377,09
15	5.123,41	489,29	4.634,12	48.742,97
16	5.123,41	446,81	4.676,60	44.066,38
17	5.123,41	403,94	4.719,46	39.346,91
18	5.123,41	360,68	4.762,73	34.584,19
19	5.123,41	317,02	4.806,38	29.777,80
20	5.123,41	272,96	4.850,44	24.927,36
21	5.123,41	228,50	4.894,90	20.032,46
22	5.123,41	183,63	4.939,77	15.092,68
23	5.123,41	138,35	4.985,06	10.107,62
24	5.123,41	92,65	5.030,75	5.076,87
25	5.123,41	46,54	5.076,87	0,00
TOTALES	128.085,14	14.080,94	114.004,21	

5.2.3 Plusvalía

Creemos que la zona cuenta con una buena plusvalía que tiende a ascender en función a los estándares urbanísticos que ofrece el sector y a la oferta y demanda de vivienda que se proyecta a un plazo inmediato.

5.2.4 Mercado

El proyecto San Matías esta dirigido a un estrato socioeconómico medio alto por lo que el segmento del mercado al cual va dirigido está bien orientado, considerando las características del conjunto versus su ubicación.

5.2.5 Estudio de Suelos

Con respecto al estudio de suelos donde será desarrollado el proyecto inmobiliario presenta lo siguiente:

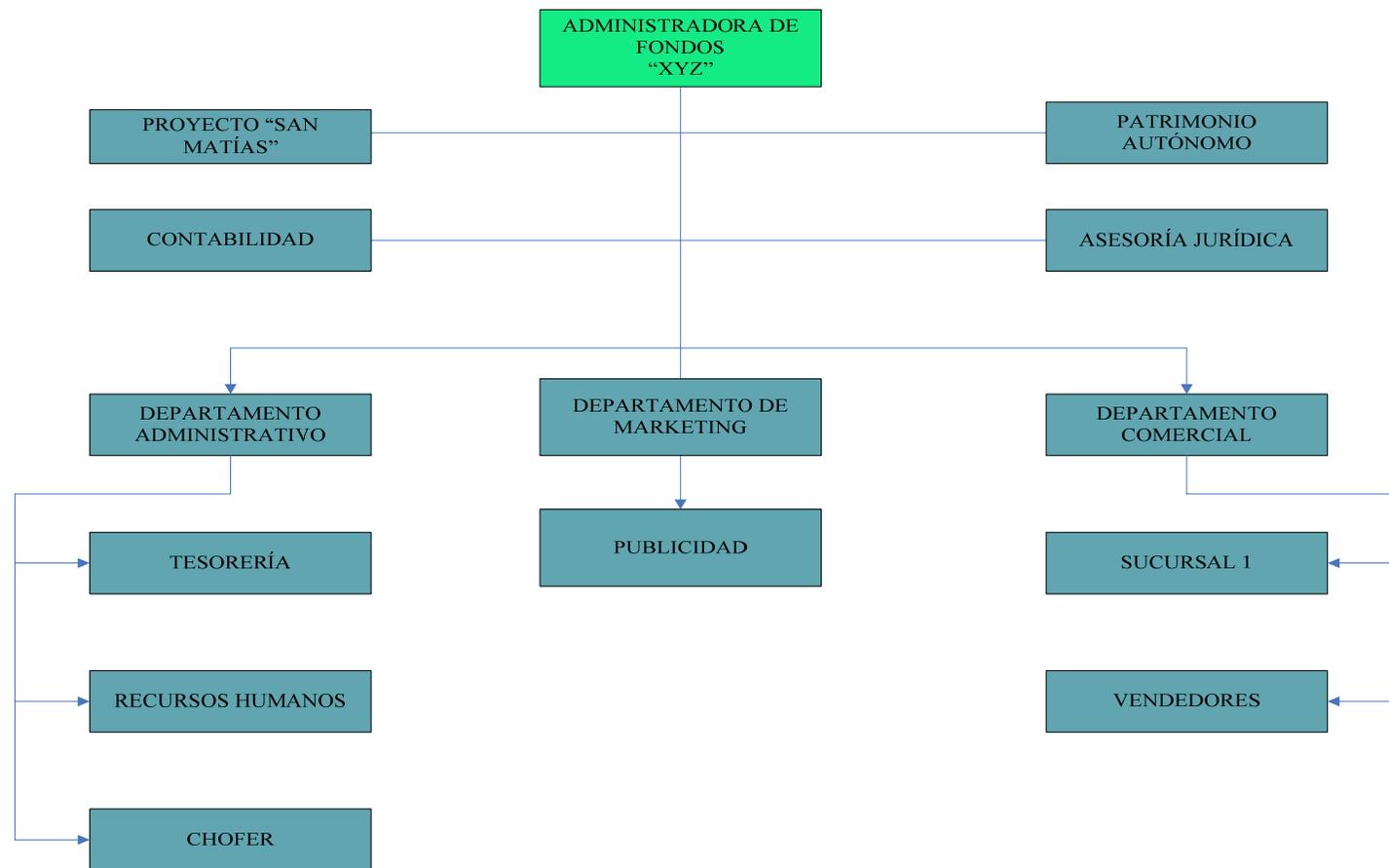
- No se detecto ninguna fractura o anomalía en el terreno donde será desarrollado el proyecto inmobiliario.

5.2.6 Riesgos

De acuerdo al Mapa de Riesgos de la zona según información del IGM, el proyecto se implanta en un área que no presenta riesgos visibles.

En el siguiente cuadro podemos observar como es el funcionamiento de la administradora de fondos XYZ, que será la encargada de realizar el proyecto inmobiliario San Matías, previa la constitución del patrimonio autónomo.

GRÁFICO # 2



Elaborado Por: Alexander Reina.

5.3 LOCALIZACIÓN

5.3.1 Concepto

La localización óptima de un proyecto es la que contribuye en mayor medida a que se logre la mayor tasa de rentabilidad sobre el capital (criterio privado) u obtener el costo unitario mínimo (criterio social).⁶³

5.3.2 Localización del Proyecto

Este proyecto será desarrollado al Norte de la ciudad de Quito, específicamente en la Vía que conduce a Marianas de Calderón, el terreno se encuentra ubicado en la avenida geovanny calle y pasaje C entre la parada 9 y 10 vía a marianas de calderón, frente al conjunto residencial Santa Marianita.

5.3.3 Descripción de la Zona

Este sector consta como residencial, con uso principal de vivienda y compatible con comercio vecinal y sectorial, además dispone de todos los servicios de infraestructura básica como son: redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y alcantarillado.

⁶³ BACA, Urbina Gabriel; "Evaluación de Proyectos", Cuarta Edición, Editorial, Mc Graw Hill, México, 2001, pág. 98.

En el centro parroquial la población está dedicada a la artesanía, siendo el más sobresaliente el tallado en la madera, el repujado en cuero, los tejidos, y el tradicional mazapán; es una zona en expansión industrial y microempresarial. Su fecha de Parroquialización es el 9 de agosto de 1897.

5.3.3.1 Clima

Marianas de Calderón posee un clima templado y seco propicio para la convalecencia de enfermedades que se adquieren en sitios húmedos, en este sector se saca ventaja de la ubicación debido a la cercanía con el bosque y en consecuencia la lejanía del ruido y la contaminación de la ciudad, hacen de este sector el sitio perfecto para vivir.

5.3.3.2 Transporte

Al momento cuenta con varias líneas de transporte popular, que pasan cerca del proyecto inmobiliario “San Matías”, buses alimentadores que entran a la estación del Trole Bus y estación del Metro bus, el pasaje es de \$.30 centavos, también existe líneas de transporte que salen desde la Marín hasta Calderón, el pasaje de esta línea es de \$.35 centavos, su recorrido lo realiza en una hora aproximadamente.

Calderón cuenta con centros comerciales como el AKI que se encuentra en la entrada a Calderón y Av. Cap. Geovany Calle, también cuenta con Universidad Tecnológica América, ubicada en la Av. Cap. Geovany Calle, colegios como Los Álamos, Colegio de Informática, mercados populares, centros de salud, policía nacional, centro de revisión vehicular, todo esto muy cerca del proyecto inmobiliario.

5.3.3.3 Lugares a Visitar

- La iglesia y el parque central.
- Miradores de San Miguel y la Bolivariana.
- Cementerio de Calderón.
- Complejo Turístico El Paraíso.
- Complejo Turístico Sindicato de Choferes.
- Las Palmeras de Carapungo.
- Hospedaje Comunitario en Llano Grande.
- Mirador de la Capilla y vertiente de Umayacu.

5.4 DATOS PRELIMINARES DEL PROYECTO

Tipo de Proyecto = Estructura en hormigón armado,
loceta central de 8 cm de espesor y
loceta tipo techo.

Terreno actual:

Superficie del terreno = $60.00 \times 60.00 \text{ m} = 3600.00 \text{ m}^2$

Valor del terreno = 50.00 Usd

Valor total del terreno = 180,000.00 USD.

Valor por lote = 7,200.00 USD.

Edificación máxima = 2 pisos

Tiempo De Construcción

Planificación : 3 meses

Construcción : 22 meses

Vivienda

Área total de construcción por vivienda	: 110.00 m ²
Costo de construcción/m ²	: 238.09 \$.
Costo de construcción 1 Etapa	: 130.951,25 \$.

Los detalles del conjunto residencial “San Matías” son los siguientes:

- Conjunto cerrado, con una sola puerta de ingreso.
- Instalaciones eléctricas subterráneas.
- Áreas verdes.
- Pasaje interno adoquinado.
- Guardianía las 24 horas.

5.5 DISTRIBUCIÓN DE LA CASA

Casa de 110m².

Planta baja 50 m².

- Sala, comedor, cocina, baño social.
- Patio posterior con lavandería.
- Garaje descubierto 2 vehículos..

Planta alta 60 m².

- Dormitorio master.
- Tres dormitorios con baño compartido.
- Tina de baño
- Terraza.
- Closets.

Terminado de la casa

- Cerámica colombiana Graiman en sala, comedor, baño social, gradas y baños.

- Parket en los 4 dormitorios.

- Closet de madera en 4 dormitorios.

- Muebles altos y bajos de cocina en madera.

- Sanitarios Savex.

- Ventanas de aluminio y vidrio bronce de 4 mm.

- Puertas de hierro, ingreso a la casa, salida al patio.

- Acometidas de agua fría, luz y teléfono.

5.6 DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La declaratoria de propiedad horizontal es un requisito que exige el Municipio de Quito para constituir una vivienda de forma individual y legal. Se aplica en conjuntos residenciales para que el propietario de una casa o departamento sea dueño de su inmueble, también en caso de herencias, cuando se quiere entregar en forma legal un terreno o vivienda a un descendiente.

5.6.1 Requisitos para que una Vivienda sea declarada Propiedad

Horizontal

El primero es que el constructor, el promotor de un conjunto de un inmueble soliciten el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), para ello hay que presentar a la entidad municipal las escrituras del terreno, los pagos prediales actualizados, la copia de la cédula y la papeleta de votación del propietario del inmueble. El IRM también se conoce como la línea de fábrica y es un informe que explica al constructor o solicitante el tipo de edificación que puede realizar.

El siguiente paso es la legalización de los planos, un arquitecto diseña y presenta los planos de construcción, los planos estructurales quedan bajo la responsabilidad de un ingeniero civil, del área de Gestión Urbana de la Administración Zonal Norte del Municipio de Quito.

Estos documentos son aprobados por los técnicos de dicha área, de esta manera se obtiene la licencia de construcción.

Una tercera actividad es solicitar la declaratoria de propiedad horizontal, el profesional encargado de la obra presenta un informe con los planos registrados, la licencia de construcción, un informe con los cuadros de alícuotas o linderos del terreno, estos documentos se receptan, se

califican y emiten un informe técnico por los técnicos del área de Gestión Urbana Municipal.

El Departamento Legal del Municipio recibe los documentos y elabora una minuta dirigida a un notario, el administrador Zonal firma la minuta. Una vez legalizado el documento, regresa al área jurídica y se ingresan los datos del inmueble, aquí se fija un valor para el pago de la tasa municipal, el pago varía según el área útil del terreno, el valor vigente es del **1/1000**, considerando el **m²** construido en **\$ 38** dólares.

El paso final es la realización de las escrituras, los documentos van al Departamento de Avalúos y Catastros, allí los técnicos registran que cada vivienda se constituya independientemente, con un área definida y una alícuota establecida. El valor predial de una propiedad se fija según el sector donde está ubicada, el metraje, la plusvalía y tiempo de construcción.

El régimen de propiedad horizontal es una Ley Nacional a la que se acogen los edificadores y los promotores inmobiliarios.

6. CAPÍTULO

INVERSIONES DEL PROYECTO

En este capítulo se tratará acerca de los activos tangibles, activos fijos intangibles y capital de trabajo que se necesitará para el desarrollo del proyecto inmobiliario San Matías.

6.1 INVERSIONES

6.1.1 Definición

La inversión consiste en la aplicación de recursos financieros a la creación, renovación, ampliación o mejora de la capacidad operativa de la empresa.⁶⁴

Las inversiones para la construcción de viviendas del conjunto residencial San Matías son las siguientes:

⁶⁴ SABATE, Tarrago; “Fundamentos de Economía de la Empresa”, Año 1986, pág. 308.

Cuadro # 06

INVERSION TOTAL						
Incremento 1.5% por Casa						
Detalle	ENERO CASA # 1	FEBRERO CASA # 2	MARZO CASA # 3	ABRIL CASA # 4	MAYO CASA # 5	TOTALES
Activos Fijos Tangibles	4.110,00	4.171,65	4.234,22	4.297,74	4.362,20	21.175,82
Activos Fijos Intangibles	1.350,00	1.370,25	1.390,80	1.411,67	1.432,84	6.955,56
Capital de Trabajo	26.150,00	26.542,25	26.940,38	27.344,49	27.754,66	134.731,78
Total	31.610,00	32.084,15	32.565,41	33.053,89	33.549,70	162.863,16

Como se muestra en el cuadro # 6 esto es lo que costará todo el proyecto inmobiliario en su primera etapa de construcción, desde sus inicios hasta la culminación del mismo indicando todos los rubros que intervienen en dicho proyecto, con un incremento del 1.5% por vivienda.

6.2 ACTIVOS FIJOS

Consiste en adquirir equipos de oficina, muebles y enseres, herramientas de trabajo necesarias para la construcción por parte de los socios, compra que se realizará con el efectivo que disponen los constituyentes al momento de iniciar el proyecto inmobiliario.

Cuadro # 07

Activos fijos Tangibles	1,50%
Infraestructura	1.800,00
Máquinas	700,00
Herramientas	620,00
Equipo Oficina	560,00
Muebles Enseres	430,00
Total	4.110,00

6.2.1 Terreno

El terreno es una de las partes fundamentales para el desarrollo del proyecto inmobiliario, este a su vez será una compra que realizarán los socios para entregar a la administradora de fondos XYZ para la constitución del patrimonio autónomo.

El terreno está ubicado en la avenida geovanny calle y pasaje C entre la parada 9 y 10 vía a marianas de calderón, frente al conjunto residencial Santa Marianita.

6.2.2 Datos del terreno

Cuadro # 08

Superficie del terreno	$60 * 60 = 3600 \text{ m}^2$
Valor del m^2	50 Dólares Americanos
Valor total del terreno	180.000 Dólares Americanos

6.3 ACTIVOS DIFERIDOS

Estas inversiones se realizan en bienes y servicios intangibles que son indispensables para la iniciación del proyecto, pero no intervienen directamente en la producción, como son:

- Gastos de instalación, planos arquitectónicos, planos estructurales.

- Pago de permisos o derechos requeridos por las autoridades municipales.
- Pago de estudios previos tales como: mecánica de suelos, topográficos.
- Investigaciones de mercado.

Cuadro # 09

Activos Fijos Intangibles	1,50%
Permisos	480,00
Gastos Legales	350,00
G. Preoperativos	300,00
Otros	220,00
Total	1.350,00

En cuanto al uso y ocupación del suelo, está vigente la Ordenanza Metropolitana No. 095, la cual sufrió su principal modificación a través de las Ordenanzas 0138 y 0144 vigentes desde junio y agosto de 2005, respectivamente, a través de las cuales el Municipio dio un giro trascendental en torno a la aprobación de habilitación del suelo, pues a partir de la expedición y vigencia de esta Ordenanza 0138 el Municipio de Quito ya no a prueba las habilitaciones de suelo, sino que las registra, en

base a la información que el arquitecto planificador presenta, con la declaración de estar cumpliendo con las normas vigentes y su firma reconocida legalmente ante notario público.

6.4 CAPITAL DE TRABAJO

6.4.1 Concepto

El capital de trabajo no es otra cosa que el conjunto de recursos necesarios en la forma de activos corrientes que deberá disponer el inversionista, para la operación normal del proyecto, hasta que los ingresos generados por el propio proyecto cubran los gastos de operación, durante un ciclo productivo, para una capacidad y tamaño determinados. Desde el punto de la teoría financiera al capital de trabajo se denomina activos de corto plazo, lo cual es cierto, únicamente desde el punto de vista de su administración, pero no desde el punto de vista de la inversión del proyecto, en razón a lo señalado se puede manifestar que el capital de trabajo inicial más bien constituirá una parte de las inversiones de largo plazo, por cuanto pasa a formar parte del monto permanente de los activos corrientes necesarios para asegurar la operación del proyecto, ya que el mismo permanecerá rotando durante toda la vida útil del proyecto.⁶⁵

⁶⁵ BARRENO, Luis; “Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos”, Universidad Tecnológica Equinoccial, Primera Edición, Quito, 2005, pág.91.

Para nuestro proyecto el capital de trabajo necesario para la elaboración del proyecto inmobiliario, será un aporte del 30% (48.858,95) de dinero en efectivo y un 70 % (114.004,21) se lo obtendrá a través de un préstamo bancario.

Cuadro # 10

Capital de Trabajo	1,50%
Materia Prima	7.500,00
Materiales Directos	9.000,00
Mano de Obra Directa	8.000,00
G. Administrativos	1.500,00
G. Ventas	150,00
Total	26.150,00

Este dinero será entregado a la fiducia “XYZ” para su respectiva administración, constituyendo un aporte al patrimonio autónomo.

A continuación se detalla todos los materiales de construcción que se va a utilizar en la obra civil de la vivienda; esta proforma se desarrollo en base a la experiencia de un constructor profesional.

6.4.2 Presupuesto de la Obra

Los precios de materiales de construcción son tomados como referencia del mercado actual, los precios pueden cambiar sin previo aviso.

Cuadro # 11

PRESUPUESTO REFERENCIAL PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO SAN MATÍAS

ITEM	RUBRO	UNID	CANT	COSTO U.	TOTAL
	OBRAS PRELIMINARES				
1	Bodegas y oficinas con tabla de monte, pingos, vigas, zinc	m2	30,00	17,70	531,00
2	Cerramiento provisional h=2.4 m con tabla de monte y pingos	m	25,00	8,55	213,75
	MOVIMIENTO DE TIERRAS				-
3	Limpieza manual del terreno	m2	100,00	0,37	37,00
4	Replanteo y nivelación con equipo topográfico	m2	100,00	0,49	49,00
5	Excavación manual de plintos y cimientos	m3	40,00	2,86	114,40
6	Relleno compactado con suelo natural	m3	9,00	2,34	21,06
	ESTRUCTURA				-
7	Replanteo H.S. 140Kg/cm2 Equipo: concreteira 1 saco	m3	0,80	64,63	51,70
8	Muros H. Ciclópeo 180Kg/cm2 Equipo: concreteira 1 saco	m3	7,60	61,63	468,39
9	Plintos H.S. 210Kg/cm2 Equipo: concreteira 1 saco, vibrador	m3	4,80	79,60	382,08
10	Hormigón en cadenas 210 Kg/cm2 Equipo: concreteira 1 saco	m3	1,90	142,06	269,91
11	Hormigón en columnas 210 Kg/cm2 Encofrado .2x.3 Equipo	m3	4,10	212,16	869,86
12	Hormigón en escaleras 210 Kg/cm2 Encofrado, equipo	m3	1,70	231,03	392,75
13	Hormigón en losa de 20 cm 210 Kg/cm2 Encofrado, equipos	m3	12,20	209,66	2.557,85
14	Losa tapagrada 15 cm 210 Kg/cm2 Encofrado y equipo	m2	6,60	23,50	155,10
15	Dintel .1x.2x1.1 m 180 Kg/cm2 Equipo, encofrado	u	11,00	4,09	44,99
16	Acero de refuerzo 8-12 mm (con alambre galv # 18)	kg	904,50	0,63	569,84

	MAMPOSTERIA				-
17	Bordillo de tina de baño h=.4,bloque enluc., cerámica Graiman	m	1,40	15,16	21,22
18	Bordillo H.S. 180 Kg/cm2 h=.5; a=.2 Equipo, encofrado	m	6,00	13,09	78,54
19	Mesón cocina H.armado, tabla de monte y pingos	m	1,80	14,19	25,54
20	Mampostería de bloque .15 con mortero 1:6, e=2.5cm	m2	216,90	6,79	1.472,75
21	Tineta de baño con cerámica Graiman 20 x 20	u	1,00	38,65	38,65
22	Lavandería- jaboncillo tubo HG 1" ASTM 120	u	1,00	90,18	90,18
23	Caja de revisión 60x60 ladrillo mambrón, concretera 1 saco	u	2,00	22,82	45,64
24	Tapa sanitaria Materiales: acero de refuerzo y tablero	u	2,00	13,56	27,12
	ENLUCIDOS				-
25	Enlucido vertical incluye andamios Mortero 1:6 e=1.5cm	m2	110,00	4,75	522,50
26	Enlucido horizontal incluye andamios Mortero 1:6 e=1.5cm	m2	125,00	4,07	508,75
27	Masillado losa + impermeab.Sika 1 e=3cm mortero 1:3	m2	63,00	4,14	260,82
28	Cerámica Graiman pared 20x20 cemento blanco,litopón	m2	50,00	8,99	449,50
	PISOS				-
29	Contrapiso H.S. 180 Kg/cm2 e=6cm Piedra bola e=15cm equipo	m2	58,00	5,60	324,80
30	Adoquín de cemento Equipo: compactadora, Arena e=5cm	m2	15,00	9,24	138,60
31	Parquet de eucalipto Equipo: pulidora	m2	64,00	15,00	960,00
32	Acera H.S. 180Kg/cm2 e=6cm, piedra bola e=15cm Encofrado	m2	9,00	8,56	77,04
33	Cerámica para pisos Graiman 30x30 cm, mortero 1:3, e=1cm	m2	20,00	10,00	200,00
34	Barredera de laurel	m	82,00	2,00	164,00
35	Gres colombiano incluye mortero 1:3	m2	22,00	14,13	310,86
	CARPINTERIA METAL / MADERA				-
36	Mueble bajo de cocina (tablero triplex)	m	2,00	85,00	170,00
37	Mueble alto de cocina (tablero triplex)	m	2,00	93,60	187,20
38	Closets (tablero triplex)	m2	10,00	69,04	6.90,42

39	Cerradura llave - llave (FECSA) cromada	u	1,00	14,65	14,65
40	Cerradura llave - seguro (FECSA) cromada	u	6,00	11,46	68,76
41	Cerradura de baño (FECSA) cromada	u	3,00	8,94	26,82
42	Pasamano de grada	m	4,00	30,00	120,00
43	Puertas de madera lacada, incluye marco y tapamarco	u	10,00	100,00	1.000,00
44	Ventana de aluminio corrediza	m2	9,80	41,02	402,00
	RECUBRIMIENTOS				-
45	Pintura de caucho int.ext. 2 manos, látex vinyl acrílico, andamios	m2	220,00	1,75	385,00
	AGUA POTABLE				-
46	Salida agua fría y caliente HG Llave de control y accesorios H.G.	pto	12,00	24,73	296,76
47	Tubería agua PVC 1/2" incluye accesorios	m	60,00	2,28	136,80
48	Tubería agua PVC 1" incluye accesorios	m	7,00	3,71	25,97
49	Válvula Check 1/2" RW	u	1,00	13,92	13,92
50	Llave de paso FV 1/2"	u	6,00	5,04	30,24
	APARATOS SANITARIOS				-
51	Lavamanos pompano blanco, tubo de abasto y grifería	u	3,00	62,30	186,90
52	Inodoro tanque bajo Savex blanco, tubo de abasto y anclaje	u	3,00	70,00	210,00
53	Lavaplatos de hierro enlosado (incluye sifón y desagüe)	u	1,00	25,00	25,00
54	Accesorios de baño FV (toallero metálico cromado, jabonera etc)	jgo	3,00	15,64	46,92
55	Mezcladora 1/2" FV	u	3,00	20,00	60,00
56	Ducha sencilla cromada FV	u	2,00	18,70	37,40
	AGUAS SERVIDAS				-
57	Rejilla interior piso 50 mm	u	5,00	4,27	21,35
58	Canalización PVC 50mm (incluye accesorios)	pto	6,00	7,76	46,56
59	Canalización PVC 100mm (incluye accesorios)	pto	3,00	15,40	46,20
60	Bajantes A.servidas PVC 100mm Unión y codo	ml	9,00	4,17	37,53

61	Bajantes A.Lluvias PVC 100mm Unión y codo	ml	12,00	4,17	50,04
62	Canalización exterior TC 200mm Cl.2	ml	15,00	5,65	84,75
63	Rejilla exterior de piso 100 mm	u	3,00	3,74	11,22
	INSTALACIONES ELECTRICAS				-
64	Iluminación. Alambre # 12 y accesorios	pto	15,00	15,97	239,55
65	Salida para teléfonos alambre telefónico, alug 2x20	pto	2,00	9,59	19,18
66	Salida especial Alambre # 10 y accesorios	pto	4,00	14,3	57,20
67	Tomacorriente doble Tubo conduít 1/2 y accesorios	u	15,00	11,54	173,10
68	Tomacorriente 220 v Tubo conduít 1/2 y accesorios	u	3,00	25,43	76,29
69	Timbre incluye accesorios	u	1,00	7,93	7,93
70	Luminarias incandescentes incluye boquilla rosetón	u	15,00	8,25	123,75
71	Acometida principal Energia Eléctrica Cable # 10	ml	30,00	8,02	240,60
72	Tablero de Distribución de 4 a 8 esp G.E. Breaker 15-50 Amp	u	1,00	59,29	59,29
	OBRA VIAL URBANA				-
73	Conformación Subrasante equipo motoniv, rodillo y cisterna	m2	24,00	0,65	15,60
74	Subbase clase 2 Cisterna, motoniveladora, rodillo	m3	2,80	15,9	44,52
75	Base clase 3 Cisterna, Motoniveladora, rodillo	m3	2,40	17,04	40,90
76	Sumidero prefabricado calzada	und	0,40	115,93	46,37
	ALCANTARILLADO VIAL				-
77	H. Ciclopeo 60% H.S. 40 % Piedra Equipo Concreteira – Vibrador	m3	0,54	56,68	30,61
78	Tubería de Horm. Centrifugado 500 mm CL 2	m	6,00	17,4	104,40
79	Pozo de revisión H.S. Incluye tapa de Hierro Fundida	m	3,00	207,87	623,61
80	Colector H.A. 1x1 Concreteira 1 saco,vibrador y encofrado	m	0,40	126,52	50,61
	OBRAS EXTERIORES				-
81	Encespado	m2	50,00	1,80	54,00
82	Limpieza Final de la Obra	m2	70,00	1,80	126,00

	TERRENO				
83	Lote	m2	1,00	7.200,00	7.200,00
	Costo por Vivienda				26.211,09

Elaborado por: Alexander Reina

6.5 FINANCIAMIENTO

6.5.1 Concepto

Es el conjunto de recursos monetarios para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios y otras obligaciones derivadas de la suscripción o emisión de títulos de crédito o cualquier otro documento pagadero a plazo.

Para el desarrollo del Proyecto San Matías se obtendrá financiamiento, esto se debe a que los socios no cuentan con el 100% del capital necesario para llevar a cabo la construcción del conjunto residencial; como se muestra en el cuadro # 5 la tabla de amortización del préstamo que se va a realizar.

Cuadro # 12

FINANCIAMIENTO		
Préstamo	114.004,21	70%
Efectivo	48.858,95	30%
Total Proyecto	162.863,16	100%

7. CAPÍTULO

INGRESOS Y COSTOS DEL PROYECTO

En este capítulo se dará a conocer cuanto nos va a costar producir lo planificado y cual es la rentabilidad que obtendremos al finalizar el proyecto inmobiliario.

7.1 INGRESOS

Los ingresos que obtendrá el proyecto es el aporte en efectivo de \$48.858,95, con los cuales se empezará inicialmente la construcción de las viviendas de la primera etapa.

Otro ingreso de efectivo será, por la venta de las viviendas que en su primera etapa tendrá un precio de 61.000 dólares y para las demás etapas su precio tendrá un incremento de 1.000 por etapa.

El dinero que será recaudado por la venta de las cinco primeras viviendas será de la siguiente manera.

10% al momento de reservar la vivienda.

20% al momento de realizar el contrato de compra y venta.

70% financiado con cualquier institución financiera del país.

Los tres pasos descritos anteriormente tienen una duración de 30 días laborales, este mismo proceso será utilizado para la siguiente etapa de viviendas. Esto a su vez generará el flujo de caja positivo para todo el proyecto inmobiliario desde sus inicios hasta el final.

El proyecto iniciará a partir de enero del 2011, tendrá una duración de veinticinco meses distribuidos de la siguiente manera; tres meses será de planificación del proyecto y veintidos meses en concluir la construcción de las viviendas.

En el siguiente cuadro podemos observar el ingreso que tendrá el proyecto por sus ventas de sus casas.

Cuadro # 13

CUADRO DE INGRESOS POR VENTAS

Ventas	Cantidad
Ventas 10%	6.100,00
Ventas 20%	12.200,00
Ventas 70%	42.700,00
Total	61.000,00

Cuadro # 14

Resumen de Ingresos

Ventas 10%	30.500,00
Contrato Compra Venta 20%	61.000,00
Préstamo Bancario 70%	213.000,00
Total Ingresos x Ventas	305.000,00

7.2 COSTOS

A continuación se presenta una proyección de los costos que generará la primera etapa de construcción, con el incremento del 1.5% en cada casa, este método se aplicará como modelo para las demás etapas de vivienda.

Cuadro # 15

Proyección de los Costos

Costos Directos	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Materia Prima	7.500,00	7.612,50	7.726,69	7.842,59	7.960,23
Materiales Directos	9.000,00	9.135,00	9.272,03	9.411,11	9.552,27
Mano de Obra Directa	8.000,00	8.120,00	8.241,80	8.365,43	8.490,91
Total	24.500,00	24.867,50	25.240,51	25.619,12	26.003,41
Costos Indirectos					
Mano de Obra Indirecta	826,24	838,63	851,21	863,98	876,94
Materiales Indirectos	90,00	91,35	92,72	94,11	95,52
Total	916,24	929,98	943,93	958,09	972,46
Gastos Indirectos					
Depreciaciones	89,10				
Amortizaciones	450,00				
Total	539,10				
Gastos Administración	1.500,00	1.522,50	1.545,34	1.568,52	1.592,05
Gastos Ventas	120,00	121,80	123,63	125,48	127,36
Gastos Financieros	4.847,90	3.878,37	2.863,58	1.801,42	689,67
TOTAL	32.423,24	31.320,15	30.716,99	30.072,63	29.384,95
Costos Directos + Indirectos	25.416,24	25.797,48	26.184,45	26.577,21	26.975,87

Cuadro # 16**Depreciaciones**

Item	% Depreciación	Precio
Muebles y Enseres	10%	430,00
Equipo de Oficina	10%	560,00
Total		990,00

Item	Valor Residual	Depreciación Anual	Recuperación
Muebles y Enseres	$430 * 10\% = 43$	$430 - 43 / 10 = 38,7$	$430 - (38,7 * 3) = 313,9$
Equipo de Oficina	$560 * 10\% = 56$	$560 - 56 / 10 = 50,4$	$560 - (50,4 * 3) = 408,8$
Total		89,1	722,7

Cuadro # 17**Amortizaciones**

Amortizaciones	Valor	Años del Proyecto	Total
G.Constitución	1.350,00	$1.350,00 / 3$	450,00

Cuadro # 18**Mano de Obra Indirecta****Servicio de Guardia**

Salario	300
IESS	$300/12.15\% = 36,45$
Decimo Tercero	$300/12 = 25$
Décimo Cuarto	14,167
Vacaciones	$300/24*12/12 = 12,5$
Fondos de Reserva	25
Mensual	$413,12 * 2 = 826.24$

Cuadro # 19**Materiales Indirectos**

Uniformes	60
Suministros de Oficina	15
Artículos de Aseo	15
Total	90

8. CAPÍTULO

EVALUACIÓN FINANCIERA

En este capítulo se detalla el balance de situación inicial con el cual comienza el proyecto inmobiliario y cual es el comportamiento financiero de principio a fin.

8.1 BALANCE GENERAL

8.1.1 Concepto

Reflejo de la situación económica y financiera de la empresa, en una fecha determinada.⁶⁶

El balance de situación inicial que se presenta a continuación es con financiamiento, esto quiere decir que necesita adquirir un préstamo bancario para llevar a cabo la construcción de las 5 viviendas con sus respectivos terminados internos y externos de cada una de las casas.

⁶⁶ BRAVO, Mercedes; “Contabilidad General”, Séptima Edición, Editorial Nuevodía, Quito – Ecuador, año 2007, pág. 346.

8.1.2 Estado de Situación Inicial

8.1.2.1 Concepto

Cuadro que se prepara para presentar sistemáticamente la situación económica y financiera de una empresa.⁶⁷ Estos son los aportes de los socios con el cual arranca el proyecto y su respectivo préstamo.

Cuadro # 20

Estado de Situación Inicial

Proyecto San Matías

Activos		Pasivos	
Activo Corriente		Pasivos Largo Plazo	
Caja	134.731,78	Préstamo por pagar	
Total Activos Corrientes	134.731,78	Banco del Pichincha	114.004,21
		Total Pasivo	114.004,21
Activos Fijos		Patrimonio	
Infraestructura	9.274,08	Capital Social	48.858,95
Máquinas	3.606,59	Total Patrimonio	48.858,95
Herramientas	3.194,41		
Equipo Oficina	2.885,27		
Muebles Enseres	2.215,47		
Total	21.175,82		
Activos Diferidos			
Total Activos Diferidos	6.955,56		
Total Activos	162.863,16	Total Pasivo + Patrimonio	162.863,16

⁶⁷ BRAVO; Mercedes, "Contabilidad General", Séptima Edición, Editorial Nuevodia, Quito – Ecuador, año 2007, pág. 351.

8.1.3 Estado de Resultados proyectado

El estado de resultados nos indica los ingresos netos que generó la venta de las 5 casas en su primera etapa, así como también los costos que demandó la construcción de cada una de ellas, gastos administrativos y el costo financiero adquirido por el préstamo realizado al banco.

Cuadro # 21

Estado de Resultados Proyectado

Ventas	61.000,00	61.000,00	61.000,00	61.000,00	61.000,00
(-) Costos de Producción	25.416,24	25.797,48	26.184,45	26.577,21	26.975,87
(=) Utilidad Bruta	35.583,76	35.202,52	34.815,55	34.422,79	34.024,13
(-) Gastos Administrativos	1.500,00	1.522,50	1.545,34	1.568,52	1.592,05
(-) Gastos Depreciación	89,10				
(-) Gastos de Amortización	450,00				
(-) Gastos de Ventas	120,00	121,80	123,63	125,48	127,36
(=) Utilidad Operacional	33.424,66	33.558,22	33.146,58	32.728,79	32.304,72
(-) Gastos Financieros	4.847,90	3.878,37	2.863,58	1.801,42	689,67
(=) Utilidad / Pérdida Antes de Reparto	28.576,76	29.679,85	30.283,00	30.927,37	31.615,05
(-)15% Trabajadores	4.286,51	4.451,98	4.542,45	4.639,11	4.742,26
(=) Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos	24.290,25	25.227,87	25.740,55	26.288,26	26.872,79
(-) 25% Impuesto a la Renta	6.072,56	6.306,97	6.435,14	6.572,07	6.718,20
Utilidad Neta	18.217,68	18.920,90	19.305,41	19.716,20	20.154,59

Cuadro # 22

Resumen del Estado de Resultados Projectado

Ventas	305.000,00
(-) Costos de Producción	130.951,25
(=) Utilidad Bruta	174.048,75
(-) Gastos Administrativos	7.728,41
(-) Gastos Depreciación	89,10
(-) Gastos de Amortización	450,00
(-) Gastos de Ventas	618,27
(=) Utilidad Operacional	165.162,97
(-) Gastos Financieros	14.080,94
(=) Utilidad / Pérdida Antes de Reparto	151.082,03
(-)15% Trabajadores	22.662,30
(=) Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos	128.419,73
(-) 25% Impuesto a la Renta	32.104,93
Utilidad Neta	96.314,79

El estado de resultados del proyecto en su totalidad nos dio como resultado una utilidad positiva de \$ 94.314,79 dólares americanos.

8.1.4 Flujo de Caja

Acontinuación se presenta el flujo total del proyecto inmobiliario tomando en cuenta el costo de oportunidad, la tasa de corte y el costo promedio ponderado necesarios para saber cual es el valor actual neto y la tasa interna de retorno que tendrá el proyecto.

Cuadro # 23

COSTO PROMEDIO PONDERADO			
	PORCENTAJE	INTERÉS	WACC
Accionistas	30%	7%	2,10
Banco	70%	11%	7,7
TOTAL	100,00		9,8

Cuadro # 24

COSTO DE OPORTUNIDAD	
Costo Promedio Ponderado	9,8%
Porcentaje de Riesgo	2%
TOTAL	11,8%

Cuadro # 25**Flujo de Caja del Proyecto Inmobiliario San Matías**

	0	1	2	3	4	5
Inversión	-162.863,16					
Utilidad Neta		18.217,68	18.920,90	19.305,41	19.716,20	20.154,59
(+) Gastos Depreciación		89,10				
(+) Capital Prestado		114.004,21				
(-) Capital Pagado		4.847,90	3.878,37	2.863,58	1.801,42	689,67
(+) Valor de Recuperación						722,70
(+) Recuperación Capital de Trabajo						26.150,00
(=) Flujo de Caja	-162.863,16	127.463,09	15.042,53	16.441,83	17.914,78	46.337,62

Cuadro # 26

Tasa de Corte	11,80%
VAN	12.943,49
TIR	16%

Estos son los resultados obtenidos de la evaluación financiera hecha al proyecto dando como respuesta un Valor Actual Neto de 12.943.49 y una Tasa Interna de Retorno del 16%, siendo este resultado positivo para administradora y socios del proyecto; por lo que el proyecto inmobiliario San Matías de principio a fin es viable en todas sus etapas. Esto nos demuestra que según los datos obtenidos previa una investigación el proyecto es rentable.

Una vez concluido el Proyecto Inmobiliario tenemos como resultado el periodo de recuperación de la inversión, como se muestra a continuación:

Cuadro # 27

Periodo de Recuperación de la Inversión

Meses	Flujo Neto	Flujo Neto Actualizado	Flujo Neto Acumulado
0	-162.863,16	-162.863,16	-162.863,16
1	127.463,09	114.009,92	-48.853,24
2	15.042,53	12.034,76	-36.818,48
3	16.441,83	11.765,89	-25.052,60
4	17.914,78	11.466,85	-13.585,74
5	46.337,62	26.529,23	12.943,49

8.1.5 Análisis del Proyecto

$$\text{Índice de solidez} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Total Activo}}$$

$$\text{Índice de solidez} = \frac{114.004,21}{162.863,16}$$

$$\text{Índice de solidez} = 69.99\%$$

Este resultado significa el nivel de endeudamiento que tiene la empresa, el porcentaje debe ser siempre menor a 1 superior a este resultado puede significar para la empresa dificultades en la consecución de mas endeudamiento; con lo que respecta a este porcentaje es manejable este indicador ya que no representa mayor conflicto financiero.

$$\text{Leverage Total o Apalancamiento} = \frac{\text{Total Pasivo con Terceros}}{\text{Patrimonio}}$$

$$\text{Leverage Total o Apalancamiento} = \frac{114.004,21}{48.858,95}$$

$$\text{Leverage Total o Apalancamiento} = 2.33$$

Explica la relación entre el capital aportado por los acreedores y el aportado por los accionistas, para ser sujeto de crédito es importante que este valor se mantenga debajo de 2.5, entre menor sea existe menos presión sobre la deuda por lo tanto con este resultado se encuentra bien la empresa.

$$\text{Rentabilidad sobre ventas} = \frac{\text{Utilidad neta del Ejercicio}}{\text{Ventas}}$$

$$\text{Rentabilidad sobre ventas} = \frac{96.314,79}{305.000,00}$$

Rentabilidad sobre ventas = 31.57 %

Permite conocer la utilidad por cada dólar vendido, este índice cuando es mas alto representa una mayor rentabilidad, según algunos expertos consideran que una rentabilidad sobre la ventas superior al 10 % es aceptable.

9. CAPÍTULO

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

9.1 CONCLUSIONES

- ✓ El fideicomiso en la economía real garantiza la inversión y los resultados emergentes que de ella se esperan a partir de un proceso transparente, operaciones previsibles y pautas claras, considerando tanto intereses particulares como generales.

- ✓ Con relación a la evaluación financiera realizada al proyecto inmobiliario se concluye con una tasa interna positiva al igual que el valor actual neto, tomando en consideración que el aporte de los socios es menor respecto al financiamiento que se realizó.

- ✓ El Fideicomiso Inmobiliario ha permitido que en el Ecuador exista un crecimiento exitoso de proyectos, beneficiando al sector de la construcción y creando plazas de trabajo importante para población en general.

- ✓ La construcción de viviendas resuelve el déficit habitacional que tiene el país, de esta manera se mejora la calidad de vida de las personas, genera empleo y reactiva la economía.

- ✓ Cada patrimonio autónomo está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá las funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el contrato.

9.2 RECOMENDACIONES

- ✓ La utilización del fideicomiso debe partir de un diagnóstico de situación y de un profundo análisis de los mecanismos financieros con el cual va a comenzar el desarrollo del proyecto inmobiliario.

- ✓ La construcción puede resultar un negocio muy atractivo, pero hay que tomar en cuenta la estabilidad económica del país y de la disponibilidad de crédito por parte de las instituciones financieras, tanto para las administradoras como para futuros inversores en el caso de requerir un crédito en épocas de inestabilidad económica o de crisis de la economía; es recomendable hacer proyectos inmobiliarios pero con el respaldo de un fideicomiso.

- ✓ Las cláusulas en el contrato de fideicomiso inmobiliario deben ser claras y concisas para las partes involucradas, de esta manera se evitara conflictos a futuro.

- ✓ La rentabilidad para los emprendedores del proyecto inmobiliario realizado con fideicomiso tienen menor volatilidad que si lo hacen sin fideicomiso por lo tanto es recomendable hacerlo desde mi punto de vista.

- ✓ Las personas que desean adquirir una vivienda en planos, tienen garantía y seguridad de recibir su vivienda cuando hay un fideicomiso respaldando el proyecto inmobiliario.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Activo. Conjunto integrado por los bienes, derechos y valores de propiedad de una empresa.

Amortización. Porcentajes mediante los cuales se calcula el importe de la amortización anual de los activos intangibles.

Costo Financiero. Es el importe que corresponde a los gastos financieros y la facturación cambiaria, es decir, el costo por financiamiento.

Contrato Fiduciario. Es un acuerdo que celebra la fiduciaria con cada uno de sus clientes para dar inicio al negocio fiduciario.

Contabilidad. Es la ciencia, el arte y la técnica que permite el análisis, registro, control e interpretación de las transacciones que se realizan en una empresa con el objeto de conocer su situación económica y financiera al término de un ejercicio económico o período contable.

Capital de Trabajo. Indica la cantidad de recursos que dispone la empresa para realizar sus operaciones, después de satisfacer sus obligaciones o deudas a corto plazo.

Depreciación. Disminución del valor o precio de una cosa.

Enajenar. Pasar o transmitir a otro el dominio de una cosa o algún otro derecho sobre ella.

Embargo. Acción de embargar los bienes de alguien por mandato de la autoridad competente.

Fideicomitente. Transfiere el patrimonio que puede estar constituido por dinero o uno o más bienes muebles que se constituyen en una garantía personal para el acreedor al fiduciario.

Fiduciario. Administra el dinero o los bienes muebles o inmuebles, cuyo encargo se ha especificado en el contrato.

Fideicomisario. Es la persona natural o jurídica nacional o extranjera, que existe o que se espera que exista en el momento de la constitución o de la extinción del fideicomiso.

Fianza. Cosa o dinero que da una persona en seguridad del cumplimiento de una obligación contraída.

Fiscalizar. Controlar, supervisar las acciones ajenas.

Financiamiento. Es el conjunto de recursos monetarios financieros para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios.

Factoring. Es la venta por parte de una empresa de sus cuentas por cobrar.

Flujo de Efectivo. Proceso financiero de la empresa mediante el cual se hacen efectivos sus recursos y sus egresos de fondos.

Hipoteca. Gravamen que pesa sobre un inmueble, cuando este sirve de garantía de una deuda.

Inversionista. Se aplica al que invierte, particularmente al que lo hace mediante depósitos, préstamos u otras operaciones financieras con el propósito de obtener rentas.

Interés. Precio que se paga por la recepción de dinero en préstamo o por el crédito de terceros.

Pasivo. Obligaciones de la empresa a favor de terceras personas.

Plusvalía. Es el aumento de valor que experimentan los bienes de uso por obra de factores ajenos a la empresa.

Prenda. Cosa mueble que se entrega o compromete como garantía o seguridad del cumplimiento de una promesa.

Patente. Documento que expide una autoridad, en que se acredita un derecho o se autoriza algo.

Prueba Acida. Mide la capacidad de pago inmediato que tiene la empresa frente a sus obligaciones corrientes.

BIBLIOGRAFÍA

- Administradora de Fondos Pichincha, C.A, “El fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.
- BACA, Urbina Gabriel; “Evaluación de Proyectos”, Cuarta Edición, Editorial Mc Graw Hill, México, año 2001.
- BARRENO, Luis; “Manual de Formulación y Evaluación de Proyectos”, Universidad Tecnológica Equinoccial, Primera edición, Quito – Ecuador, año 2005.
- BRAVO, Mercedes; “Contabilidad General”, Séptima Edición, Editorial Nuevodía, Quito – Ecuador, año 2007, pág. 346.
- Diccionario Kapelusz, Segunda edición, Buenos Aires, año 1979.
- Fondos del Pichincha C.A, “El fideicomiso Inmobiliario”, Unidad de Servicios Fiduciarios.
- GONZALEZ, Sergio; “El Fideicomiso”, Edino, Quito – Ecuador, año 2000.
- Ley y Reglamento de Mercado de Valores, Actualizada a Septiembre del 2008, “Título XV Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario.
- NASSIR, Sapag Chain; “Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación de Proyectos”, Editorial Person, Primera Edición, año 2007.
- PEREZ, Manuel; “El Fideicomiso Inmobiliario en el Ecuador” revista Gestión y Economía” N° 9, págs. 26, 27, año 2006.
- PUENAYÁN, Hernán; “Conferencia sobre Fideicomiso” MIDUVI, Coca, Año 2009.

- SANCHEZ, Andrés; “Preparación y Evaluación de Proyectos” Quito – Ecuador, año 2007.
- SABATE, Tarrago; “Fundamentos de Economía de la Empresa”, Año 1986, pág. 308.
- VILLACIS, Juan; “El Que y el Cómo de la Fiducia”, Editorial Tallpa, Quito – Ecuador, año 1999.
- VILLACIS, Juan; “Guía práctica de Administración y Control”, Editorial Tallpa, Tomo III, Quito – Ecuador, Año 2000.
- www.fideval.com/inter.asp?s=2&ss=8&sss=7
- www.pricewaterhousecoopers.com
- www.inec.com.ec

ANEXOS

**INDICE DE
FORMATOS Y ANEXOS**

FORMATOS

Identificación

Formato 1	Carta de Solicitud
Formato 2	Identificación del Constituyente
Formato 3	Identificación del Constructor

Presupuestos

Formato 4	Presupuesto Unitario por Vivienda
Formato 5	Presupuesto de Infraestructura del Proyecto
Formato 6	Presupuestos por Costos Generados por el Fideicomiso
Formato 7	Presupuesto Total del Proyecto
Formato 8	Cronograma Valorado del Proyecto

Flujos Financieros

Formato 9	Flujo de Ventas
Formato 10	Flujo de Caja

ANEXOS

Anexo 1	Check List de documentos requeridos para: Evaluar al Administrador Fiduciario Evaluar a Promotores y Profesionales Evaluación Técnica del Proyecto Evaluación legal del Proyecto Evaluación Financiera del Proyecto
Anexo 2	Análisis de Precios Unitarios

CARTA DE SOLICITUD

Fecha:

Señor:

**GERENTE GENERAL
BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA**

Señor Gerente:

Yo, _____, por mis propios derechos y como representante legal de _____, manifiesto el interés de mi (s) representada (s) a participar, en calidad de Promotor, a través del mecanismo de Fideicomiso Inmobiliario Integral BEV, para el desarrollo del proyecto habitacional denominado _____, que se desarrolla en la ciudad de _____; proyecto que se encuentra formado por _____ soluciones habitacionales.

El Proyecto Total ha sido planificado de acuerdo a las siguientes fases y costos:

ETAPAS	No DE VIVIENDAS	COSTO POR ETAPA	COSTO POR VIVIENDA
Etapa 1			
Etapa 2			
Etapa 3			

Etapa n			

Por lo que solicito al BEV la participación en el Fideicomiso (constituido de acuerdo con lo prescrito en el reglamento vigente) por el monto de USD _____ correspondiente al _____ % del costo, con la siguiente estructura financiera: a) Terreno: USD _____; b) Efectivo: USD _____; y que servirán para financiar la ejecución de la (s) Etapa (s) _____ del Proyecto total.

Estos valores se desembolsarán de acuerdo con el Flujo de Caja respectivo.

Mi participación como promotor asciende a USD _____ correspondiente al _____ % del costo; con la siguiente estructura financiera: a) Terreno: USD _____; b) Efectivo: USD _____.

Para el efecto, adjunto la documentación solicitada por el BEV de acuerdo con el Check List, en un original, una copia y en archivos digitales.

Atentamente,

Nombre y firma del constituyente

IDENTIFICACIÓN DEL CONSTRUCTOR

Persona Jurídica

1. **Nombre del constructor:** _____
Número del RUC: _____ (Adjuntar copia)
2. **Representante Legal:** _____
Número Cédula de Ciudadanía: _____ (Adjuntar copia)
3. **Fecha de Constitución**
4. **Dirección:**
Ciudad: _____
Calle: _____
Teléfonos: _____
Fax: _____
E mail: _____
5. **Afiliaciones a Cámaras y Asociaciones:**

Nombre y firma del constituyente / promotor

Nota: sobre requisitos adicionales, consultar en el Anexo 1 Sección “Requisitos para evaluar a Profesionales y Promotores”.

IDENTIFICACIÓN DEL CONSTRUCTOR

Persona Natural

1. **Nombre del constituyente / promotor:** _____

Número Cédula de Ciudadanía _____ (Adjuntar copia)

Número del RUC: _____ (Adjuntar copia)

2. **Dirección:**

Ciudad: _____

Calle: _____

Teléfonos: _____

Fax: _____

E mail: _____

3. **Años de ejercicio profesional**

4. **Afiliaciones a Cámaras y Asociaciones**

Nombre y firma del constituyente / promotor

Nota: sobre requisitos adicionales, consultar en el Anexo 1 Sección “Requisitos para evaluar a Profesionales y Promotores”.

**PRESUPUESTO UNITARIO
POR VIVIENDA**

Nombre del Proyecto:

Ciudad:

No. De viviendas:

INSTRUCTIVO PARA SU ELABORACIÓN

1. Alcance.

En el presente formato el constructor presentará absolutamente todos los rubros que demande la construcción de la vivienda hasta su total terminación.

El FII no reconocerá ningún valor o cantidad adicional que no haya sido incluido en este formato de presupuesto. Por lo tanto el constructor es el responsable de la correcta cuantificación de cada uno de los rubros utilizados.

El constructor deberá ejecutar todas las obras incluidas en los planos, presupuestos y especificaciones y garantizará la terminación de todos los trabajos de acuerdo al objetivo del fideicomiso.

Si se planifica ejecutar el proyecto por etapas entonces se presupuestará exclusivamente la (s) etapa (s) que se vaya (n) a ejecutar con las obras anexas necesarias.

2. Formato

Para la elaboración y presentación de información presupuestaria se utilizará el programa Microsoft Project o Excel. El presupuesto será entregado tanto en ejemplares impresos (original y copia) y en archivos digitales. En cuanto a la presentación de los diferentes tipos de planos, (además de 2 ejemplares impresos) se entregarán en formato digital utilizando el programa Autocad.

El cuadro de presupuesto deberá contener la siguiente información: "Descripción" (del rubro), "Unidad", "Precio unitario", "Cantidad", "Subtotal", y totales de grupos, fases y/o etapas.

3. Clasificación

El primer nivel de clasificación de los diferentes rubros para la construcción de la vivienda se estructurará de acuerdo a las siguientes etapas constructivas.

Etapas:
Etapa 1: Cimentación
Etapa 2: Estructura (Sistema resistente)
Etapa 3: Cubierta
Etapa 4: Instalaciones
Etapa 5: Terminados

Al interior de estos grupos se detallará las siguientes fases (subniveles) en importancia utilizando criterios generalmente aceptados en la construcción de obras civiles.

4. Resumen Ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirá los valores de las etapas mencionadas en el numeral 3 y los principales subniveles.

En este resumen se calcularán también los porcentajes de participación de cada una de las etapas y subniveles, considerando que el 100% es el costo total de cada vivienda.

5. Precios Unitarios

Los precios unitarios en la elaboración de este presupuesto serán justificados y se los tomará de los cuadros de Análisis de Precios Unitarios.

6. Precisión

Las cantidades cubicadas por el constructor deberán utilizarse con 2 cifras decimales. Con la misma precisión se realizarán todos los cálculos numéricos.

PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto:

Ciudad:

No. De viviendas:

INSTRUCTIVO PARA SU ELABORACIÓN

1. Alcance.

En el presente formato el constructor presentará absolutamente todos los rubros que demande la construcción de la vivienda hasta su total terminación.

El FII no reconocerá ningún valor o cantidad adicional que no haya sido incluido en este formato de presupuesto. Por lo tanto el constructor es el responsable de la correcta cuantificación de cada uno de los rubros utilizados.

El constructor deberá ejecutar todas las obras incluidas en los planos, presupuestos y especificaciones y garantizará la terminación de todos los trabajos de acuerdo al objetivo del fideicomiso.

Si se planifica ejecutar el proyecto por etapas entonces se presupuestará exclusivamente la (s) etapa (s) que se vaya (n) a ejecutar con las obras anexas necesarias.

2. Formato

Para la elaboración y presentación de información presupuestaria se utilizará el programa Microsoft Project o Excel. El presupuesto será entregado tanto en ejemplares impresos (original y copia) y en archivos digitales. En cuanto a la presentación de los diferentes tipos de planos, (además de 2 ejemplares impresos) se entregarán en formato digital utilizando el programa Autocad.

El cuadro de presupuesto deberá contener la siguiente información: "Descripción" (del rubro), "Unidad", "Precio unitario", "Cantidad", "Subtotal", y totales de grupos, fases y/o etapas.

3. Clasificación

El primer nivel de clasificación de los diferentes rubros para la construcción de la urbanización se estructurará de acuerdo a los siguientes etapas constructivas.

Etapas:
Etapa 1: Movimiento de tierras
Etapa 2: Calles, vías pasajes
Etapa 3: Red de agua potable
Etapa 4: Red de alcantarillado
Etapa 5: Red eléctrica y telefónica

Al interior de estos grupos se detallará las siguientes fases (subniveles) en importancia utilizando criterios generalmente aceptados en la construcción de obras civiles.

4. Resumen Ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirán los valores de las etapas mencionadas en el numeral 3 y los principales subniveles.

En este resumen se calculará también los porcentajes de participación de cada una de las etapas y subniveles, considerando que el 100% es el costo total de la infraestructura.

5. Precios Unitarios

Los precios unitarios en la elaboración de este presupuesto serán justificados y se los tomará de los cuadros de Análisis de Precios Unitarios.

6. Precisión

Las cantidades cubicadas por el constructor deberán utilizarse con 2 cifras decimales. Con la misma precisión se realizarán todos los cálculos numéricos.

PRESUPUESTO DE COSTOS GENERADOS POR EL FIDEICOMISO

Nombre del Proyecto:
Ciudad:
No. De viviendas:

INSTRUCTIVO PARA SU ELABORACIÓN

1. Alcance.

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.

Es decir, en este Formato deben ir, todos los costos restantes no detallados en los Formatos No. 4 y 5 (Presupuestos de Vivienda y de infraestructura del Proyecto, respectivamente).

Con este Formato No. 6 se culmina la presentación de gastos del proyecto, por lo tanto no se aceptarán otros costos que los especificados en los Formatos No. 4, 5, 6.

Si se planifica ejecutar el proyecto por etapas entonces se presupuestará exclusivamente la (s) que se vaya (n) a ejecutar con las obras anexas necesarias.

2. Estructura de Costos

Los costos generados por el fideicomiso se estructurarán y clasificarán de acuerdo al siguiente esquema:

Grupo 1: Terreno

Grupo 2: Planificación. En este grupo se presentarán los costos correspondientes a:

Estudios. (Tales como: topografía, suelos).
Planos. (Correspondientes al proyecto urbano – arquitectónico, diseño y cálculo estructural, diseño hidrosanitario, diseño eléctrico – telefónico, etc.
Fiscalización
Impuestos y tasas. (Tanto municipales como los correspondientes a Colegios Profesionales, Empresas Públicas, declaratoria de Propiedad Horizontal; etc.

Grupo 3: Administración Fideicomiso.

a:

Constitución del Fideicomiso
Honorarios de la Fiduciaria
Costos administrativos y operacionales del BEV = 0.5% del valor total a ser aportado por el BEV.
Imprevistos = 0.5% del costo total del proyecto.

Grupo 4: Varios

En esta sección se incluirán todos los costos no contemplados en los grupos anteriores, pero que son necesarios e indispensables para la exitosa culminación total del proyecto.

3. Formato

Para la elaboración y presentación de información presupuestaria se utilizará el programa Microsoft Project o Excel. El presupuesto será entregado tanto en ejemplares impresos (original y copia) y en archivos digitales. En cuanto a la presentación de los diferentes tipos de planos, (además de 2 ejemplares impresos) se entregarán en formato digital utilizando el programa Autocad.

4. Resumen Ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirá los valores de los grupos mencionados en el Numeral 2 y subniveles. En este resumen se calcularán también los porcentajes de participación de cada uno los grupos y subniveles, considerando que el 100% es el costo total calculado en este formato No 6.

5. Precisión

Los cálculos y valores numéricos serán presentados con 2 cifras decimales.

PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto:

Ciudad:

No. De viviendas:

FLUJOGRAMA DE CÁLCULO

Paso 1. Costo del Total de Viviendas =
(Número de Viviendas) multiplicado por (Presupuesto Unitario por Vivienda)

Paso 2. Costo Total de Construcción =
(Costo Total de Vivienda) más (Presupuesto de la Infraestructura del Proyecto)

Paso 3. Costo Total del Proyecto =
(Costo Total de Construcción) más (Presupuesto de Fideicomiso)

Indicador Costo Total del Proyecto) / (Número de Viviendas)

INSTRUCTIVO PARA SU ELABORACIÓN

1. Resumen

Ejecutivo

El constructor presentará un resumen ejecutivo del presupuesto en donde se incluirán los valores calculados en el flujograma.

En este resumen se calculará también los porcentajes de participación de cada uno de los grupos y subniveles, considerando que el 100% es el Costo Total del Proyecto.

2. Precisión

Los cálculos y valores numéricos serán presentados con 2 cifras decimales.