

UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA
MAESTRIA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS
TERCERA PROMOCION

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACION DE
EMPRESAS

**“EL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO
DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE QUITO, PERIODO 2006 -
2011”**

AUTORES:
MAITE PRISCILA GARCIA RUBIO
EDWIN XAVIER RUBIO ARAGON

DIRECTOR:
MGS. PEDRO MONTERO

SEPTIEMBRE- 2013

DEDICATORIA

A mis padres, a mi esposo
y mis hijos Jossué y Sofía,
por su comprensión y apoyo.

Maité García Rubio

A mis padres, esposa e hijos
por su apoyo incondicional.

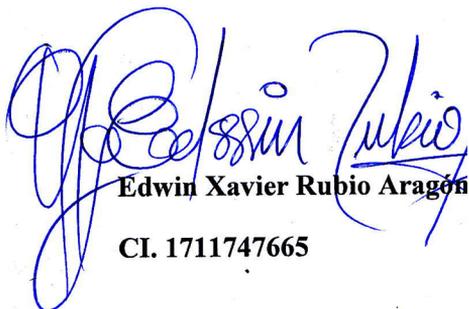
Edwin Rubio Aragón.

**DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE USO
DEL TRABAJO DE GRADO**

Nosotros, **Maité Priscila García Rubio** y **Edwin Xavier Rubio Aragón**, autorizamos a Universidad Politécnica Salesiana la publicación total o parcial de este trabajo de grado su reproducción sin fines de lucro.

Además declaramos que los conceptos y análisis desarrollados y las conclusiones de presente trabajo son de exclusiva responsabilidad de los autores.


Maité Priscila García Rubio
CI. 1802593150


Edwin Xavier Rubio Aragón
CI. 1711747665

INDICE

<u>Capítulo</u>	<u>Detalle</u>	<u>Núm. Pags.</u>
	Indice	1
	Resumen	3
	Introducción	5
	Capítulo 1	
1.	Evolución histórica del fideicomiso, definición y entorno socio – económico actual de la ciudad de Quito	13
1.1	Reseña Histórica del fideicomiso en el mundo	13
1.2	Definición de fideicomiso	14
1.3	Terminología aplicada en el fideicomiso	22
1.4	Tipos de fideicomisos mercantiles	28
1.5	Análisis del entorno socio-económico de la ciudad de Quito	32
1.6	Impacto del sector de la construcción en la economía de la ciudad de Quito	37
	Capítulo 2	
2.	El fideicomiso inmobiliario, aspectos importantes a considerar por los partícipes de este negocio fiduciario, variables que lo afectan y condiciones que facilitan su utilización en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito	40
2.1	Aspectos importantes a considerar en el fideicomiso inmobiliario por los partícipes de este negocio inmobiliario	40
2.1.1	Terminología utilizada en el fideicomiso inmobiliario	40
2.1.2	Importancia del cumplimiento de las instrucciones fiduciarias	43
2.1.3	El presupuesto	44
2.1.4	El punto de equilibrio	46
2.1.5	El informe de fiscalización	48
2.1.6	El informe de la gerencia de proyecto	49
2.2.1	Normativa Legal	51
2.2.2	Ambiente político- gubernamental	54
2.3	Ventajas y desventajas de la utilización del fideicomiso Inmobiliario	56
2.3.1	Ventajas	56
2.3.2	Desventajas	57
2.4	Impacto del uso del fideicomiso inmobiliario en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito	57
2.4.1	Análisis de la evolución del fideicomiso inmobiliario en el período 2005-2011	57
2.4.2	Estudio de mercado de los usuarios del fideicomiso inmobiliario	61
	Capítulo 3	
3	Esquema propuesto para la utilización de los altos ejecutivos del sector inmobiliario	80
3.1	Requisitos básicos a reunir previo a la constitución del fideicomiso inmobiliario	80

3.2	Pólizas requeridas durante la vigencia del fideicomiso	86
3.3	Periodicidad sugerida para la entrega de los informes de fiscalización y gerencia de proyecto	87
3.4	Determinación de tiempos idóneos para terminar la construcción para entrega de escrituras definitivas, para obtención de permiso de habitabilidad	102
3.5	Niveles de aportes sugeridos para los constituyentes y promotores	104
3.6	Índices de ventas que deben ser considerados en el presupuesto de ventas para que el proyecto no fracase	105
	Capítulo 4	
4	Conclusiones y Recomendaciones	110
4.1	Conclusiones	110
4.2	Recomendaciones	112
	Bibliografía	114
	Entrevistados	118
	Anexos	119

Resumen

El presente trabajo investigativo, ha sido desarrollado con el fin de estudiar al fideicomiso, su historia, evolución, tipos de fideicomisos existentes, normativa legal que norma a este negocio fiduciario en algunos de los países de Sur, Centro y Norte de América escogidos para la investigación.

Se efectuó un proceso de revisión y análisis al fideicomiso inmobiliario a fin de determinar la terminología utilizada en este negocio fiduciario, la importancia respecto al cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, el presupuesto de ingresos y gastos, la determinación del punto de equilibrio, el presupuesto de ventas, las ventajas y desventajas del fideicomiso, la información que debe contener el informe de Fiscalización y la Gerencia de Proyecto, etc. Todos estos temas proporcionan una visión general de los elementos que componen el fideicomiso inmobiliario y que son básicos para poder comprender y usar este negocio fiduciario.

Para poder confirmar la hipótesis planteada en el presente trabajo de investigación, se efectuó un estudio al mercado inmobiliario y al ámbito fiduciario para poder conocer el nivel de crecimiento del fideicomiso inmobiliario en el período de análisis seleccionado para la presente tesis investigativa.

Es así como luego de la revisión y análisis de los temas citados anteriormente se elaboró una propuesta dirigida a los altos ejecutivos de la ciudad de Quito, donde se narran los principales puntos que se deben considerar para controlar adecuadamente el fideicomiso inmobiliario y para maximizar en cuanto sea posible la rentabilidad de este negocio fiduciario.

Como parte final de este resumen se elaboró un capítulo final de conclusiones y recomendaciones, donde se han considerado los resultados obtenidos y las recomendaciones correspondientes que están dirigidas a corregir los problemas encontrados.

Summary

The present investigativo work, has been developed with the purpose of studying to the trust, its history, evolution, types of existing trusts, legal norm that norm to this fiduciary business in some of the countries of the South, Center and selected North of America for the investigation.

One took place a process of revision and analysis to the real estate trust in order to determine the terminology used in this fiduciary business, the importance with respect to the fulfillment of the fiduciary instructions, the budget of income and expenses, the determination of the balance point, the budget of sales, the advantages and disadvantages of the trust, the information that must contain the report of Control and the Management of Project, etc. All these subjects provide a general vision of the elements that they compose the real estate trust and that they are basic to be able to include/understand and to use this fiduciary business.

In order to be able to confirm the hypothesis raised in the present work of investigation, one took place a study to the real estate market and the fiduciary scope to be able to know the level growth of the real estate trust in the period of analysis selected for the present investigativa thesis.

It is as well as after revision and analysis of the mentioned subjects previously a proposal directed to the high executives of the city of Quito elaborated, where the main points are narrated that are due to consider to control suitably the real estate trust and to maximize as soon as the yield of this business is possible fiduciary.

As it starts off end of this summary was elaborated a final chapter of conclusions and recommendations, where they have been considered obtained results and the corresponding recommendations that are directed to correct the found problems.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo económico del país, para los ecuatorianos es un tema de preocupación general, ¿cómo lograrlo? es la pregunta clave, muchas veces se ha planteado generar microempresas, emigrar a otro país para trabajar y otras alternativas, que requieren un determinado nivel de riesgo que la mayoría no quiere asumir; es así como luego de haber incursionado y trabajado varios años en el mercado fiduciario se ha considerado que es una buena alternativa para el desarrollo económico del país, por cuanto existe actualmente un buen nivel de asesoría profesional, una aceptable supervisión por parte de los órganos de control, costos razonables, entre otros.

Otro de los puntos importantes que se ha tomado en cuenta para realizar el presente trabajo de investigación, es el desconocimiento de los ecuatorianos acerca de este tema evidenciándose que apenas un pequeño segmento de la economía como el bancario y el gubernamental, conoce acerca del negocio fiduciario, pero cabe resaltar que este tema se ha hecho un poco más conocido porque el gobierno lo cita con cierta frecuencia en algunos medios de comunicación como la radio y la televisión, especialmente los días Sábados en los cuales emite su enlace sabatino; pero más grave de que lo desconozcan un gran porcentaje de la población es que muchos de los importantes ejecutivos no sepan de su existencia o de las ventajas que puede proporcionar a la economía del país, de sus empresas y consecuentemente y por obvias

razones no pueden utilizarlo como un instrumento generador de trabajo y menos aún como un instrumento de desarrollo del sector inmobiliario.

Por el impacto que puede tener el negocio inmobiliario en la contratación de mano de obra, en la disminución del déficit habitacional y porque el sector inmobiliario dinamiza a muchos sectores económicos como la industria del acero, cemento, acabados de la construcción, etc, se ha considerado que es una excelente opción profundizar en el estudio del fideicomiso inmobiliario, para conseguir que todos los partícipes de este segmento conozcan de los beneficios que pueden obtener al utilizar esta alternativa financiera e incursionen en el mercado fiduciario.

Para mejor comprensión de este tema empezaremos citando que la palabra fideicomiso viene del vocablo “Fideicommissum”, del latín “fides” = fé y “commissus” = comisión, entonces diremos que fideicomiso, es un acto de confianza o fé por el cual se percibe una comisión u honorario. (Gonzalez, 2000)

La palabra inmobiliario, se refiere al bien que se encuentra unido a un terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. (Kiper, 2004)

Considerando las definiciones de los autores citados en los párrafos anteriores se establece que el fideicomiso inmobiliario, es un acto de confianza en el cual una

persona llamada **constituyente**¹ entrega a otra persona denominado **fiduciario**² la propiedad de un inmueble, mediante transferencia de dominio para que éste a su vez construya sobre este terreno un inmueble, pudiendo ser un conjunto habitacional, un edificio, un hotel, un club vacacional, un cementerio, etc. y que el producto que se obtenga de este fideicomiso se entregará a otra persona denominada **beneficiario**³.

El fideicomiso tiene existencia desde hace más de 2000 años, tal es así que estos contratos fueron utilizados desde la época de los romanos para superar trabas legales que imposibilitaban a los bienes darle ciertos fines. El eje fundamental sobre el cual se sustentó fue la confianza depositada por la persona que entregaba el bien al adquirente, quien tenía las condición de dueño, conforme las instrucciones delegadas por la persona que entrego el bien. (Villagorda, 2003)

Los germánicos por el año 962 instauraron en su legislación un modesto antecedente fiduciario, el Truehand o Salman fue un “primitivo albacea”, a quien se le transfería los bienes del dueño, para que una vez fallecida esta persona de cumplimiento a los fines previstos. (Gonzalez, 2000)

¹ **Constituyente:** Persona natural o jurídica que crea un fideicomiso por una manifestación expresa de su voluntad. Batiza Rodolfo, 2001.

² **Fiduciario:** Aquella persona a la cual el Constituyente transfiere el dominio de uno o más bienes especificados en el encargo de administrarlos para cumplir una finalidad determinada en provecho de propio constituyente o de un tercero. Batiza Rodolfo, 2001.

³ **Beneficiario:** Es la persona que aprovecha del bien, en definitiva, aquel a favor de quien se constituye el fideicomiso. Carregal Mario Alberto, 2002.

En Inglaterra esta figura fue utilizada por los nobles para evitar las expropiaciones que realizaba el rey, cuando estas personas habían cometido alguna irregularidad o eran sospechosos de hacerlo. Se procedía a transferir los bienes a favor de la iglesia y a cambio de los servicios de administración y mantenimiento se les cancelaba un valor por este servicio. (Villagorda, 2003)

En el Ecuador el 9 de diciembre de 1963, el fideicomiso se inició con la publicación en el R.O. de la Ley de Títulos de Crédito, cuando se hablaba de la figura del fideicomiso y se señaló que el “Fideicomiso base de la emisión no se extinguirá mientras haya saldos insolutos, por concepto de créditos a cargo de la masa fiduciaria, de certificados o de participación en frutos o rendimientos” (Gonzalez, 2000)

En el año 1994, se inscribió la primera administradora de fondos y fideicomisos legalmente constituida en el país, es a partir de esta fecha que ha ido generando en pequeñas proporciones alternativas de solución para el desarrollo del sector financiero nacional.

A criterio de la Lic. Gina Jácome, conoedora del sector fiduciario del Ecuador manifiesta que este sector ha recibido influencias positivas, pero también ha tenido fuertes impactos económicos negativos por la falta de conocimiento del personal que ha participado en estos procesos, la carencia de experiencia en el sector y la falta de una adecuada normativa que regule esta actividad. La mayor parte de las decisiones que fueron tomadas en los inicios del ámbito fiduciario en el país se basaron en

experiencias foráneas de Colombia, México y Estados Unidos, se actuó de esta manera porque el conocimiento respecto a este segmento era incipiente. Con el transcurrir de los años el mercado fiduciario ha ido perfeccionando su actividad es así como en la actualidad existen mejores normativas, varios sistemas informáticos que facilitan el trabajo fiduciario y personal con suficiente experiencia en el sector.

El fideicomiso inmobiliario en el Ecuador, ha tenido gran crecimiento en los últimos años originados básicamente por el impulso que ha dado el estado al sector inmobiliario al inyectar recursos frescos a la economía a través del Biess, esta incidencia es tan grande porque el Banco del IESS, exige como requisito básico la constitución de un fideicomiso antes de entrar a realizar negociaciones con los constructores, sin embargo a esta gran realidad existe cierta resistencia por parte de este sector, porque desconocen de las bondades que pueden conseguir al utilizar un fideicomiso inmobiliario, la mayoría de personas tiene temor ante esta figura financiera por cuanto no conocen la terminología y en algunos casos porque consideran que son gastos innecesarios e inclusive que se les complica el trabajo con tantos requerimientos y exigencias que realiza la fiduciaria.

Según el criterio la abogada Silvana Aguirre- funcionaria del sector fiduciario los clientes ignoran los motivos por la cual la fiduciaria les exige como requisito previo a la firma de las promesas de compra venta el que tengan planos aprobados, permiso de construcción, declaratoria de propiedad horizontal; desconocen que los promitentes compradores pueden demandarles por estafa por no contar con todos estos documentos, según así lo dispone la ley de la Cotad. El mismo caso ocurre cuando el fiduciario les

exige a los constituyentes, beneficiarios y promotores que cumplan con todos los requisitos previos para la obtención del punto de equilibrio, ellos desconocen que su estricto cumplimiento permitirá al fideicomiso tener mejores garantías y disminuir el riesgo de obtener pérdidas, obviamente la fiduciaria no garantiza resultados pero si puede tener buenos mecanismos de control que guíen al proyecto a este objetivo.

El fideicomiso, por su naturaleza tiene ciertas características que garantizan el acto de confianza, como por ejemplo tiene independencia contable y jurídica, es irrevocable, inembargable e indelegable. Características que garantizan a cada uno de los partícipes del negocio fiduciario.⁴

Según la Lic. Ruth Calero Controller de una de las principales constructoras de la ciudad de Quito, al utilizar un fideicomiso inmobiliario los constructores tienen un ahorro considerable en sus costos, por cuanto reducen la infraestructura que utilizan en sus oficinas privadas, y dependiendo de las condiciones de la negociación inicial que realicen con la fiduciaria pueden tener asesoría legal, contable, tributaria permanente.

A pesar de todos los aspectos anteriormente citados el mercado fiduciario ha crecido y el fideicomiso inmobiliario así como el sector inmobiliario no son la excepción, a tal punto que se encuentra dentro de los sectores económicos del Ecuador que más ha crecido en los últimos años y que ha impulsado a la economía del país.

⁴ Ley de Mercado de Valores, Título XV del Fideicomiso Mercantil y encargo fiduciario.

Según las estadísticas investigadas el sector de la construcción pasó del 6.9% de participación dentro del PIB en el año 2000, al 10.6% en el año 2009, lo que se traduce en un incremento de 3.6% puntos porcentuales.⁵

Por los motivos expuestos anteriormente, se ha identificado la importancia de investigar este tema para fomentar la utilización del fideicomiso mercantil como instrumento del desarrollo del sector inmobiliario de la ciudad de Quito.

⁵ Boletín de Análisis Sectorial y del MIPYMES – Sector de la Construcción, Investigador Marco Naranjo, 2011, Flacso – Centro de Investigaciones Económicas y de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa.

CAPITULO 1

**EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL FIDEICOMISO, DEFINICIÓN Y
ENTORNO SOCIO – ECONÓMICO ACTUAL DE LA CIUDAD DE
QUITO.**

CAPITULO 1

1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL FIDEICOMISO, DEFINICIÓN Y ENTORNO SOCIO – ECONÓMICO ACTUAL DE LA CIUDAD DE QUITO

1.1 Reseña Histórica del fideicomiso en el mundo.-

En fideicomiso en la sociedad, surgió por la necesidad de otorgar rentabilidad, seguridad y confianza a los hombres de negocios, que requerían de una estructura que soportara sus relaciones comerciales.

Es así que para el autor Marco Antonio Jimenez Sánchez, en su obra Estudios sobre el fideicomiso manifiesta que: “Fue en la gran Roma donde la *fiducia* nació a causa de la incapacidad de transmitir el patrimonio mediante la sucesión *mortis causa*, además de otras trabas legales a la transferencia del derecho de dominio. La propiedad en un estadio pretérito del Imperio Romano era muy limitada y el aprovechamiento de los medios de explotación económica de los bienes, principalmente agrícolas, se hacía a través de mecanismos completamente distintos al laboral ordinario (*precarium*, esclavitud, etc.).

La característica primordial del *fideicommissum* romano era la transmisión *mortis causa* de los bienes del *de cuius* a sus sucesores, al paso que el *Pactum Fiduciae*, en sus modalidades de *fiduciae cum creditore* implicaba la devolución de los bienes fideicomitados al fideicomitente, luego de verificarse el cumplimiento, y por ende, extinción de la obligación, a

esta figura se le denominó fiducia de garantía (*fiduciae cum creditore*); con fundamento en ella”¹

Según el criterio de los autores Malumián Nicolás, Diplotti Adrián y Gutiérrez Pablo: “En Inglaterra, la fiducia romana reaparece con el *use*, que fue el antecedente jurídico del Trust y presenta en su desarrollo una interesante analogía con las disposiciones fiduciarias romanas. Reaparece, también, en el antiguo Derecho francés, acompañada de una profunda mutación, para desaparecer con la promulgación del Código Civil de Napoleón a comienzos del siglo XIX por considerarse al fideicomiso como un medio de crear un orden sucesorio paralelo al del citado Código. Es entonces en Inglaterra donde el fideicomiso logra perpetuarse y generar una nueva institución jurídica, que llega a nosotros, con el nombre de *trust*.”²

1.2 Definición de fideicomiso

El fideicomiso en el Ecuador y en los demás países del continente americano, ha sido utilizado para realizar y desarrollar varios negocios en cada país, es por este motivo que para verificar su importancia en cada contexto, es necesario conocer las definiciones que ofrecen las legislaciones de cada nación, para tener una visión general de cómo está considerado el fideicomiso mercantil dentro de estas economías.

ECUADOR

¹ Estudios sobre el fideicomiso, Jimenez Sánchez Marco Antonio, 2007, Grupo Editorial Ibáñez, páginas 18 y 19.

² Fideicomiso y Secutización, Análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, Editorial La Ley, páginas 9 y 10.

Según la legislación ecuatoriana, el mercado fiduciario está normado por la Ley de Mercado de Valores, la Codificación de resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y otras leyes vinculadas a este mercado, cuyo órgano regulador se encarga de exigir el cumplimiento de estas disposiciones es la Superintendencia de Compañías.

Dentro de este contexto legal se define al fideicomiso según lo estipulado en el artículo 112 de la Ley de Mercado de Valores de la siguiente manera:

Fideicomiso mercantil: “Es un acto de confianza, en virtud de los cuales, una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero.”

Según las investigaciones realizadas por los autores Nicolás Malumián, Adrián Diplotti y Pablo Gutiérrez en su obra titulada “Fideicomiso y Securitización – Análisis Legal, Fiscal y Contable”, recopilan la definición jurídica del fideicomiso en varios países del continente americano mismos que se citan a continuación.

BOLIVIA

Según el Art. 1409 del Código de Comercio de Bolivia se entiende por fideicomiso “Aquel contrato por el cual una persona, llamada fideicomitente, transmite uno o más bienes a

un banco, llamado fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada en provecho de aquel o de un tercero llamado beneficiario”³

COLOMBIA

“El Código de Comercio (Decreto – Ley 410 de 1971) define a la fiducia mercantil estableciendo que “es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciaria, quien se obliga a administrarlos o a enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”⁴

CHILE

Se determina en el Código Civil de la República de Chile en el libro II, dentro del título VIII relativo a las limitaciones del dominio y primeramente de la propiedad fiduciaria que abarca los artículos 732 a 763 inclusive, en los cuales se cita que: “La constitución de un fideicomiso en Chile no crea un patrimonio de afectación de esas características lo que implica un fuerte riesgo para el cumplimiento de la voluntad del fiduciante, ya que la realización del

³ Fideicomiso y Secularización, análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, 2da edición editorial La Ley, página 461.

⁴ Ibídem, página 488.

negocio depende exclusivamente de la confianza en que el fiduciario, cumplirá su cometido dentro de los límites y los fines del contrato o testamento”.⁵

COSTA RICA

El Código de Comercio de Costa Rica (Ley No. 3284) en su artículo 633 establece que: “Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos; el fiduciario queda obligado para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo”⁶

Este país centroamericano, es el que más número de fideicomisos utiliza según la investigación realizada por los autores Malumián Nicolás, Diplotti Adrián y Gutiérrez Pablo, en su texto “ Fideicomiso y Securitización, análisis fiscal, legal y contable”.

EL SALVADOR

El fideicomiso, se encuentra regulado en el Código de Comercio, mismo que en el artículo 1233 establece que: “ El fideicomiso se constituye mediante declaración de voluntad, por la cual el fideicomitente transmite sobre determinados bienes a favor del fideicomisario, el usufructo, uso o habitación, en todo o en parte, o establece una renta o pensión determinada, confiando su cumplimiento al fiduciario, a quien se transmitirán los bienes o

⁵ Fideicomiso y Secularización, análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, 2da edición editorial La Ley, página 498.

⁶ Ibídem, página 512.

derechos en propiedad, pero sin facultad de disponer de ellos sino de conformidad a las instrucciones precisas dadas por el fideicomitente, en el instrumento de constitución”⁷

ESTADOS UNIDOS

El Second Restatement define al **trust** como “la relación fiduciaria con relación con una propiedad, que sujeta a la persona que tiene el título de la propiedad a los deberes de equidad (equitable duties) de utilizar la propiedad para el beneficio de otra persona, y que emerge como un resultado de la manifestación de la intención de crearlo”.⁸

GUATEMALA

Según el Código de Comercio de Guatemala en los artículos 766 a 793 en los que se establecen los fundamentos de la figura. En el cual se define al contrato de fideicomiso como: “aquel por el cual una persona (el fideicomitente) transmite ciertos bienes y derechos a otra (el fiduciario), quien los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar solo aquellos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso, afectándolos a un fin determinado”⁹

⁷ Fideicomiso y Secularización, análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, 2da edición editorial La Ley, página 552.

⁸ Ibídem, página 562.

⁹ Ibídem, página 571.

HONDURAS

El artículo 1033 del Código de Comercio define al fideicomiso expresando que: “ Es un negocio jurídico en virtud del cual se atribuye al Banco autorizado para operar como fiduciario la titularidad dominical sobre ciertos bienes con la limitación, de carácter obligatorio, de realizar solo aquellos actos exigidos para cumplimiento del fin lícito y determinado al que se destinen”.¹⁰

MEXICO

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, define al fideicomiso en su artículo 346 al establecer que “en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de este fin a una institución fiduciaria”.¹¹

PANAMÁ

La ley No. 1 del 5 de enero de 1984, en su artículo 1 define al fideicomiso diciendo que: “es un acto jurídico en virtud del cual una persona llamada fideicomitente transfiere

¹⁰ Fideicomiso y Secularización, análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, 2da edición editorial La Ley, página 581.

¹¹ *Ibidem*, página 522.

bienes a una persona llamada fiduciario para que los administre o disponga de ellos a favor de un fideicomisario o beneficiario, que puede ser el propio fideicomitente.”¹²

PARAGUAY

La ley No. 921 de Negocios Fiduciarios de 1996 dispone en su artículo No. 1 que: “por el negocio fiduciario una persona llamada fiduciante, fideicomitente o constituyente, entrega a otra, llamada fiduciario, una o más bienes especificados, transfiriéndole o nó la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta los administre o enajene y cumpla con ellos una determinada finalidad, bien sea en provecho de aquella misma o de un tercero llamado fideicomisario o beneficiario. El negocio fiduciario que conlleve la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitados se denominará fideicomiso; en caso contrario, se denominará encargo fiduciario.”¹³

PERU

“De acuerdo a lo establecido por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros, el fideicomiso es una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, a la constitución de un patrimonio fideicomitado, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento

¹² Ibídem, página 624.

¹³ Fideicomiso y Secularización, análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, 2da edición editorial La Ley, página 634.

de un fin específico a favor de un fideicomitente o de un tercero denominado fideicomisario.”¹⁴

URUGUAY

“El artículo 1 de la Ley de Fideicomiso define al fideicomiso como: “el negocio jurídico por medio del cual se constituye la propiedad fiduciaria de un conjunto de derechos de propiedad u otros derechos reales o personales que son transmitidos por el fideicomitente al fiduciario para que los administre o ejerza de conformidad con las instrucciones contenidas en el fideicomiso, en beneficio de una persona (beneficiario), que es designada en el mismo, y la restituye al cumplimiento del plazo o condición del fideicomitente o la transmita al beneficiario”.¹⁵

VENEZUELA

El artículo 1 de la Ley de Fideicomiso define al fideicomiso como: “una relación jurídica por la cual una persona llamada fideicomitente, transfiere uno o más bienes a otra persona llamada fiduciario, quien se obliga a utilizarlo a favor de aquel o de un tercero llamado beneficiario.”¹⁶

¹⁴ *Ibíd*em, página 652.

¹⁵ Fideicomiso y Secularización, análisis legal, fiscal y contable, Malumián Nicolás, Diplotti Adrián, Gutiérrez Pablo, 2006, 2da edición editorial La Ley, página 688.

¹⁶ *Ibíd*em, página 765

De la investigación bibliográfica realizada a todos los países anteriormente detallados, se puede concluir que la figura del fideicomiso se mantiene en cada uno de ellos por cuanto, existe una persona natural o jurídica que transfiere la propiedad de los bienes a un tercero para que los administre conforme las instrucciones establecidas contractualmente en beneficio de si mismo o de un tercero designado por él.

También se puede apreciar que la legislación jurídica que norma el fideicomiso varía por cuanto en algunos países como por ejemplo Costa Rica, Bolivia, Colombia Guatemala, etc, utilizan al Código de Comercio para normar la actividad del fideicomiso; en cambio tenemos a países como México, Paraguay, Perú, entre otros como nuestro país inclusive quienes han creado leyes especiales para normar esta actividad.

Sin embargo es de resaltar a Chile quien norma esta actividad a través del Código Civil, y no crea un patrimonio autónomo, lo que genera un alto riesgo para el cumplimiento de las instrucciones, por cuanto solo depende de la confianza que se tiene hacia el fiduciario en que este cumpla el cometido para el cual se lo contrató.

1.3 Terminología aplicada en el fideicomiso

Considerando el escaso conocimiento sobre el ámbito fiduciario es importante detallar el significado de varias conceptualizaciones que permitirán la comprensión del tema objeto de estudio de la presente investigación, dentro de los cuales podemos citar, al Dr. Víctor Cevallos

Vásquez, quien emite las siguientes definiciones relacionadas con el tema de estudio, que a continuación se citan:

Fideicomitente o Constituyente: “Es aquella persona natural o jurídica que tiene capacidad para disponer de su activo, esto es de los bienes y derechos que no están fuera del comercio ni tienen prohibición legal de enajenación. En el fideicomiso el rol del constituyente es de un protagonismo de primera importancia, pues él es el sujeto que hace posible la relación tripartita en este contrato a través de la transferencia de bienes al fiduciario que recibe la propiedad jurídica de ellos porque es una persona que le merece confianza con el propósito de que se cumpla una finalidad a favor del beneficiario que también es designado por el fideicomitente. Eventualmente en esta parte pueden considerarse adicionalmente a los denominados adherentes.” (Cevallos Vasquez, 1998).

Beneficiario o Fideicomisario: “Puede ser una o varias personas naturales o jurídicas las beneficiarias o el beneficiario según el caso; de otro lado puede no existir este sujeto o parte al momento de la constitución del fideicomiso, pero en todo caso el beneficiario es el destinatario de la finalidad buscada o perseguida al momento de la celebración del contrato, parte que por lo demás puede eventualmente corresponder o coincidir con la del fideicomitente, por cierto el fideicomiso también puede constituirse a favor de un causa social o científica, según lo disponga el fideicomitente.” (Cevallos Vasquez, 1998)

Patrimonio autónomo: “El patrimonio constitutivo del fideicomiso puede estar constituido por dinero u otros bienes muebles o inmuebles de naturaleza corporal o incorporal

que serán transferidos en propiedad al fiduciario con carácter irrevocable. No surtirá efecto esta irrevocabilidad cuando se probara que el fideicomiso se hubiere constituido con la finalidad de ocasionar perjuicios a terceros.” (Cevallos Vasquez, 1998)

Los autores Montes Miguel y Jimenez Eduardo hacen referencia a los conceptos del área de la titularización dentro de los cuales se puede citar:

Originador: “Es la persona natural o jurídica propietaria de uno o más activos, los cuales dispone para que lleguen o transformarse en títulos que permitan su circulación. Pueden también tener tal calidad una persona jurídica pública o privada del exterior.” (Montes Miguel, 1996).

Agente o emisor de los títulos: “Se denomina agente de titularización al emisor de los nuevos valores, quién además mantiene el derecho real sobre los activos y es el obligado principal en la emisión. El agente de la titularización es el único responsable por la gestión ante los organismos gubernamentales. Las normas han precisado que esa función será ejercida por las sociedades fiduciarias y aunque incluyen a los comisionistas de Bolsa, a éstos les restringe su gestión a los activos admisibles como inversión para los fondos de valores, esto es, títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores, la titularización inmobiliaria, de cartera y de bienes muebles diferentes a los valores es exclusiva de las fiduciarias.” (Montes Miguel, 1996)

Otra conceptualización importante es la del constituyente adherente, la cual indica que:

Constituyente adherente: “Es la persona natural o jurídica que integra al fideicomiso con posterioridad a la constitución del mismo. Los constituyentes adherentes a través del contrato de adhesión, adquieren las obligaciones y derechos establecidos en el contrato de constitución a prorrata de su participación. El aporte que realice el constituyente adherente puede ser en numerario y/o especie”.

Titularidad: “Se entiende por la cualidad jurídica que determina la entidad del poder de una persona sobre un derecho o pluralidad de derechos dentro de una relación jurídica. El poder del fiduciario sobre el patrimonio fideicomitado estará determinado por el acto constitutivo del fideicomiso, y si no lo estuviere por la naturaleza del fin a que los bienes fideicomitados se destinan”. (Cervantes, 2004)

Innembargabilidad: “Los bienes del fideicomiso mercantil no pueden ser embargados, ni sujetos a ninguna medida precautelaría 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 objetos de medidas precautelatorias o preventivas por los acreedores del fiduciario. Los acreedores del beneficiario, podrán perseguir los derechos y beneficios que a éste le correspondan en atención a los efectos propios del contrato de fideicomiso mercantil”.¹⁷

¹⁷ Ley de Mercado de Valores, Ecuador, Art. 121.

Sin embargo, los derechos sobre el fideicomiso por parte del beneficiario, si pueden ser embargados.

Negocios Fiduciarios: “Son aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados para que éste cumpla una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes, el fideicomiso se denominará mercantil; particular que no se presenta en los encargos fiduciarios, donde solo existe la mera entrega de los bienes mediante un mandato”.¹⁸

Derechos del constituyente: “Son derechos del constituyente del fideicomiso mercantil:

- a) Los que conste en el contrato;
- b) Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato del fideicomiso mercantil;
- c) Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en la Ley y a las normas de carácter general que imparta el C.N.V. sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales; y,

¹⁸ Ley de Mercado de Valores, Ecuador. Art. 112.

d) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra del fiduciario por dolo culpa leve en el desempeño de su gestión”.¹⁹

Derechos del Beneficiario: “Son derechos del beneficiario del fideicomiso mercantil:

- a) Los que consten en el contrato
- b) Exigir al fiduciario el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato del fideicomiso mercantil;
- 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 C.N.V., sobre la actividad fiduciaria y las previstas en las cláusulas contractuales;
- d) Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra del fiduciario por dolo, culpa grave o culpa leve en el desempeño de su gestión;
- e) Impugnar los actos de disposición de bienes del 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,
- f) 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”²⁰

¹⁹ Ley de Mercado de Valores, Ecuador. Art. 126

²⁰ Ley de Mercado de Valores, Ecuador. Art. 127

Es de vital importancia para un constructor conocer terminología inherente al fideicomiso mercantil inmobiliario, si desea realizar negociaciones efectivas y eficientes, es así como debe tener suficiencia de información respecto a los puntos de equilibrio que se debe alcanzar en un fideicomiso inmobiliario, que puntos debe considerar en las ventas; cuales principales funciones que realiza la gerencia técnica, la gerencia de proyecto administrativo, la fiscalización, que debe considerar para la elaboración, manejo y control de los presupuestos de costos, presupuestos de ventas, el flujo de caja, etc.

El mercado fiduciario, ha demostrado ser tan rico y tan poco explorado, que es vital su investigación para convertirse en un instrumento de desarrollo financiero del Ecuador, sobre todo si consideramos que es extremadamente flexible y adaptable a las necesidades de sus participantes.

1.4 Tipos de fideicomisos mercantiles

El autor Juan Villacís Villacís en su libro: “El qué y el cómo de Fiducia, Fideicomiso Mercantil y Casas de Valores” define los tipos de fideicomisos de la siguiente manera:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

“Se entiende por fideicomiso inmobiliario, al contrato por el cual se transfiere un bien inmueble al fiduciario para que este desarrolle un proyecto inmobiliario (de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo) y transfiera las unidades construidas a quienes resulten fideicomisarios del respectivo contrato. En la ejecución de un proyecto inmobiliario

participan el fideicomitente, el fiduciario, el fideicomisario, el gerente del proyecto, el fiscalizador y el constructor.”²¹

FIDEICOMISO DE GARANTIA

“Consiste en que el fideicomitente transfiere un patrimonio, que puede estar constituido por dinero o por uno o más bienes muebles o 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 obligaciones contraídas directa o indirectamente por el fideicomitente”.²²

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION O GESTION

“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 este el manejo del patrimonio, además de la prestancia 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”.²³

²¹ Juan Villacís Villacís, El qué y el cómo de Fiducia, Fideicomiso Mercantil y Casas de Valores, 1999, Ed. Graficare, Quito, Pagina 16.

²² Juan Villacís Villacís, El qué y el cómo de Fiducia, Fideicomiso Mercantil y Casas de Valores, 1999, Ed. Graficare, Quito, Pagina 24.

²³ *Ibíd*em , Pagina 30.

FIDEICOMISO DE INVERSION

“En este tipo de fideicomiso, 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 y 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 estas últimas deben sujetarse a normas estrictas de manejo y composición de portafolios, disposiciones que podrían evadirse fácilmente a través de un fideicomiso de inversión. Estos fideicomisos pueden ser: fideicomisos individuales y colectivos”.²⁴

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION

“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 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 así una futura utilidad) a cambio de una suma fija de dinero; o convirtiendo estos activos ilíquidos o de

²⁴ Juan Villacis Villacis, El qué y el cómo de Fiducia, Fideicomiso Mercantil y Casas de Valores, 1999, Ed. Graficare, Quito, Pagina 35.

difícil negociación en documentos fácilmente negociables en los mercados financiero y bursátil”.²⁵

Una vez que hemos conocido los tipos de fideicomisos existentes y reconocidos por la normativa ecuatoriana, es importante señalar que dada la versatilidad del fideicomiso, este puede ser constituido para el cumplimiento de cualquier objeto, es así como se han constituido fideicomisos para administrar herencias, para educar niños, para resguardar el patrimonio familiar, etc, etc.

Ahora tomando esta característica especial del fideicomiso es importante señalar que un fideicomiso puede abarcar todas estas figuras dentro de su constitución, es así como un fideicomiso puede inicialmente ser de inversión, luego transformarse en un inmobiliario , luego puede abarcar procesos de titularización e inclusive realizar inversiones de los fondos que posea su patrimonio autónomo.

Explicado y detallados todos los conceptos del fideicomiso, las características principales del fideicomiso y todas las posibilidades de negocio que se puede ejecutar con el fideicomiso se puede ratificar que es una excelente herramienta financiera que debe ser difundida y utilizada en el mercado financiero.

²⁵ Ibídem, Pagina 39.

Análisis del entorno socio- económico de la ciudad de Quito.

En el Ecuador se realizó el último censo en el año 2012, por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el mismo que arrojó las siguientes cifras estadísticas:

La Población actual de la ciudad de Quito para el año 2012, asciende a la cifra de 2.412.427 habitantes, cantidad que representa un incremento porcentual del 18.47% de la población existente en el año 2006 que ascendía a 2.036.260 habitantes.

Cuadro No.1

Población de la ciudad de Quito

Período: 2006-2012

Datos	
Año	Número de Habitantes
2006	2.036.260
2007	2.064.611
2008	2.093.458
2009	2.122.594
2010	2.151.993
2011	2.365.973
2012	2.412.427

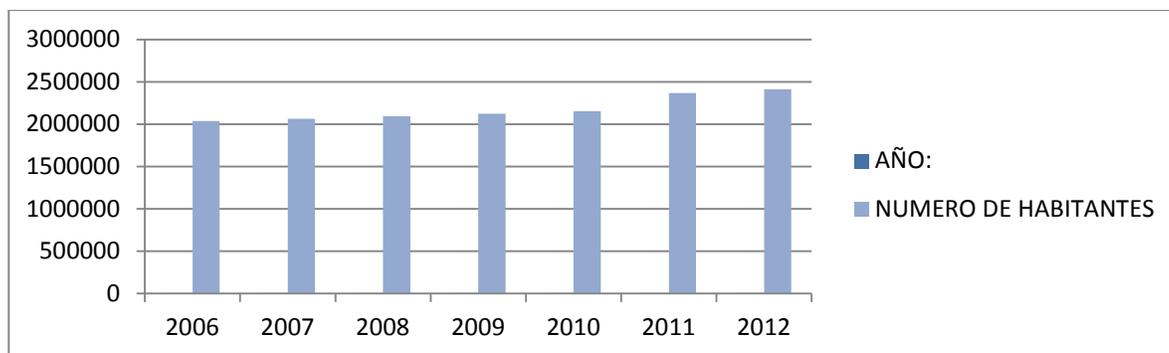
Fuente: INEC

Elaborado por: Los autores

Cuadro No. 2

Gráfico de crecimiento Poblacional de la ciudad de Quito

Período 2006-2012



Fuente: INEC

Elaborado por: Los autores

Para el año 2012 el porcentaje de población que posee vivienda propia alcanza el 31.33% total de la población de Quito actualmente las facilidades para obtener vivienda propia se han incrementado y obviamente la capacidad adquisitiva de los hogares ha mejorado para efectos de lo citado anteriormente adjuntamos el siguiente cuadro estadístico.

Cuadro No. 3

Cifras de hogares con viviendas particulares (según tenencia de Vivienda)

Datos presentados en Unidades habitacionales

Ciudad – Quito

Año de Análisis 2010

<u>Descripción</u>	<u>Area Urbana</u>	<u>Area Rural</u>	<u>Total</u>
Propia y totalmente pagada	146.854	64.881	211.735
Propia y la está pagando	34.886	18.042	52.928
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	38.309	17.901	56.210
Prestada o cedida (no pagada)	42.015	19.903	61.918
Por servicios	3.424	4.738	8.162
Arrendada	201.969	46.361	248.330
Anticresis	1.245	225	1.470
Total	468.702	172.051	640.753

Fuente: INEC

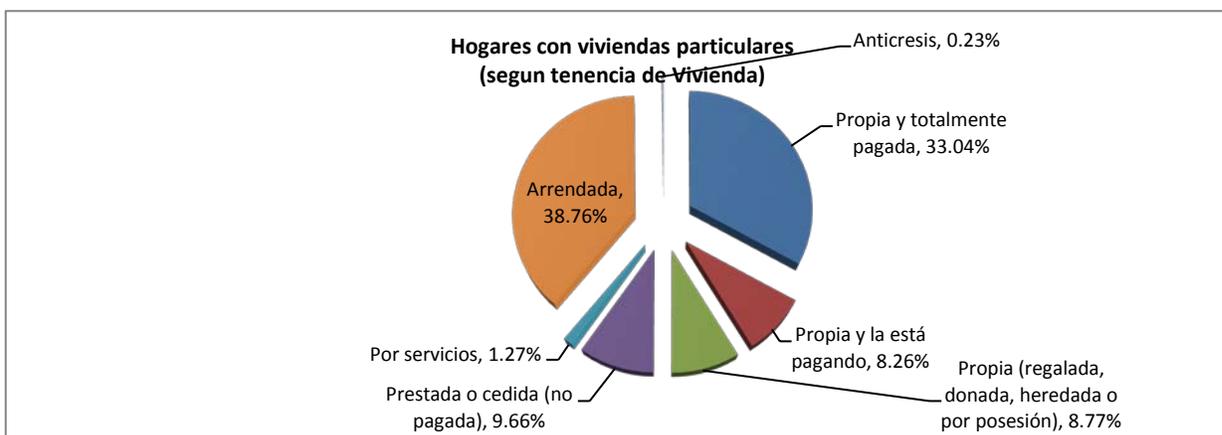
Elaborado por : Los autores

Cuadro No. 4
Hogares con viviendas particulares (según tenencia de Vivienda)
Datos presentados en porcentajes
Ciudad – Quito
Año de Análisis 2010

Descripción	Area Urbana	Area Rural	Total
Propia y totalmente pagada	31,33%	37,71%	33,04%
Propia y la está pagando	7,44%	10,49%	8,26%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	8,17%	10,40%	8,77%
Prestada o cedida (no pagada)	8,96%	11,57%	9,66%
Por servicios	0,73%	2,75%	1,27%
Arrendada	43,09%	26,95%	38,76%
Anticresis	0,27%	0,13%	0,23%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: INEC
 Elaborado por : Los autores

Gráfico No. 1



Fuente: INEC
 Elaborado por : Los autores

De las cifras y cuadros detallados anteriormente podemos apreciar el incremento poblacional que presenta la ciudad de Quito y el alto porcentaje de habitantes sin vivienda propia, situación que presenta una buena oportunidad de crecimiento y desarrollo para las constructoras de la ciudad de Quito por cuanto existe una buena demanda habitacional dentro de esta ciudad. Esta oportunidad de crecimiento inmobiliaria es la base de crecimiento para el

fideicomiso inmobiliario y que deseamos sea aprovechado por los constructores de la ciudad por cuanto ofrece garantías y seguridades para los partícipes del negocio fiduciario además que su utilización permite bajar la carga operativa y de costos para el constructor.

De la investigación realizada, se establece que para el año 2001 existía un promedio de 4.2 personas por hogar, mientras que para el año 2011 el promedio de personas existentes es de 3.8 personas por hogar, cifras que indican que los hogares están reduciendo en tamaño a medida que transcurre el tiempo.

El índice de hijos por hogar ha disminuido desde el año 1990 hasta el año 2010, es así como el promedio de hijos para el año 1990 era de 2.3 hijos, para el año 2001 el promedio de hijos era de 1.8 y para el año 2010 el promedio de hijos fue de 1.6 hijos.

Para el año 2012, el índice de pobreza se ubicó en el 27.31%, porcentaje inferior en 1.3 puntos a la del 2011 que se ubicó en el 28.64 % y para el año 2006 este índice se ubicó en el 37.60%, lo que indica que el índice de pobreza a nivel nacional disminuyó en 10.29 puntos desde el año 2006 hasta el año 2012.

Cuadro No.5
Evolución de la Pobreza del Ecuador
A Nivel Nacional
Período 2006-2012

Año	Porcentaje
2006	37,60
2007	36,74
2008	35,09
2009	36,03
2010	32,76
2011	28,64
2012	27,31

Fuente: INEC

Elaborado por: Los autores

Gráfico No. 2



Fuente: INEC

Elaboración: Los autores

El nivel de desempleo para el año 2012 muestra una mejora por cuanto ha disminuido un 0.6% respecto al porcentaje presentado en el año 2011, cifra que nos permite tener una buena expectativa referente a que los habitantes de la ciudad de Quito, accedan a la posibilidad de adquirir una vivienda propia.

Con todos los puntos abordados en el presente capítulo, se puede concluir que el fideicomiso inmobiliario es una excelente herramienta que puede ser utilizada por los constructores de la ciudad de Quito, porque su naturaleza permite garantizar el cumplimiento del objeto estipulado contractualmente, garantizar a todos los partícipes conforme podremos observar en los capítulos posteriores y sobre todo disminuir la carga operativa y de costos que un constructor mantiene actualmente.

Impacto del sector de la construcción en la economía de la ciudad de Quito.

El sector de la construcción es un segmento de la economía del Ecuador muy importante, por cuanto dinamiza profundamente el sector económico del país; se evidencia esta situación cuando se revisan las cifras del Banco Central del Ecuador relacionadas con el Producto Interno Bruto y se determina que si consideramos como año base al 2005 la participación de la construcción en el PIB del Ecuador correspondía a 7.95% marcando un crecimiento promedio moderado de 0.09 puntos hasta el año 2010 en el cual tenemos una contribución del 8,39%, desde el año 2010 hasta el año 2012 la contribución del sector de la construcción al PIB presenta un promedio de crecimiento de 0,67 puntos, ya que dicha participación en el año 2012 es del 10,25%, lo cual tiene relación con el mayor impulso brindado por el Gobierno al ámbito de la construcción.

Es importante citar que el sector de la construcción mueve la economía del país, al inyectar recursos frescos a las empresas grandes, medianas y microempresas que proveen materiales de construcción, materiales vinculados con los acabados de la construcción (closets, muebles de cocina, dormitorio, etc) y las otras empresas vinculadas con los hogares como por ejemplo las empresas que expenden electrodomésticos, cortinas, y accesorios en general para el hogar. El mecanismo de inyección de estos recursos es mediante la adquisición de estos productos que se utilizarán en el desarrollo del proyecto inmobiliario y la utilización de la unidad habitacional.

Otro de los ámbitos que son beneficiados por el sector de la construcción es el mercado laboral por cuanto existe gran generación de fuentes de trabajo para todo tipo de perfiles profesionales o no profesionales (obreros). Otro de los sectores beneficiados son la banca mediante la calificación y otorgamiento de créditos, el sector legal (notarios, abogados, tramitadores, etc) mediante la elaboración de minutas, matrización de compraventa y escrituras definitivas, trámites de pago de impuestos en el Municipio y Registro de la Propiedad, etc.

Se inyecta recursos frescos a las arcas municipales mediante la generación de nuevos inmuebles que pagan anualmente impuestos, otro beneficiario de esta actividad es el estado mediante las contribuciones que pagan los profesionales que intervienen en la construcción al pagar el impuesto de retención en la fuente, el iva y el impuesto a la renta, valores que son recaudados por el Servicio de Rentas Internas.

CAPITULO 2

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO, ASPECTOS IMPORTANTES A CONSIDERAR POR LOS PARTÍCIPES DE ESTE NEGOCIO FIDUCIARIO, VARIABLES QUE LO AFECTAN Y CONDICIONES QUE FACILITAN SU UTILIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE QUITO.

CAPITULO 2

2. EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO, ASPECTOS IMPORTANTES A CONSIDERAR POR LOS PARTÍCIPES DE ESTE NEGOCIO FIDUCIARIO, VARIABLES QUE LO AFECTAN Y CONDICIONES QUE FACILITAN SU UTILIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE QUITO.

2.1. Aspectos importantes a considerar en el fideicomiso inmobiliario por los partícipes de este negocio fiduciario.

2.1.1. Terminología utilizada en el fideicomiso inmobiliario

Dentro del sector fiduciario y específicamente para el fideicomiso inmobiliario se utiliza terminología única y exclusiva que tienen que conocer las personas que participan en la constitución, administración y liquidación de este negocio fiduciario.

Es así como dentro de este fideicomiso encontramos la siguiente terminología utilizada por todas las personas que participan en el fideicomiso inmobiliario.

Junta de Fideicomiso.- Es el órgano colegiado del FIDEICOMISO que, dentro de los parámetros que imponen el objeto del FIDEICOMISO y las instrucciones fiduciarias, estando definida su conformación y facultades genéricas y específicas del CONTRATO DE FIDEICOMISO

Gerente de Proyecto.- Es la persona, natural o jurídica, seleccionada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, tiene a su cargo la dirección de los aspectos técnicos, constructivos y la elaboración de los requerimientos para el inicio de los procesos contractuales de bienes y/o servicios destinados al cumplimiento del objeto del contrato, además realiza la promoción y comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de conformidad con las condiciones y políticas determinadas por la JUNTA DE FIDEICOMISO, y demás atribuciones que constan en el contrato de constitución del fideicomiso inmobiliario suscrito.

El Gerente de proyecto es nombrado por la junta del fideicomiso.

Fiscalizador.- Es la persona natural o jurídica, seleccionada por la junta de fideicomiso, quien se encarga de supervigilar y controlar toda la parte técnica y constructiva del proyecto. Su trabajo lo realiza en la obra del proyecto, supervisando la calidad de la construcción y verificando que cumpla con todas las exigencias y requerimientos legales.

Los desembolsos de la obra son revisados y aprobados por el Fiscalizador, conforme el presupuesto aprobado del proyecto, ningún desembolso relacionado con la construcción del proyecto puede realizarse sin la autorización del fiscalizador.

Constructor.- Es la persona natural o jurídica, seleccionada por la junta de fideicomiso, quien se encarga de la construcción del proyecto, para ejecutar este trabajo los fondos deben ser provistos por el fideicomiso y debe sujetarse a los montos y plazos estipulados en el presupuesto del proyecto y en el cronograma de trabajo aprobados por la junta del fideicomiso.

Promitente comprador.- Son las personas naturales o jurídicas escogidas por el GERENTE DE PROYECTO, que celebren con el FIDEICOMISO contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA. También serán considerados como tales, a los reservantes, así como los cesionarios de los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyas cesiones hayan sido aceptadas de manera previa por la JUNTA DEL FIDEICOMISO con la instrucción a la FIDUCIARIA de proceder con el registro y suscripción de los documentos necesarios para tal registro.

Promesas de compra venta.- Son los contratos de promesa de compraventa que el FIDEICOMISO celebrará con los PROMITENTES COMPRADORES, contratos a través de los cuales el FIDEICOMISO prometerá en venta y perpetua enajenación a los PROMITENTES COMPRADORES las UNIDADES INMOBILIARIAS. La JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá instruir que se celebren contratos distintos a los de PROMESA DE COMPRAVENTA pero que tengan por objeto la reserva y comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

Los textos de las PROMESAS DE COMPRAVENTA o de los contratos que hagan sus veces, deberán ser aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, de los formatos que para el efecto el GERENTE DE PROYECTO ponga a su consideración y análisis. Estos documentos deben ser realizados por instrumento público (Notaría).

Punto de equilibrio.- Es el conjunto de condiciones que se estipulan en el contrato de constitución del fideicomiso, cuyo cumplimiento facultará a la FIDUCIARIA a utilizar el dinero de los PROMITENTES COMPRADORES para el desarrollo del PROYECTO.

Unidades Inmobiliarias.- Son las unidades inmobiliarias de vivienda, locales comerciales, estacionamientos, bodegas que conformarán el PROYECTO INMOBILIARIO.

Preventas.- Son los compromisos suscritos, una vez constituido el CONTRATO DE FIDEICOMISO, previos a la celebración de la escritura de compraventa definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS, consistentes en promesas de compraventa o reservas, en virtud de los cuales ingresen recursos al patrimonio autónomo para la ejecución del PROYECTO. Estos compromisos son realizados por medio de instrumento privado.

Comercializador.- Es la persona natural o jurídica encargada de la comercialización de las unidades inmobiliarias del proyecto, debe ser elegido por la junta del fideicomiso.

Promotor.- Persona física o jurídica que impulsa y/o financia, con recursos propios o ajenos, la construcción de proyectos a través de los fideicomisos inmobiliarios.

2.1.2 Importancia del cumplimiento de las instrucciones fiduciarias

Las instrucciones fiduciarias que se encuentran estipuladas en el contrato de constitución de cada fideicomiso constituido son el punto neurálgico de estos negocios porque en éstas están contempladas todas las actividades que tiene que ejecutar la fiduciaria que está a cargo de la administración de este negocio.

2.1.3 El presupuesto.-

El presupuesto, dentro del ámbito del Fideicomiso Inmobiliario es una herramienta vital para la duración del fideicomiso inmobiliario, por cuanto es el documento que contiene los valores tentativos a gastar en la construcción del proyecto inmobiliario.

El presupuesto es uno de los documentos exigidos en la parte inicial del fideicomiso inmobiliario, en la fase previa a la aprobación del punto de equilibrio del fideicomiso, este documento es elaborado por el Gerente de Proyecto y trabajado conjuntamente con el constructor del proyecto.

El presupuesto del proyecto es el documento referencial que será utilizado durante toda la fase de planificación, construcción y terminación del proyecto inmobiliario, por el constructor, el fiscalizador y por el Gerente de Proyecto.

El cumplimiento literal de este presupuesto y de los plazos previstos para el proyecto permitirá que se alcance los valores de rentabilidad proyectados en la **fase inicial del fideicomiso**.

El presupuesto del proyecto es aprobado por la junta de fideicomiso, y podría ser modificado solo si así se estipula en la escritura de constitución del fideicomiso inmobiliario.

A continuación se detalla una propuesta de los valores porcentuales dentro de los cuales deben oscilar los costos de un proyecto inmobiliario que va a ser construido a través de un fideicomiso inmobiliario.

Cuadro No. 6

Presupuesto Modelo

<u>Descripción</u>	<u>Valor</u>
<u>Terreno</u>	15,4
<u>Costos de Construcción</u>	54,4
<u>Costos indirectos</u>	11,4
Derechos, impuestos, seguros, plusvalía	
Declaratoria de propiedad horizontal	
Diseño arquitectónico y otros	
Honorarios de construcción	
Honorarios de Fiscalización	
<u>Gastos de administración</u>	
Honorarios de Gerencia y Fiducia	5
Gastos Financieros Bancarios	
Otros gastos de administración	
<u>Gastos de Venta</u>	6,6
Comisiones de Venta	
Gastos notariales y legales	
Publicidad	
<u>Total Gastos</u>	<u>92,8</u>
<u>Total Ventas</u>	<u>100</u>
<u>Utilidad antes de impuestos</u>	<u>7,2</u>

2.1.4 El punto de equilibrio.-

Se comprende al PUNTO DE EQUILIBRIO como el conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas, facultan al FIDEICOMISO dar inicio al PROYECTO.

Para que la FIDUCIARIA pueda informar a la JUNTA DE FIDEICOMISO las condiciones para certificar y aprobar que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio financiero, técnico y legal, tal como se los define a continuación:

Punto de Equilibrio Legal.- Se lo entenderá cumplido cuando:

- ✓ En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores y
- ✓ Si se ha perfeccionado el aporte del lote de terreno, mediante la transferencia de dominio al fideicomiso. Este punto se puede verificar si se ha cumplido cuando el bien ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.
- ✓ Se hayan cumplido todos los requisitos establecidos por las ordenanzas municipales respectivas para el inicio de la construcción del PROYECTO;
- ✓ Se hubieran pagado las tasas y aranceles y entregado garantías económicas que se requieran para dar inicio a la construcción del PROYECTO;
- ✓ Se hubieran concluido cualquier tipo de litigio que suponga la imposibilidad de dar inicio al proceso constructivo del PROYECTO, ya sea por existencia de personas al interior del INMUEBLE o por cualquier otro motivo.

Punto de equilibrio financiero.- Se entenderá cumplido cuando el CONSTITUYENTE EJECUTANTE haya transferido al FIDEICOMISO los aportes económicos necesarios y suficientes para terminar la construcción del PROYECTO, de acuerdo a lo contemplado en el presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobado y conforme los montos acordados y aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

Punto de equilibrio Técnico.- Se entenderá cumplido cuando:

✓ La JUNTA DEL FIDEICOMISO haya aprobado y entregado a la FIDUCIARIA el presupuesto, el cronograma valorado de obra y el diagrama de actividades y flujo de caja del PROYECTO, por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones, etc. previamente revisados y aprobados por el FISCALIZADOR;

✓ Se haya elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del PROYECTO y que los mismos hayan sido entregados en copias a la FIDUCIARIA, previa revisión y aprobación por el FISCALIZADOR; y,

✓ Se haya obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución del correspondiente PROYECTO, y el FISCALIZADOR así lo certifique a la FIDUCIARIA.

Se considerará que sí se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuando se hayan cumplido las condiciones financieras, técnicas y legales antes señaladas, dentro del plazo máximo establecido en el contrato de constitución, contados a partir de la fecha de aportación de los estudios del proyecto al patrimonio autónomo del fideicomiso.

Este plazo, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, puede ser prorrogado. De no haberse cumplido las condiciones financieras, técnicas y legales referidas en el contrato de constitución y transcurrido el plazo y la prórroga estipulada contractualmente, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO.

2.1.5 El informe de fiscalización

El informe de fiscalización es un informe producto del trabajo que realiza el Fiscalizador del proyecto en la obra, esta persona natural o jurídica debe tener una formación netamente técnica, si es persona natural debe tener una formación académica relacionada con la construcción puede ser un arquitecto o ingeniero civil que tenga dominio de toda la parte constructiva del proyecto; si es una persona jurídica esta empresa u organización debe asegurarse que tenga dentro de su staff profesionales especializados en el área de la construcción.

El Fiscalizador tiene como fin principal, verificar, vigilar y controlar lo siguiente:

- Que la obra se construya dentro de los tiempos planificados,
- Que los materiales utilizados en el proyecto sean de buena calidad,
- Que los costos del proyecto se ajusten al presupuesto aprobado por la junta
- Que los permisos y aprobaciones del proyecto se ajusten a la normativa exigida por el órgano de control.
- Que el fideicomiso y el proyecto tengan todas las pólizas de seguros y garantías necesarias para precautelar los posibles contingentes que pueda tener el proyecto.

- Tiene la obligación de reportar a la fiduciaria los retrasos en la obra y debe sustentar cuales son las causas que provocaron estos retrasos.
- Debe trabajar en forma conjunta con el Gerente de Proyecto y el Constructor, para que cuando se termine el proyecto se obtengan todos los permisos en el Cuerpo de Bomberos y en el Municipio de Quito.

Dentro de las principales funciones que se requiere específicamente realice el fiscalizador tenemos:

2.1.6 El informe de la gerencia de proyecto

El informe de la gerencia de proyecto es el documento que resume y mediante el cual se informa todas las actividades realizadas por el Gerente de Proyecto, estas actividades no solo tienen vinculación con la actividad constructiva del proyecto, sino que también contemplan las actividades relacionadas con el comercializador del proyecto, las actividades coordinadas con el constructor de la obra, la vigencia de las pólizas de seguro del proyecto, el nivel de ventas alcanzado por el proyecto, deberá reportar también el flujo de caja del proyecto, el avance de la obra del proyecto.

El trabajo que realiza el Gerente de proyecto es vital para la obra y el fideicomiso porque es el que administra y controla todo la parte financiera, administrativa, de ventas, promoción y publicidad del proyecto. La Gerencia de Proyecto debe alertar a la fiduciaria y a la junta de fideicomiso sobre cualquier inconveniente que se suscite en el proyecto y que pueda influir negativamente o retrase el proyecto.

Dentro de las principales actividades que debe desempeñar el gerente de proyecto están:

- Coordinar y elaborar los presupuestos de gastos administrativos, comisiones de ventas, marketing, publicidad, asesorías legales, asesorías financieras, gastos notariales, tasas e impuestos y demás costos indirectos, los que para su pago y/o contabilización no requieren la aprobación de la fiscalización.
- Coordinar la elaboración y actualización permanente del flujo de ingresos por inversiones, compraventas y créditos.
- Presentar a la fiduciaria los informes sobre su gestión.
- Coordinar y controlar la ejecución legal, administrativa, financiera, de ventas, promoción y publicidad del proyecto en forma conjunta con la fiduciaria
- Coordinar y presentar los siguientes documentos que deben ser aprobados por la junta del fideicomiso: presupuesto de costos indirectos y directos y el cronograma valorado del proyecto.
- Solicitar a la fiduciaria que suscriba los documentos que sean necesarios para el buen desarrollo del proyecto, tales como pero sin ser restrictivos: Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto, aprobaciones de planos, solicitudes de permisos de construcción, otros contratos gastos municipales y legales.
- Fijar y determinar las condiciones en que la fiduciaria contratará a las personas que requiera el proyecto contratar.
- Determinar los parámetros y condiciones en que la fiduciaria deberá suscribir los contratos de promesas de compraventa y compraventa definitivas.
- Requerirá informes completos al fiscalizador y constructor del proyecto para su análisis y aprobación.
- Aprobar la terminación de la construcción del proyecto, y recibir del constructor la obra terminada del proyecto.
- Gestionar y coordinar con el constructor, el trámite ante el Municipio para la obtención del permiso de habitabilidad.

- Verificar que las cuentas del proyecto se lleven en forma clara, correcta y precisa y que tengan todos los soportes necesarios.
- Preparar y presentar conjuntamente con el fiscalizador, el informe financiero final de la obra y el informe de liquidación de cuentas del proyecto inmobiliario.
- Informar a la junta de fideicomiso y a la fiduciaria de cualquier hecho que según su criterio podría afectar el desarrollo del proyecto.

Variables que afectan al fideicomiso inmobiliario

2.2.1. Normativa Legal

Dentro de la normativa ecuatoriana, se han realizado varias reformas legales para evitar las estafas vinculadas con la construcción, estas estafas eran generadas por las empresas constructoras al reservar o prometer en venta unidades inmobiliarias que no estaban debidamente aprobadas por los órganos de control, es así como se ofrecía a los clientes inmuebles que no contaban con aprobaciones de planos, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de construcción.

La inexistencia de estos requisitos, exigidos por los órganos de control como el Municipio impide que exista el control adecuado a las construcciones que se proyectan construir y obviamente que estos sean ofrecidos a los interesados en adquirir vivienda propia.

Es así como al determinarse que existen varios casos de estafa en el mercado de la ciudad de Quito y del país, el gobierno emitió el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, para normar todas las actividades de los organismos seccionales y es así como en el artículo 477 de este código se establece lo siguiente:

“Art. 477.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales.-

Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o e expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.”

Con la emisión del artículo anteriormente citado se decreta que toda empresa dedicada a la construcción debe contar con todos los permisos y aprobaciones requeridos por los órganos de control pertinentes, previa a la construcción de cualquier proyecto inmobiliario, dado que su incumplimiento provocaría que caiga en el delito de estafa y acceda a todas las sanciones penales, económicas y administrativas que correspondan.

Dentro del ámbito fiduciario el que ocurra esta infracción es más difícil, por cuanto dentro de la estructura de una administradora de fondos debidamente calificada por la Superintendencia de compañías, existe asesoría legal o un departamento legal que supervigila que no se realicen estas actividades que contravienen la ley, por cuanto el que ocurra estos incumplimientos pueden afectar la actividad normal de la fiduciaria y la imagen de esta organización en el mercado financiero; evento que es extremadamente grave por cuanto un fideicomiso es un “acto de confianza” suscrito entre todos los partícipes del negocio fiduciario.

Además es importante citar que con esta normativa está totalmente prohibido recibir cualquier tipo de recursos sea en efectivo o en especie para la adquisición de unidades inmobiliarias que no cuenten con todas las aprobaciones citadas en los párrafos anteriores.

Otra de las reformas legales que ha afectado el mercado inmobiliario, es el impuesto a las Utilidades gravada a la primera transferencia de dominio, es así como se estableció en la ordenanza municipal 155, publicada en el registro oficial suplemento 599 del 19 de diciembre de 2011 que el impuesto a la utilidad a la primera transferencia de dominio a partir del 2006 para las personas naturales o jurídicas cuyo objeto social, giro de negocio o actividad económica sea la inmobiliaria es del 4%; este incremento tributario a las ventas de unidades inmobiliarias ha afectado las ventas de los inmuebles porque muchos constructores decidieron trasladar este impuesto a los clientes y no asumirlo dentro de sus costos, lo que ocasiono que el valor de los inmuebles se incremente en el porcentaje anteriormente citado.

A pesar que este impuesto está gravado a las empresas dedicadas al ámbito inmobiliario, estas empresas en su mayor parte decidieron trasladar este incremento a los clientes, mediante la inclusión de una cláusula en las promesas de compra venta en la cual se estipula que estos valores serán cubiertos por el promitente comprador, esta decisión provocó que exista una baja en el nivel de ventas de los inmuebles.

Ahora también es importante citar que como existe un gran desconocimiento de estos aspectos por parte de los clientes, ellos aceptan asumir estos cargos que deben ser asumidos por el vendedor, por cuanto su necesidad de adquirir vivienda propia es alta.

Otro impuesto que afecta al fideicomiso inmobiliario por tener actividad económica y que fue reformado mediante la ordenanza municipal 292 y publicada en el registro oficial del 11 de agosto de 2009 es el impuesto a la patente municipal, la cual estipula que el impuesto de patente municipal será causado a partir de la expedición del permiso de habitabilidad por parte de la autoridad municipal correspondiente, para este efecto la autoridad administrativa municipal expedirá el permiso e informará de manera inmediata a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria.

2.2.2 Ambiente político – gubernamental

En el actual gobierno del presidente Correa, se creó el 11 de mayo de 2009 el Banco del IESS institución financiera del Instituto de Seguridad Social que está encargada del otorgamiento de créditos quirografarios, hipotecarios, prendarios a sus afiliados y que además está encargada de la inversión en el largo plazo de los recursos captados por el IESS, en títulos de renta fija o variable, en proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, creen fuentes de empleo y valor agregado.

Es así como a través de un fideicomiso administrado por la CFN, el Biess está incentivando el mercado inmobiliario al participar como constituyente adherente de los fideicomisos inmobiliarios calificados por el Biess, este factor es otro elemento que propicia la utilización del fideicomiso inmobiliario y que beneficia actualmente al fideicomiso inmobiliario.

Para que los constructores aprovechen esta oportunidad de financiamiento del BIESS, éstos deben reunir varias exigencias de esta entidad financiera para que sus proyectos sean calificados y aprobados, requisitos que están contemplados en el manual de fideicomisos de esta entidad y que estipula lo siguiente:

“La Gerencia de Banca de Inversión, en coordinación con la Dirección Jurídica, previamente a la evaluación de los Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios deberá efectuar el análisis correspondiente de:

- Partícipes constituyentes, adherentes, promotores, constructores, proveedores de servicios, fiscalizadores de obra, auditores externos;
- Proyecto o proyectos de desarrollo inmobiliario, que incluirán todas las especificaciones técnicas, legales, económicas y financieras, incluyendo pero no limitándose a las proyecciones de mercado, tasas de retorno, viabilidad y factibilidad, desarrollo, liquidación y recepción de beneficios remanentes o restitución de los bienes aportados;
- Conformación del o de los patrimonios autónomos desde el punto de vista técnico, financiero y económico;
- Análisis y consecución de los puntos de equilibrio, técnico, económico y financiero con el aporte del Biess;
- Las sociedades Administradoras de Fondos y Fideicomisos deberán cumplir con los requisitos establecidos por las leyes y la normativa vigente.”

Otros de los aspectos importantes a considerar respecto a la opción de que el Biess sea socio estratégico de financiamiento de los proyectos inmobiliarios son los siguientes:

- Los inmuebles a aportar al fideicomiso deben tener una valoración actualizada que se encuentre dentro de los 180 días, misma que debe ser ejecutada por peritos calificados por la Superintendencia de Bancos y de Seguros como por la Superintendencia de Compañías.
- El límite máximo de inversión por parte del Biess para los proyectos en los cuales participe como fideicomitente constituyente o adherente es del 60% del costo total del proyecto.
- El Biess exige como requisito previo a su participación como socio estratégico la constitución de un fideicomiso en una administradora de fondos y fideicomisos calificada por la Superintendencia de Compañías.

2.3 Ventajas y Desventajas de la utilización del Fideicomiso Inmobiliario

El fideicomiso inmobiliario, como todas las herramientas financieras del mercado financiero, tiene factores que favorecen su utilización y otros factores que no pueden parecer tan atractivos para sus usuarios, sin embargo para efectos de una visión general de esta herramienta por parte de sus actuales y futuros usuarios se describen a continuación las ventajas y las desventajas del fideicomiso inmobiliario.

2.3.1. Ventajas

- Provee seguridad a todos los partícipes del negocio fiduciario, por la transparencia del manejo fiduciario.
- Brinda confianza y seguridad a los compradores de las unidades inmobiliarias, al tener un lugar donde acudir en caso de tener alguna inquietud en el proceso de construcción del proyecto.
- El fideicomiso está continuamente supervigilado por los órganos de control.
- Es un instrumento de garantía reconocido por el mercado financiero, lo que permite que sea sujeto de crédito de las entidades financieras
- Requiere del cumplimiento de todas las exigencias municipales, tributarias, legales, contables, aspectos que garantizan a los compradores del proyecto y a los partícipes del negocio fiduciario.
- Las obligaciones del fideicomiso con los proveedores, están garantizados por el patrimonio autónomo.
- Los bienes que se encuentran dentro del patrimonio autónomo están destinados para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.
- El fideicomiso tiene personería jurídica.

2.3.2. Desventajas

- No garantiza resultados.
- Debe constituirse, reformarse y liquidarse por instrumento público, lo que ocasiona demoras en los plazos de cumplimiento.
- No permite restituciones parciales a los beneficiarios del fideicomiso.
- La liquidación del fideicomiso demora por todo el proceso de cierre que contempla el mercado fiduciario y los requisitos de los órganos de control.
- El costo del proyecto, se incrementa al considerar egresos adicionales vinculados con la especialización del fideicomiso, los mismos que no se incurrirían si el proyecto se maneja de forma privada.

2.4. Impacto del uso del Fideicomiso inmobiliario en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito.

2.4.1 Análisis de la evolución del fideicomiso Inmobiliario en el período 2005-2011

Para el presente trabajo se realizó una investigación al sector fiduciario de la ciudad de Quito, mediante la obtención de datos estadísticos en la Superintendencia de Compañías quien es el órgano de control de las administradoras de fondos (personas jurídicas encargadas de la administración del fideicomiso inmobiliario).

Es así como luego de la investigación realizada se pudo determinar que el fideicomiso inmobiliario ha tenido un amplio crecimiento en los últimos 7 años si comparamos las cifras obtenidas en el año 2012 y lo comparamos con el año base de análisis que es el año 2005,

dentro del período analizado debemos citar 2 eventos muy importantes el primero se refiere a la depresión que sufrió el mercado inmobiliario entre el 40.94% en el año 2009 y el 30.08% en el año 2010 como consecuencia de la crisis mundial del siglo XXI, que comenzó en el mes de septiembre del año 2008 en Estados Unidos; esta crisis se expandió a Europa donde residían muchos migrantes ecuatorianos que adquirían viviendas en el Ecuador con los excedentes monetarios que obtenían producto de su trabajo, al ser afectados sus países donde laboraban muchos perdieron sus empleos, viviendas y obviamente dejaron de remitir remesas a sus países de origen para adquirir las viviendas de sus sueños.

El segundo evento importante es la intervención del estado en el Ecuador y la creación del banco del Biess, quien inyectó recursos frescos al mercado inmobiliario de la ciudad de Quito, a través del Fideicomiso administrador por la CFN.

Se aclara que no se encontraron datos del año 2006 en la investigación realizada al órgano de control de los negocios fiduciarios, por ese motivo se consideró como año base los datos del 2005.

Se adjunta gráficas que muestran lo citado anteriormente:

Cuadro No. 7

Histórico de fideicomisos Inmobiliarios Vigentes

Por Monto de Activos administrados

Expresado en miles de dólares

Desde año 2005-2012

<u>Año</u>	<u>Valor de Activos</u>	<u>%</u>	<u>Observaciones</u>
2005	184,977.00	1	
2007	452,807.00	144.79%	Creció en un 144.79%
2008	530,775.00	17.22%	Creció en un 17.22%
2009	313,476.00	-40.94%	Por la crisis financiera decreció en un 40.94%
2010	219,177.00	-30.08%	Por la crisis financiera decreció en un 30.08%
2011	437,636.00	99.67%	Creció en un 99.67%, gracias al impulso del gobierno
2012	1,225,801.00	180.10%	Creció en un 180.10% gracias al impulso gubernamental
<u>Total</u>	<u>3,364,649.00</u>		

Fuente: Base de datos Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Los Autores

Cuadro No. 8

Histórico de fideicomisos constituidos 2005-2012

Por Número de Fideicomisos Constituidos y Vigentes

Desde año 2005-2012

<u>Año</u>	<u>No. De fideicomisos</u>	<u>%</u>	<u>Observaciones</u>
2005	107	1	
2007	292	172.90%	Creció en un 172.9%
2008	341	16.78%	Creció en un 16.78%
2009	188	-44.87%	Por la crisis financiera decreció en un 44.87%
2010	196	4.26%	Por la crisis financiera creció en número apenas un 4.26%
2011	268	36.73%	Creció en un 36.73%, gracias al impulso del gobierno
2012	332	23.88%	Creció en un 23.88% gracias al impulso gubernamental
<u>Total</u>	<u>1724</u>	-	-

Fuente: Base de datos Superintendencia de Compañías

Elaborado por: Los Autores

2.4.2 Estudio de mercado a los usuarios del Fideicomiso Inmobiliario (constructores, Promotores inmobiliarios)

Para efectos de la presente investigación, se obtuvo en la Superintendencia de Compañías, el listado de las empresas dedicadas a la construcción en la ciudad de Quito y se determinó que pocas empresas utilizan el fideicomiso para construir sus proyectos.

Es así como se determinó que para efectos de comprobación de la hipótesis planteada en el presente trabajo investigativo, era necesario realizar una investigación a las empresas que utilizan el fideicomiso para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios, porque solo así se puede determinar si efectivamente el fideicomiso inmobiliario desarrolla el mercado inmobiliario de la ciudad de Quito; por este motivo se realizó un censo a las empresas que actualmente utilizan este negocio fiduciario.

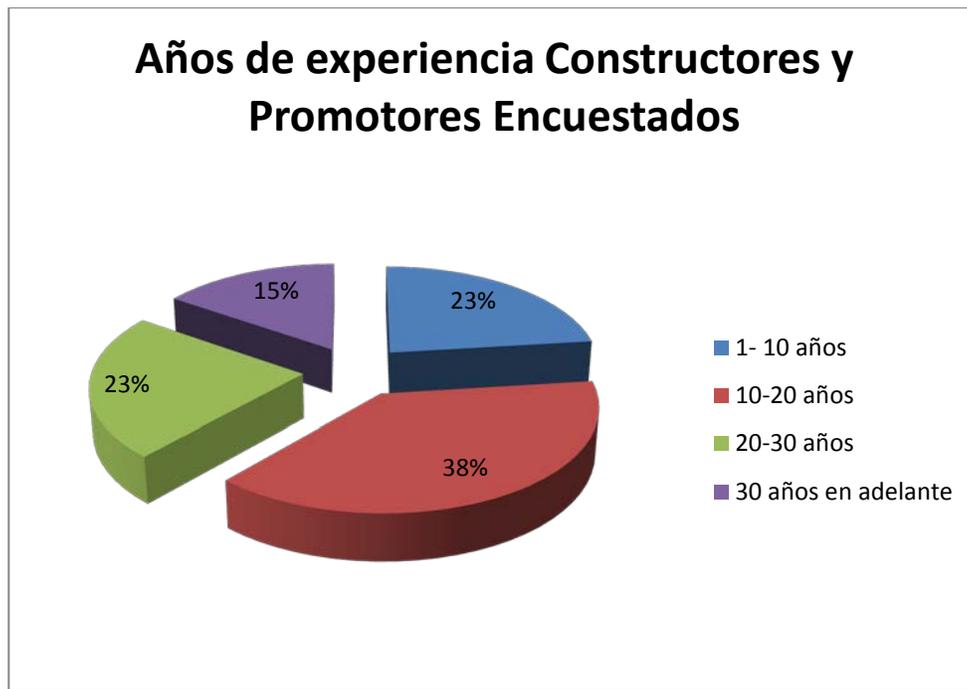
Se aplicó una encuesta de 13 preguntas al grupo investigado, cuyos resultados se detallan y analizan a continuación:

Pregunta No. 1:

Cuadro No. 9

<u>1.-Cuantos años de experiencia tiene en el ámbito de la construcción</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
1- 10 años	23%	3
10-20 años	38%	5
20-30 años	23%	3
30 años en adelante	15%	2
<u>Total</u>	100%	13

Gráfico No.3



Pregunta No. 2:

Cuadro No. 10

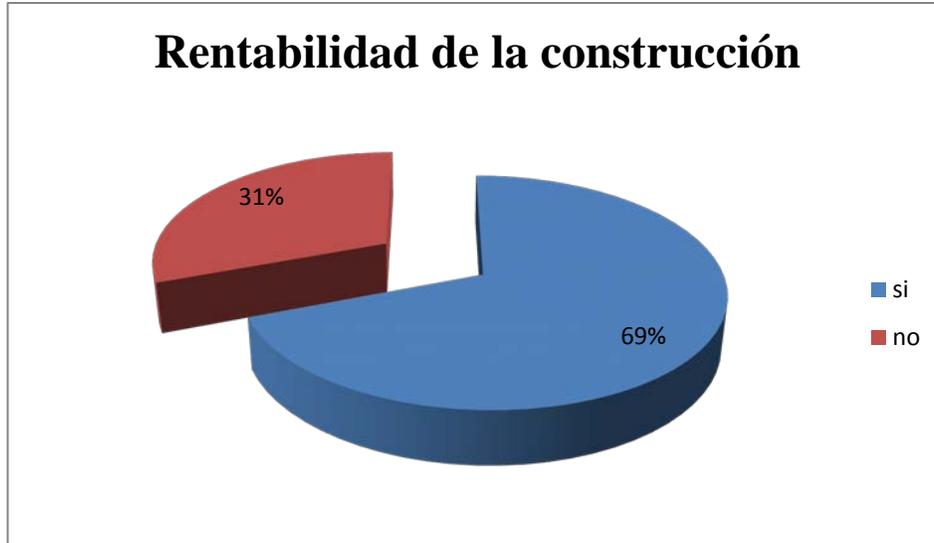
<u>2.- Considera que en la actualidad es más rentable el ámbito de la construcción</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
Si	69%	9
No	31%	4
<u>total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

De la encuesta realizada se pudo determinar que más de la mitad de los constructores y promotores inmobiliarios de la ciudad de Quito dedicados al ámbito de la construcción, consideran que este es un negocio rentable.

Con este resultado podemos confirmar, que el negocio de la construcción se ha desarrollado ampliamente en los últimos años, situación que ha sido fortalecida gracias a las mejores condiciones del mercado y al fomento impartido por el Gobierno.

A continuación graficamos los resultados obtenidos en la presente investigación.

Gráfico No. 4



Pregunta No. 3:

Cuadro No.11

<u>3.- Ha utilizado usted fideicomisos para construir proyectos inmobiliarios?</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	100%	13
no	0%	0
<u>total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Todas las personas jurídicas encuestadas, han utilizado fideicomisos para desarrollar sus proyectos inmobiliarios, este resultado permite observar y conocer la opinión de los actuales usuarios del fideicomiso inmobiliario.

Gráfico No. 5



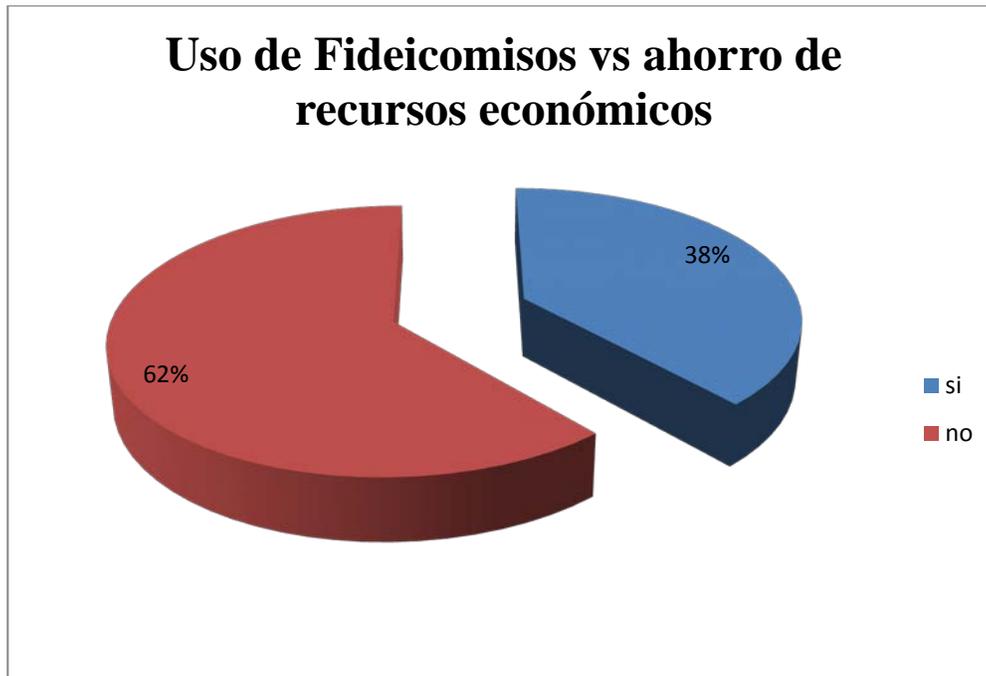
Pregunta No. 4:

Cuadro No. 12

<u>4.- La utilización de fideicomisos, le ha permitido a usted y a su empresa ahorrar recursos económicos</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
Si	38%	5
No	62%	8
<u>total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

En esta investigación se pudo conocer que el 62% de las empresas que utilizan el fideicomiso inmobiliario para construir sus proyectos consideran que el uso de este negocio fiduciario no les ahorra recursos económicos.

Gráfico No. 6



Pregunta No. 5:

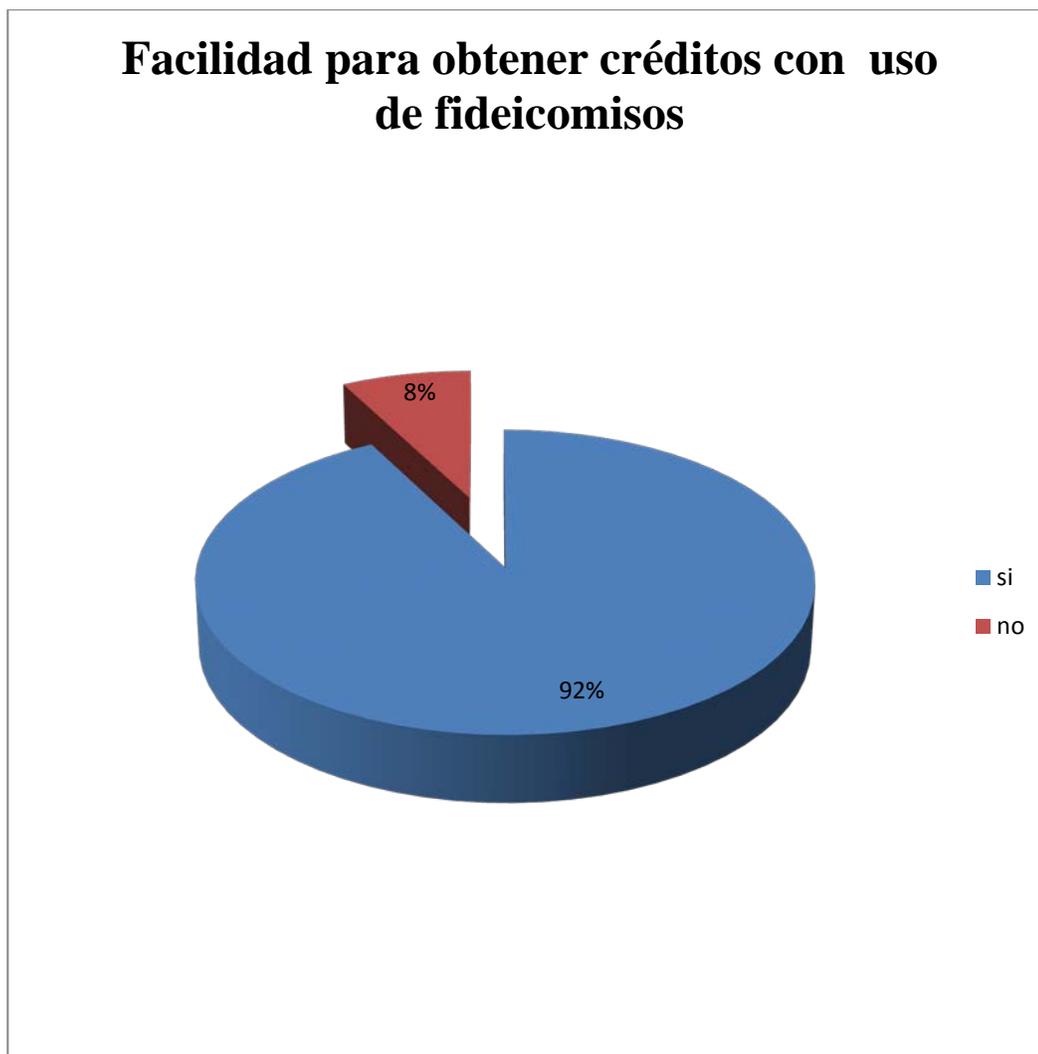
Cuadro No. 13

<u>5.- El construir su proyecto a través de fideicomisos, le ha permitido tener mayor facilidad para obtener créditos</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	92%	12
no	8%	1
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Con los resultados obtenidos en la presente pregunta, podemos confirmar que negocio fiduciario es una herramienta que permite acceder a créditos e inyectan recursos frescos al proyecto.

A continuación adjuntamos una gráfica que permite observar estos resultados:

Gráfico No.7



Pregunta No. 6:

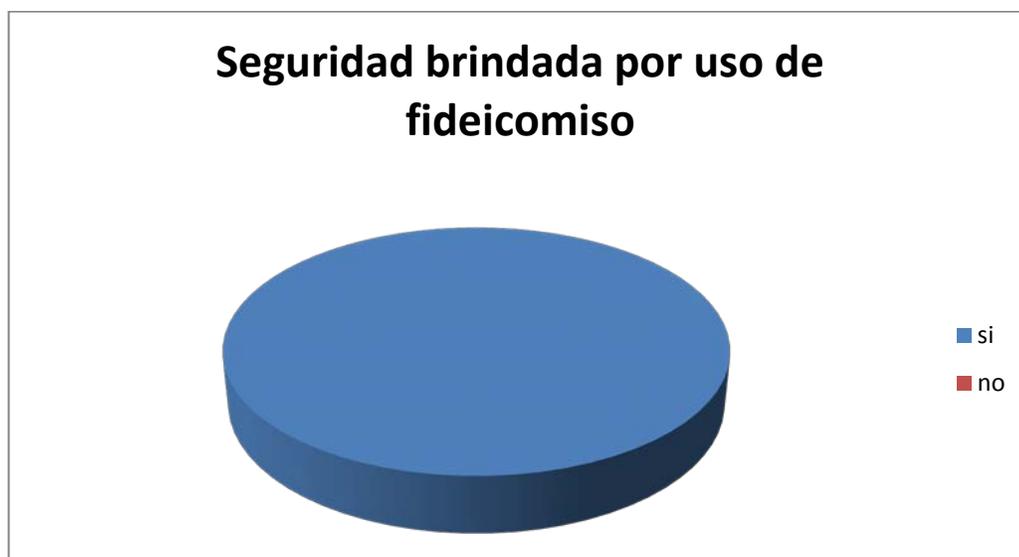
Cuadro No. 14

<u>6.- La construcción de sus proyectos a través de un fideicomiso inmobiliario, ha brindado mayor seguridad a sus clientes</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	100%	13
no	0%	0
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Se puede observar que el uso del fideicomiso brinda seguridad a los clientes que adquieren unidades habitacionales.

Se adjunta gráfica que muestra los resultados citados.

Gráfico No. 8



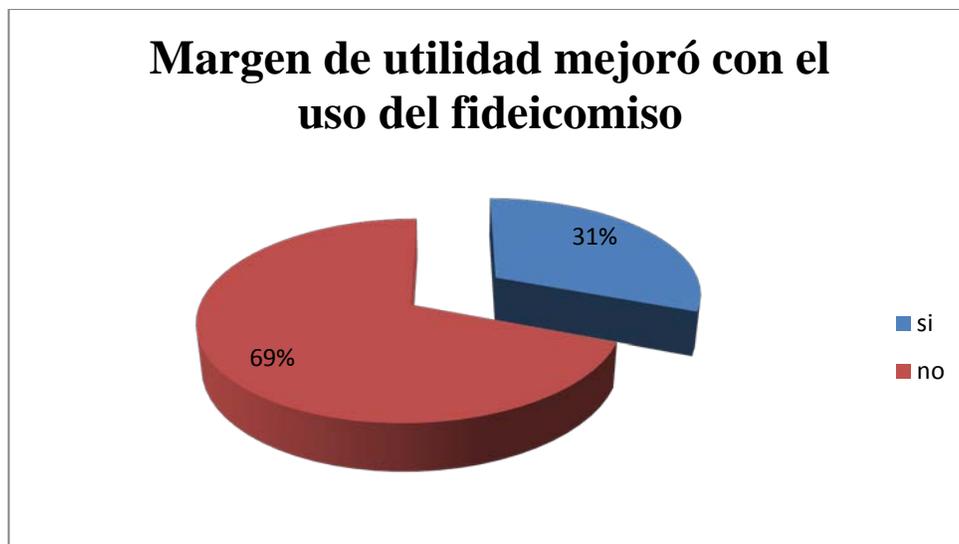
Pregunta No. 7:

Cuadro No. 15

<u>7.- Considera que su margen de utilidad y/o rentabilidad ha mejorado desde que utiliza el fideicomiso inmobiliario?</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	31%	4
no	69%	9
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Los constructores que utilizan el fideicomiso para construir sus proyectos no consideran que sea un instrumento financiero económico o que les ayude a ahorrar recursos.

Gráfico No. 9



Pregunta No. 8:

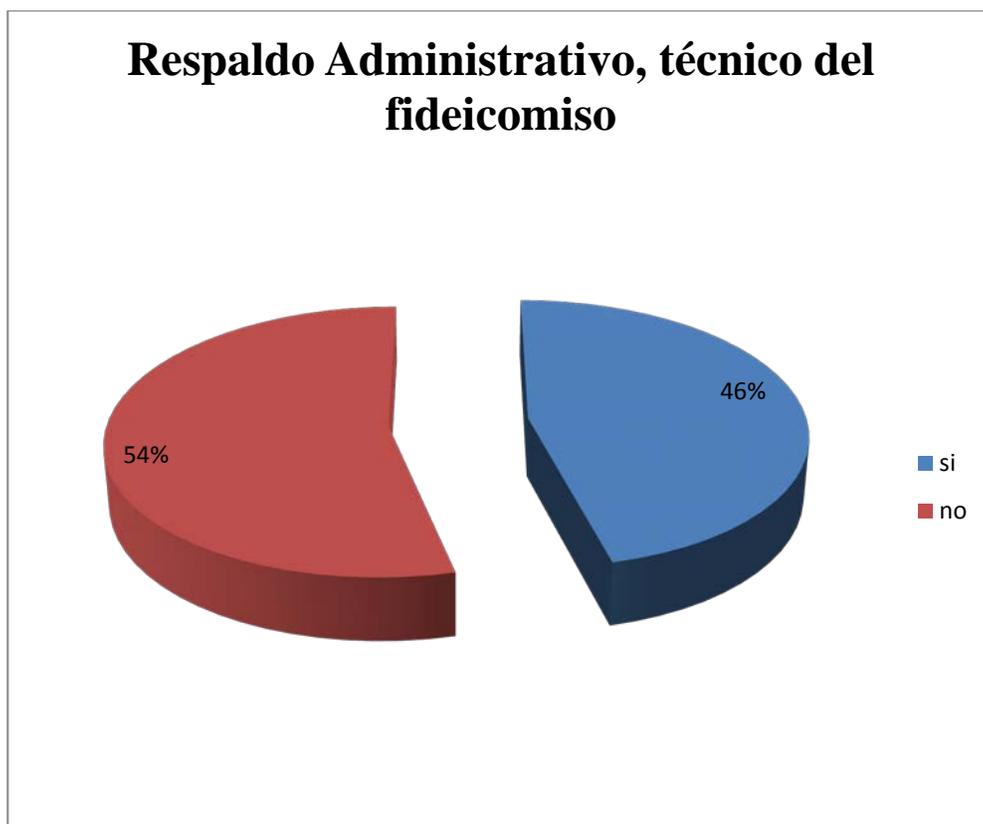
Cuadro No. 16

<u>2.- Ha sentido mayor respaldo administrativo y en la parte técnica para la construcción de su proyecto desde que utiliza el fideicomiso inmobiliario</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	46%	6
no	54%	7
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

El 54 % de los usuarios del fideicomiso inmobiliario, consideran que no han tenido respaldo del fideicomiso en la parte administrativa y técnica.

A continuación adjuntamos un grafico que muestra los resultados obtenidos en la presente pregunta:

Gráfico No. 10



Pregunta No. 9:

Cuadro No. 17

<u>9.- Las exigencias realizadas por la fiduciaria para determinar el punto de equilibrio del fideicomiso le otorgan seguridad sobre la viabilidad y rentabilidad del proyecto</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	92%	12
no	8%	1
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Los resultados de esta pregunta confirman que las exigencias de la fiduciaria para determinar el punto de equilibrio, brinda seguridad a los constructores y promotores inmobiliarios, respecto al éxito del proyecto.

A continuación adjuntamos un grafico que muestra los resultados obtenidos en la presente pregunta

Gráfico No. 11



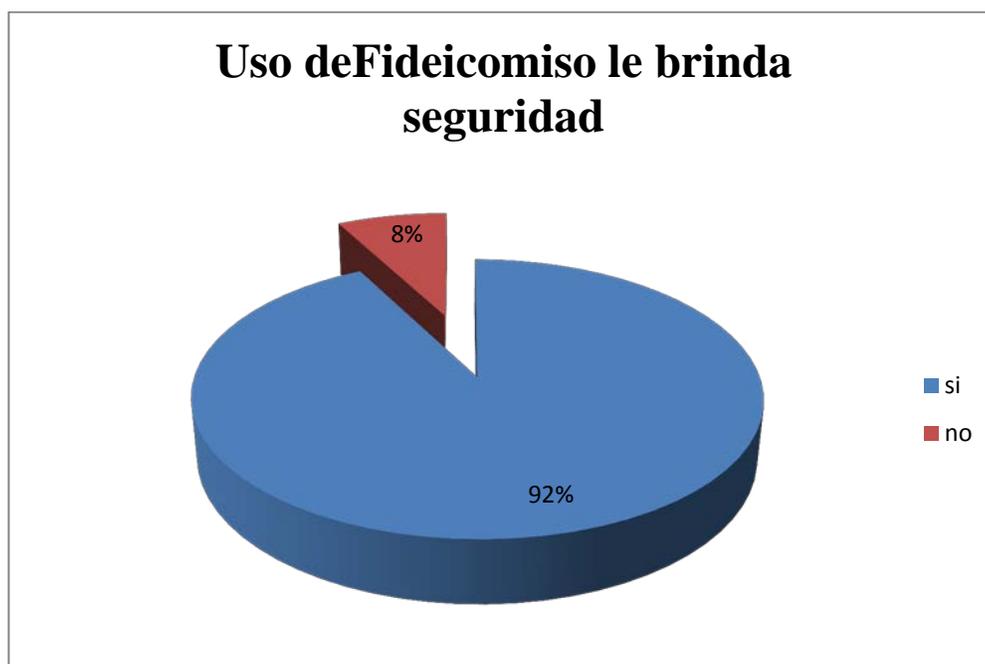
Pregunta No. 10:

Cuadro No. 18

<u>10.- Para usted el utilizar un fideicomiso inmobiliario le da seguridad y confianza</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
Si	92%	12
No	8%	1
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Los resultados obtenidos con esta pregunta, confirman que el fideicomiso es una herramienta que brinda seguridad no solo a los clientes sino también a los constructores y promotores inmobiliarios.

Gráfico No. 12



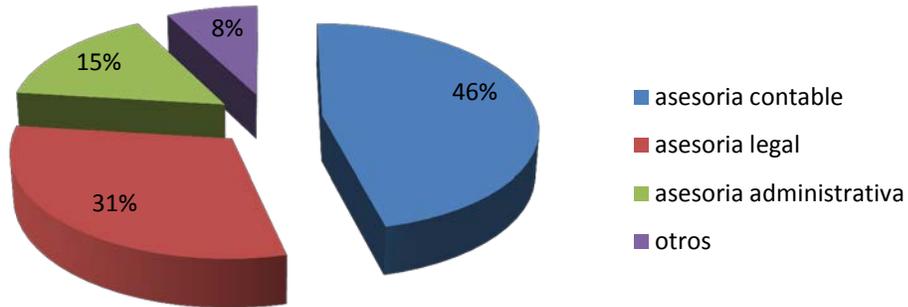
Pregunta No. 11:

Cuadro No. 19

<u>11.- Cual es el factor de la utilización de un fideicomiso inmobiliario que considera es perjudicial o afecta negativamente al desarrollo del proyecto inmobiliario</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
Asesoría contable	46%	6
Asesoría legal	31%	4
Asesoría administrativa	15%	2
otros	8%	1
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

De los resultados obtenidos en esta pregunta se pudo determinar que el punto negativo del fideicomiso que mayor peso tiene en los usuarios del fideicomiso inmobiliario, es la asesoría contable que tiene un peso del 46%.

Factores negativos del uso de fideicomiso segun usuarios



Pregunta No. 12:

Cuadro No. 20

<u>12.- Los tiempos de ejecución de un proyecto se han favorecido con la utilización del fideicomiso</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	23%	3
no	77%	10
<u>Total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

De los resultados obtenidos en la presente pregunta se puede evidenciar que los tiempos de ejecución del proyecto no se han favorecido con el uso del fideicomiso.

Gráfico No. 14



Pregunta No. 13:

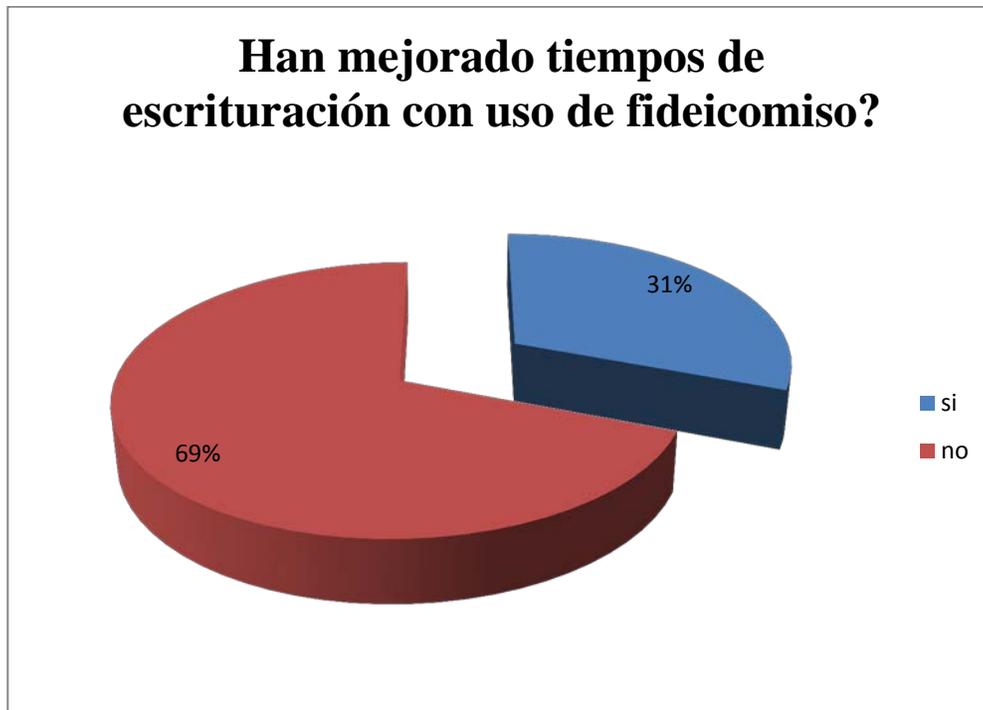
Cuadro No. 21

<u>En la parte legal, los tiempos de escrituración han disminuido con el uso de un fideicomiso inmobiliario</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Número</u>
si	31%	4
no	69%	9
<u>total</u>	<u>100%</u>	<u>13</u>

Los resultados obtenidos en la presente pregunta, permiten apreciar que los tiempos de escrituración no han sido favorecidos con el uso del fideicomiso inmobiliario.

A continuación adjuntamos una gráfica que muestra los resultados obtenidos:

Grafico No. 15



Conclusiones de la encuesta

Concluido el análisis de cada una de las preguntas de la encuesta realizada a los constructores y promotores inmobiliarios, se puede concluir lo siguiente:

- La actividad de la construcción hasta la presente fecha sigue siendo un segmento de la economía muy atractivo para los empresarios que trabajan en la ciudad de Quito.

- Los tiempos de escrituración y desarrollo del proyecto no han sido beneficiados con el uso del fideicomiso inmobiliario.
- El fideicomiso es un instrumento financiero que brinda seguridad y confianza a los clientes que adquieren unidades habitacionales, a los constructores y promotores inmobiliarios.
- El fideicomiso es un medio del mercado financiero válido para conseguir créditos, inyectando recursos frescos al mercado inmobiliario.
- Los usuarios de los fideicomisos inmobiliarios, no se encuentran muy satisfechos en cuanto a los servicios brindados por el fideicomiso, especialmente en el área contable.

CAPITULO 3

**ESQUEMA PROPUESTO PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS ALTOS
EJECUTIVOS DEL SECTOR INMOBILIARIO.**

CAPITULO 3

3. ESQUEMA PROPUESTO PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS ALTOS EJECUTIVOS DEL SECTOR INMOBILIARIO.

Conforme el contenido expuesto en los capítulos anteriores, se ha podido visualizar la historia, terminología, aspectos importantes a considerar dentro los partícipes principales del proyecto inmobiliario y del fideicomiso, es así como en base a este análisis e investigación realizada, se procede a plantear un esquema elemental de guía para que pueda ser utilizado por los altos ejecutivos del sector inmobiliario.

3.1. Requisitos básicos a reunir previo a la constitución de un fideicomiso inmobiliario.

Existe documentación básica e importante que se debe reunir previo a la constitución de un fideicomiso inmobiliario, estos requisitos deben cumplir las exigencias de la fiduciaria de la Unidad de Análisis Financiero (UAF), del SRI y del Municipio de Quito, a continuación se describirá la información que se requiere para cumplir con las exigencias de los organismos anteriormente detallados.

Requisitos:

La administradora de fondos, por ser una entidad constituida legalmente ante la Superintendencia de Compañías debe ser muy rigurosa y exigente reuniendo toda la información que requieren los órganos de control, debido a que estos organismos pueden

realizar revisiones en cualquier momento y porque adicionalmente deben reportar información básica de los partícipes del negocio fiduciario conforme los plazos establecidos por los órganos de control como por ejemplo Superintendencia de Compañías, SRI, Intendencia de Mercado de Valores, Superintendencia de Bancos, etc.

La información inicial que se requiere previo a la constitución de un fideicomiso se detalla a continuación:

Personas Naturales:

- Formulario de información Básica
- Copias de la cédula de identidad y papeleta de votación en casos de ser ecuatorianos o extranjeros residentes, para los extranjeros copia del pasaporte; es indispensable que si son personas casadas comparezcan sus conyuges.
- En caso de comparecer a través de un apoderado, copia del poder debidamente legalizado, con vigencia de al menos un año, y copias legibles de la cédula de identidad y certificado de votación del mandante y mandatario (o copia del pasaporte en caso de extrajeros no residentes)
- En caso de existir disolución de las sociedad conyugal, partida de matrimonio marginada original. En caso de existir capitulaciones matrimoniales, copia del contrato correspondiente debidamente inscrito y marginado en el Registro Civil y demás registros pertinentes y partida de matrimonio marginada orginal.
- Copia de la visa o permiso de ingreso y permanencia temporal para el caso de los extranjeros no residentes en el Ecuador.
- Referencias bancarias y/ o comerciales originales; y/o autorización para obtención de referencias bancarias.
- Copia de al menos un recibo de cualquiera de los servicios básicos.

- En los casos de clientes con dependencia económica de un tercero, se deberá anexar también la documentación de la persona de quien provengan los recursos utilizados para efectuar las operaciones o transacciones.

Personas jurídicas nacionales:

- Formulario de información básica
- Copia del Ruc de la compañía
- Copia de la escritura de constitución, reformas y aumentos de capital.
- Certificado de cumplimiento de obligaciones emitido por la SIC, con fecha de expedición no mayor a un mes, para las compañías controladas por dicha entidad
- Certificado de existencia legal y cumplimiento de obligaciones emitido por el organismo de control correspondiente, con fecha de expedición no mayor a un mes, para las personas no controladas por la SIC
- Copia de la nómina actualizada de socios o accionistas en la que consten los montos de acciones o participaciones otorgados por el organismo de control correspondiente.
- Copia certificada del nombramiento de los representantes legales debidamente inscritos.
- Poder original de la persona que comparecerá en representación de la compañía en lugar del representante legal.
- Copia de la cédula y certificado de votación actualizado de los representantes legales o apoderados (copia de pasaporte en caso de ser extranjeros no residentes)
- Copia del acta o extracto del acta del órgano competente autorizando la constitución del negocio y la transparencia de bienes al fideicomiso.
- Copias de los informes de auditoría externa, mínimo del año anterior, si aplica; caso contrario copias de los estados financieros cortados al 31 de diciembre del año inmediato anterior.

- Copia del formulario de declaración y pago del impuesto a la renta del año inmediato anterior o certificado de cumplimiento tributario emitido por el SRI.
- Copia de al menos un recibo de cualquiera de los servicios básicos.

Personas jurídicas extranjeras:

- Formulario de información básica
- Copia del documento de constitución o asociación y sus correspondientes reformas.
- Certificado de existencia legal emitido por el organismos de control correspondiente, con fecha de expedición no mayor a un mes original y apostillado.
- Copia de la nómina actualizada de socios o accionistas en la que consten los montos de acciones o participaciones y certificado de cumplimiento de obligaciones, otorgados por el organismo de control correspondiente, original y apostillado.
- Copia del nombramiento del representante legal
- Poder original de la persona que comparecerá en representación de la compañía, en lugar del representante legal, debidamente apostillado, en idioma español y protocolizado.
- Copia de la cédula y certificado de votación actualizado del representante legal o apoderado (copia del pasaporte en caso de ser extranjero no residente)
- Copia del acta o extracto del acta del órgano competente autorizando la constitución del negocio y la transparencia de bienes al fideicomiso, debidamente apostillado en idioma español y protocolizado.
- Copia del Ruc de la compañía.
- Copia de los informes de auditoria externa, mínimo del año anterior.

Bienes Inmuebles:

- Copia del título de dominio con razón de inscripción en el registro de la propiedad
- Copia de la carta de pago del impuesto predial actualizado
- Certificado de gravámenes original, con fecha de expedición no mayor a un mes
- Si el inmueble está declarado en propiedad horizontal:
 - Copia de la declaratoria de propiedad horizontal con razón de inscripción en el Registro de la propiedad.
 - Certificado de expensas del mes correspondiente del mes correspondiente a la transferencia a realizarse.
 - Copia del nombramiento y del acta de designación al administrador.
 - Copia de la cédula y certificado de votación actualizado del administrador.
- Si el inmueble es de propiedad de una persona jurídica
 - Copia de la carta de pago del impuesto municipal del 1.5 x 1000 actualizado
 - Copia de la carta de pago de la patente municipal actualizado.

Bienes muebles

- Detalle de los bienes con número de serie
- Copia del título de propiedad en caso de existir, caso contrario, copia certificada / testimonio de la declaración juramentada del propietario o representante legal respecto de la propiedad de los bienes y de la inexistencia de gravámenes o prohibiciones de enajenar sobre los mismos.
- Certificado de gravámenes original otorgado por el registro mercantil del cantón en el que se encuentren los bienes.
- Avalúo original y actualizado de los bienes debidamente detallados.

Vehículos

- Copia de la matrícula a nombre del constituyente
- Certificado de gravámenes otorgado por el registro mercantil del cantón en el que se encuentre matriculado el vehículo
- Original del SOAT
- Si el vehículo se encuentra matriculado en la ciudad de Quito: Certificado de aprobación de revisión vehicular otorgado por la institución correspondiente.
- Certificado de pago del impuesto a vehículos motorizados otorgado por el SRI.

Unidad de Análisis Financiero

En la actualidad, la Unidad de Análisis Financiero, tiene un papel protagónico en el mundo financiero, por cuanto el principal objetivo es investigar todas las actividades de la fiduciaria a fin de prevenir el lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y otros delitos en las Bolsas de Valores, Casas de Valores y Administradoras de Fondos y Fideicomisos, es así como se requiere como información esencial el formulario de conozca a su cliente, con la información detallada en el formulario se procede a la investigación del cliente en las bases proporcionadas por esta unidad.

Servicio de Rentas Internas

Es importante requerir en la información inicial el detalle de los accionistas de las compañías hasta llegar a la persona natural conforme así lo requiere este órgano de control,

este requerimiento tienen como fin principal evitar el ocultamiento de personas vinculadas entre sí

3.2 Pólizas requeridas durante la vigencia del fideicomiso.

Durante la vigencia del fideicomiso, el riesgo existente durante la construcción del proyecto inmobiliario es alto por este motivo se requiere la contratación de pólizas de seguro que garanticen el dinero invertido en la construcción del proyecto, los materiales de la obra y los equipos existentes.

La contratación de las pólizas deberán ser realizadas por el constructor con cargo a los costos del fideicomiso, esta actividad deberá constar como una obligación del constructor en el contrato de construcción que suscriba la fiduciaria con el constructor elegido y designado por la junta de fideicomiso.

Las pólizas de seguro deben mantenerse vigentes durante el tiempo de la construcción y hasta la suscripción del acta de recepción definitiva de las obras contratadas.

También se contratará seguros que resguarde la seguridad de las personas que laboren en la obra.

Las pólizas a contratar son las siguientes:

- **Seguro de responsabilidad Civil:** Este seguro deberá cubrir todo daño, pérdida o lesión que pueda producirse a terceras personas o a sus propiedades.
- **Seguro contra todo riesgo de construcción:** Este seguro deberá cubrir toda pérdida o daño producido a las obra en el 100% de su valor, fallas de suelo, incluyendo el valor de equipo, materiales, suministros, estructuras, etc, que pueden ser arrendados o de propiedad o de responsabilidad del constructor y que sean parte de la obra o que de alguna manera estén relacionadas con la construcción del proyecto.
- **Seguro de accidentes de trabajo:** Este seguro cubrirá a todo el personal técnico, obreros, subcontratistas, personal administrativo y de terceros involucrados con la obra.

Si la junta lo decide pueden los costos de las pólizas cargarse al constructor, sin embargo por control de la fiduciaria y por seguridad del proyecto, estas pólizas se sugiere que sean pagadas por el fideicomiso, a fin de garantizar la contratación y para que esta contratación no dependa de terceros, que en algún momento pueden ser difíciles de presionar.

Las pólizas deben siempre tener como beneficiario al fideicomiso inmobiliario y deben ser custodiadas por la fiduciaria.

3.3 Periodicidad sugerida para la entrega de los informes de fiscalización y gerencia de proyecto

El fideicomiso inmobiliario como instrumento financiero propuesto y ofrecido por las administradoras de fondos, requiere de asesoría técnica para la efectiva ejecución del

proyecto inmobiliario es así como las funciones desarrolladas por el Gerente de Proyecto y el fiscalizador son básicas y esenciales durante el inicio, desarrollo y terminación de la construcción de la obra.

Los informes entregados por estos dos profesionales son el soporte para el administrador fiduciario designado en el interior de la Administradora de fondos, y es el encargado de verificar y evaluar si están cumpliéndose los plazos estipulados en el cronograma valorado de la obra, si se está cumpliendo con el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso y en caso de no estarse cumpliendo con algunas de las estipulaciones, requerimientos, instrucciones fiduciarias, etc de alertar a los miembros de la junta sobre estos eventos, la línea de comunicación respecto a temas inherentes con la parte administrativa de la construcción del proyecto y la parte técnica del proyecto para con los miembros de la junta de fideicomiso serán el Gerente Proyecto y el fiscalizador contratado.

Dada la actividad dinámica de la construcción del proyecto inmobiliario es menester que la periodicidad de presentación de los informes emitidos por estos dos profesionales sean realizados de manera mensual, para de esta forma poder determinar a tiempo posibles contratiempos en la construcción del proyecto.

La información fundamental que proporciona el gerente de proyecto a la fiduciaria y a los miembros de la junta de fideicomiso está relacionada con el nivel de ventas, el avance de obra, el detalle del flujo de pago, el total de los valores invertidos en la obra, el gerente de proyecto lleva el control administrativo y técnico del proyecto y es el que alertará si existe algún problema durante todo el tiempo que este en construcción el proyecto y mientras dure el fideicomiso o mientras dure su contrato de prestación de servicios.

Dentro del informe que debe proporcionar el Gerente de proyecto a la fiduciaria y a la junta de fideicomiso se debe contemplar la siguiente información:

- a. Datos del proyecto
- b. Equipo de soporte
- c. Antecedentes
- d. Trabajos realizados por la gerencia de proyecto
- e. Aprobaciones de la Gerencia de Proyecto
- f. Personal y equipos utilizados por los constructores
- g. Seguros y Garantías
- h. Permisos y aprobaciones
- i. Normas de Seguridad
- j. Avance físico del proyecto
- k. Trabajos realizados por los contratistas
- l. Documentación cursada
- m. Observaciones
- n. Conclusiones y Recomendaciones

A continuación daremos una breve descripción de lo que debe incluirse en cada uno de los puntos anteriormente citados.

a. Datos del proyecto:

En esta sección se contemplará, el nombre del proyecto, el tipo de fideicomiso, la dirección donde se encuentra el proyecto, el plazo de ejecución contemplado para construir la obra y el objeto del informe presentado por el Gerente de Proyecto.

b. Equipo de soporte:

Se debe indicar en esta sección, quienes son los promotores del proyecto, el nombre de la administradora de fondos que está a cargo del fideicomiso, el nombre de la empresa que realiza la Gerencia de Proyecto, el nombre del Planificador Arquitectónico y el nombre del Fiscalizador.

c. Antecedentes:

En esta sección se describirá la fecha, lugar y el notario donde se cerró la escritura de constitución del fideicomiso; la fecha de inscripción del terreno en el registro de la propiedad; el número de la resolución de la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Se detallarán todas las reformas que afecten al fideicomiso inmobiliario y al proyecto.

Se incluirá también todos los contratos suscritos con profesionales o servicios contratados por el fideicomiso, como por ejemplo citaremos el contrato de :

- Gerencia,
- Fiscalización,
- Diseños,
- Construcción,

- Recepción y almacenaje de materiales de construcción,
- Movimiento de tierras,
- Instalaciones hidrosanitarias y contra incendios
- Instalaciones eléctricas y afines
- Contrato de suministro de energía eléctrica
- Contrato de consultoría estructural
- Asesor Arquitectónico
- Servicios profesionales para la elaboración de la DPH
- Montaje de estructura metálica
- Diseños e instalación de gas centralizado
- Entre otros

d. Trabajos realizados por la gerencia de proyecto:

En esta parte del informe se detallaran todas las actividades desarrolladas por el Gerente del proyecto, como por ejemplo:

- La coordinación y seguimiento realizado al comercializador
- La coordinación y seguimiento realizado al Constructor y al Fiscalizador de la obra
- Todos las reuniones realizadas con los proveedores previo a la firma de los contratos a ser suscritos por el fideicomiso, en las cuales se definieron todas las condiciones de negociación con cada uno de los proveedores.
- El control realizado a los subcontratistas, para verificar que estén cumpliendo con los acuerdos estipulados en el contrato; si existen partes técnicas que controlar será soportado con los criterios del Fiscalizador y Constructor, etc, etc.

e. Aprobaciones de la Gerencia de Proyecto

En esta parte del informe se detallará todas las planillas y facturas aprobadas para registro contable y provisión de pago, previo aprobación del Fiscalizador y todas las aprobaciones emitidas por parte del Gerente de proyecto vinculada con la parte administrativa del proyecto, como con la parte relacionada a la construcción (ejemplo: planillas y facturas).

f. Personal y equipos utilizados por los constructores

Incluirá un detalle del personal que está trabajando dentro del proyecto y los equipos que están siendo utilizados en la obra.

g. Seguros y Garantías

Se adicionará en este campo información pertinente a las pólizas contratadas para asegurar al personal y para asegurar los equipos del proyecto, dentro de los datos a informar referente a las pólizas tenemos, fecha de contratación, fecha de culminación de la cobertura de la póliza, tiempo de vigencia, monto de la póliza, asegurado y cualquier otro dato adicional que se considere necesario.

También se describirá si se han contratado pólizas para asegurar los anticipos entregados al constructor o a cualquier otro subcontratista.

Informará como se está procediendo en la parte relacionada con el aporte al IESS del personal que trabaja con los subcontratistas a fin de evitar posibles contingentes al fideicomiso y al proyecto inmobiliario.

h. Permisos y aprobaciones:

Se detallará las aprobaciones obtenidas para el proyecto, dentro de las cuales podemos citar:

- Fecha de aprobación del proyecto eléctrico
- Licencia de trabajos varios (limpieza y excavación)
- Licencia de trabajos varios (cerramiento provisional)
- Contrato para la prestación de servicio público de agua
- Contrato para la prestación de servicio público de alcantarillado
- Convenio de autorización – ocupación de espacio público
- Acta de registro de planos arquitectónicos
- Acta de licencia de construcción

i. Normas de Seguridad:

Se detallará todas las medidas de seguridad aplicadas según el manual de manejo ambiental y salud ocupacional (PCP).

Dentro de las medidas de seguridad que se pueden detallar citaremos las siguientes:

- Si los obreros están utilizando cascos de seguridad
- Si se están utilizando guantes de diferentes características conforme la actividad lo requiere.
- Si se están utilizando gafas protectoras de ojos
- Si se están utilizando mascarillas
- Si se están utilizando protectores de oídos, etc. Etc

j. Avance físico del proyecto:

En esta sección del informe describirá el tipo de inmuebles que se están construyendo y el número de los inmuebles, especificando el tipo de inmueble si fuere el caso.

Describirá el período de inicio de la construcción, la finalización , el área total del terreno, el área bruto de la construcción, el área útil de la construcción, si el proyecto se está desarrollando por etapas y el número de inmuebles que corresponde a cada etapa.

Describirá el avance real físico de la obra, por etapa si fuere el caso o para todo el proyecto. Es importante señalar que si deberá separar de los inmuebles a construir a las áreas comunales, cerramientos, etc. Si existieren retrasos es importante que los cite y justifique los motivos que ocasionaron los retrasos.

Detallará un comparativo de los gastos presupuestados vs los gastos realizados, e informará sobre los gastos por ejecutar.

Para el tema de las ventas, hará un resumen donde detalle el total de las unidades a vender, las unidades vendidas y las que se encuentren en proceso de venta. Se incorporará también un status sobre el proceso de escrituración.

Como puntos finales a incluir por parte del Gerente de Proyecto, se encuentra la proyección de los resultados al inicio del proyecto y la proyección cortada a la fecha de presentación del informe; informará además sobre el estado de la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal.

k. Trabajos realizados por los contratistas

En esta sección se describen todas las actividades que se desarrollaron en la parte constructiva de la obra y en la parte administrativa del proyecto.

Como ejemplo de los trabajos realizados podemos citar:

l. Documentación cursada

En esta sección, se detallará toda la información impresa, digital, correos, planos, oficios que se utilicen, o se vayan a utilizar en la construcción de la obra.

A continuación detallamos algunos de los documentos que se utilizan:

- Planos
- Proformas
- Contratos
- Planillas
- Facturas
- Presupuestos reajustados
- Cronograma de obra
- Ofertas,
- Pólizas, etc

m. Observaciones:

En esta sección se describirá todas las circunstancias especiales del proyecto o novedades que se hayan producido en la ejecución de la obra y que deben ser conocidos por los integrantes de la junta de fideicomiso, la fiduciaria y los participantes del negocio fiduciario.

Como ejemplo de este punto citamos lo siguiente:

- Se actualiza el cronograma, el mismo es entregado a las diferentes ingenierías para que inserten el nuevo cronograma de cada especialidad. Se realiza el respectivo seguimiento.
- El constructor, elaboró el presupuesto de la primera etapa, el mismo que es entregado a la Fiscalización. Este nuevo presupuesto es revisado y aprobado por Fiscalización previamente a la presentación de la

junta de fideicomiso para que se aprobado para sustituir al anterior presupuesto.

n. Conclusiones y Recomendaciones:

En esta sección se señalará todos los inconvenientes presentados en la construcción del proyecto, considerando estos problemas presentados se sugerirán proporcionaran las recomendaciones correspondientes a aplicar.

La información que el fiscalizador proporciona a la fiduciaria y a los miembros de la junta está vinculada con la calidad de los materiales utilizados en la obra, con el cumplimiento de las exigencias municipales, con el avance físico de la obra, el detalle de las planillas pagadas y aprobadas por la fiscalización y que se han invertido en el proyecto.

A continuación detallamos los puntos que deben ser expuestos por el Fiscalizador del proyecto en su informe de actividades.

- a. Datos Generales
- b. El Proyecto
- c. El Equipo Administrativo
- d. Control del fiscalización
- e. Conclusiones generales
- f. Recomendaciones de la Fiscalización

A continuación daremos una breve descripción de lo que debe incluirse en cada uno de los puntos anteriormente citados.

a. Datos Generales:

En esta sección se incluirá el nombre del propietario, el nombre del Gerente de Proyecto y el Director de Obra.

b. El Proyecto

Se detallará en esta sección todas las características físicas del proyecto, como por ejemplo, la tipología del proyecto, el área del terreno, el número de pisos, el metraje de todas las áreas del proyecto, etc, etc.

c. Equipo Administrativo

En esta sección se detallará los profesionales, personal de apoyo y personal en obra. A continuación detallaremos personal que se puede incluir en cada grupo.

- **Profesionales**

Gerente de Proyecto,

Director de Obra

Residente de Obra No. 1

Residente de Obra No. 2

Fiscalizador

- **Personal de Apoyo**

Bodeguero

- **Personal de Obra**

- Topografía (equipo del contratista)
- Movimiento de tierras (equipo del contratista)
- Albañilería (detallar número de obreros que trabajan en la obra)
- Electricidad – telefónicas (nombre de las personas que están realizando el trabajo)
- Hidrosanitarios (detallar nombres de las personas que están realizando el trabajo)

d. Control de Fiscalización

- **Control Administrativo**

En esta sección el fiscalizador detallará todos los contratos suscritos y lo que están pendientes por suscribir con los contratistas de la obra, se incluirá las observaciones, novedades y/ o problemas existentes en cada uno.

Se debe incluir también las aprobaciones y permisos obtenidos en el proyecto.

- **Control de la Obra**

En esta sección el Fiscalizador incluye todos los controles realizados a la obra, dentro de estos controles se verifica que la construcción esté desarrollada conforme los planos diseñados, si los contratistas están cumpliendo con todos los acuerdos estipulados contractualmente, verificará que se hayan realizado todas las pruebas de compactación de tierras, observará que el proyecto cuente con toda la maquinaria requerida y que su estado sea óptimo.

Se incluirán también todas las modificatorias a las órdenes de trabajo realizado por el Fiscalizador.

- **Control Económico**

En esta sección el fiscalizador incluirá el monto del presupuesto, si hay reajustes y en caso de existir diferencias detallará los motivos que ocasionaron estas variaciones.

Se incluirá también el control del costo de la mano de obra y el avance de la obra realizado numéricamente y en términos porcentuales.

- **Control del Plazo**

En esta sección se verificará el cumplimiento de los plazos, considerando la fecha de inicio de la construcción, el plazo otorgado, y fecha fijada para terminar la construcción de la obra.

Si existían reprogramaciones se citarán los plazos y las nuevas fechas para la ejecución de las obras.

- **Control Laboral**

En esta sección se incluirá el control que realiza el fiscalizador al Director de la obra y al personal que trabaja en la obra.

Informará si este personal está utilizando la ropa de seguridad requerida y si tienen todas las afiliaciones requeridas por el Instituto de Seguridad Social.

- **Control del medio Ambiente**

En esta sección el fiscalizador señalará todas las acciones realizadas para evitar que contaminen el medio ambiente a través de la incineración de escombros y la generación de polvo al ambiente.

e. **Conclusiones Generales**

En esta sección el Fiscalizador informará en forma general como se encuentra el proyecto, en el período correspondiente al informe presentado.

f. **Recomendaciones de la fiscalización**

En esta sección el fiscalizador incluirá todas las recomendaciones y sugerencias que se deben aplicar al proyecto para regularizar todas las observaciones presentadas y para asegurar la buena marcha de la obra.

Es importante señalar que el fiscalizador deberá adjuntar al informe fotografías del proyecto que certifican el avance de la obra durante el período de reporte.

El control presupuestario realizado en cifras y en porcentajes, y toda la documentación que él considere conveniente para sustentar su trabajo.

3.4 Determinación de tiempos idóneos para terminar la construcción, para entrega de escrituras definitivas, para obtención de permiso de habitabilidad.

El éxito de un fideicomiso inmobiliario, esta dado por el control de los costos, la optimización de recursos y el menor tiempo que se tome la construcción del proyecto, la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal, el proceso de escrituración y la obtención del permiso de habitabilidad del proyecto.

Para la construcción de una obra inmobiliaria existen 3 etapas que detallamos a continuación:

La **etapa previa**, es la etapa en la cual se realizan todas las actividades relacionadas con la elaboración de planos, obtención de aprobaciones relacionadas con la construcción, preventas, elaboración de presupuesto, flujo de caja, cronograma valorado, etc. el tiempo estimado ideal que se puede tomar en esta fase el fideicomiso es de 6 a 8 meses.

La siguiente **fase es la etapa de ejecución**, que es la etapa netamente vinculada con la construcción en si del proyecto inmobiliario, el tiempo que se toma esta fase depende mucho del tipo de construcción que se haya decidido utilizar, es así como una construcción tradicional demandará mas tiempo para concluir la construcción del proyecto inmobiliario pero también es mucho más económica, otra opción muy utilizada actualmente es la construcción mediante estructura metálica por cuanto es mucho más rápida si consideramos el tiempo de construcción pero es mucho más cara que la construcción tradicional.

Dentro de esta fase no se puede determinar con exactitud los tiempos exactos que puede tomar la construcción del proyecto por cuanto estos tiempos dependen mucho del tamaño de la obra a construir, sin embargo lo que si podemos indicar que el tiempo mínimo en que se puede construir la obra es de 12 meses.

La última fase que tenemos **es la de liquidación**, en la cual se realizan los procesos de recepción de la obra, entrega de departamentos, escrituración definitiva de unidades inmobiliarias, etc, etc., el tiempo ideal que se debe tomar esta fase de 18 meses.

Es importante señalar dentro de este punto que el tiempo ideal para realizar el proceso de escrituración definitiva de las unidades inmobiliarias es mínimo 6 meses si se lo realiza a través de crédito bancario, si es en efectivo se toma un tiempo aproximado de 4 meses.

Por último tenemos el tiempo idóneo para obtener el permiso de habitabilidad del proyecto, que corresponde a un plazo de 5 meses es importante señalar que esta gestión la tiene que realizar el constructor del proyecto.

La información citada en el presente punto fue tomada de la entrevista realizada a la Srta. Verónica Riofrío – Gerente de Proyecto de la empresa Enlace Negocios Fiduciarios.

3.5 Niveles de aporte sugeridos para los constituyentes y promotores

Los fideicomisos inmobiliarios, tienen una estrecha y principal relación con los recursos económicos que se encuentran dentro del patrimonio autónomo, por cuanto la falta de los recursos económicos afectan directamente la construcción del proyecto.

La deficiencia de recursos económicos en un fideicomiso inmobiliario inciden negativamente a determinados rubros como los que citaremos a continuación:

- Pagos a subcontratistas
- Pago de honorarios al Constructor
- Compra de materiales
- Pago de mano de obra
- Pago de gastos indirectos

La parte financiera dentro del ámbito del fideicomiso inmobiliario ha tenido fuertes impactos en la historia del Ecuador, por cuanto varios de estos negocios no han podido cumplir su objeto que era construir el proyecto inmobiliario, es así como hasta la presente fecha tenemos varios negocios fiduciarios en algunas administradoras de fondos que se mantienen vigentes hasta la presente, por varias complicaciones internas generadas en el funcionamiento del fideicomiso por la falta de recursos económicos, falta de garantías o fuentes de financiamiento.

Es por estas consideraciones que actualmente se exige que este cubierto el 100% de los costos directos del proyecto, y que los constituyentes y promotores aporten mínimo el 30% de los costos totales del proyecto cada uno, la diferencia para cubrir el costo total del proyecto se puede completar con el valor de las preventas y con financiamiento.

3.6 Índices de ventas que deben ser considerados en el presupuesto de ventas para que el proyecto no fracase

Durante el proceso de vigencia del fideicomiso, el presupuesto de venta de los inmuebles y sobre todo el precio de las unidades habitacionales o inmuebles constituyen un factor fundamental por cuanto determinan el margen de utilidad del proyecto; es así como este precio de venta puede ser incrementado sin ningún estudio por parte de los partícipes del negocio con el fin de mejorar muchas veces los resultados del fideicomiso.

Sin embargo el proceder de esta manera contiene muchos riesgos, por cuanto el mercado no puede tolerar el pagar un precio alto por un inmueble que posiblemente no equipare físicamente el valor monetario asignado y lo más probable es que el fideicomiso se quede con inmuebles dentro de su patrimonio autónomo que no tengan salida en el mercado y que obviamente dificulten su liquidación.

Otro de los problemas que se pueden observar o que se puede presentar, es que por el afán de vender los inmuebles en el menor tiempo posible, éstos se ofrezcan al mercado a precios de venta que no permitan mantener la rentabilidad deseada, rentabilidad que puede afectarse por motivos variables y propios del ámbito de la construcción como por ejemplo: variaciones en el precio de los materiales de construcción, falta de acceso a créditos por parte de los compradores, incremento en las tasas de interés de los créditos destinados para la construcción, etc.

Debe existir un monitoreo constante al presupuesto de ventas, para que se asegure que el precio de venta de los inmuebles estén acordes al mercado, permitan una adecuada venta de las unidades habitacionales y sobre todo que permitan alcanzar las utilidades proyectadas al inicio del proyecto o en el mejor de los casos superarlas.

Por todos los aspectos citados anteriormente la presente tesis investigativa propone la siguiente fórmula para determinar un precio razonable a los inmuebles por medio de un ejemplo práctico.

Datos:

Precio máximo del m² de construcción de los inmuebles que están en el sector: 1500 dólares.

Precio de venta del inmueble (CV+Utilidad): 1300 dólares

<u>Descripción</u>	<u>Valor m2 de construcción</u>	<u>Observación</u>
Costo de Venta del inmueble + utilidad determinada por el fideicomiso para el proyecto	1,300.00	se consideró un margen de utilidad del 30%
costo promedio de los inmuebles que están dentro del sector	1,450.00	considerar características de inmuebles comunes, como ubicación metraje,
Costo promedio de los inmuebles que están en el mismo segmento	1,400.00	valor promedio tomado del sector inmobiliario
<u>Total promedio</u>	<u>1,383.33</u>	

Nota: Para el presente ejercicio se recomienda un precio de venta de 1.383 dólares por cuanto es un valor promedio considerando los costos del sector donde se encuentra ubicado y los costos promedio de los inmuebles que se encuentran dentro del segmento de mercado al cual están destinadas las unidades habitacionales.

Este precio sugerido es un precio que se encuentra dentro de la media y permitirá tener mayores alternativas de venta por cuanto no es el más bajo del mercado lo que permite mantener una margen aceptable de utilidad, ni tampoco es el más caro lo que le hace más competitivo y atractivo para los clientes.

Es importante señalar que otras de las opciones que podrían tomar las personas encargadas de este tema son las siguientes:

- Se puede fijar el precio de venta del m² de construcción en 1500 dólares, pero esta decisión es un poco arriesgada porque es el límite del precio de venta del sector donde se encuentran los inmuebles y puede ocasionar una disminución en las ventas, debido a que el comprador puede encontrar otras opciones mucho más ventajosas para su situación económica y en caso de presentarse esta baja de ventas, tratar de recuperar la posición disminuyendo el precio puede generar un escenario de duda para el cliente en cuanto a la imagen del proyecto.

- La otra opción a elegir es vender al precio más bajo y que para este ejercicio corresponde a 1300 dólares m² (precio del proyecto CV+ utilidad), pero no se recomienda este valor porque se encuentra en el límite inferior de los precios de venta, esta decisión podría permitir enajenar los inmuebles con mayor velocidad pero también puede generar una imagen de mala calidad en la construcción de los inmuebles, situación que puede ser perjudicial para las futuras ventas de las unidades habitacionales y para la imagen del proyecto. En la mente del consumidor un bajo precio puede venir asociado con mala calidad del producto a comprar.

CAPÍTULO 4

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CAPÍTULO 4

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 Conclusiones

Luego de haber analizado el fideicomiso y revisado el período de investigación seleccionado se obtienen las siguientes conclusiones:

- En el ámbito legal el negocio inmobiliario es un instrumento financiero seguro, por cuanto tiene una normativa legal aceptable que permite a los órganos de control regular adecuadamente este negocio fiduciario y controlar a las administradoras de fondos y fideicomisos quienes son las que administran los fideicomisos.
- La estructura jurídica del fideicomiso inmobiliario permite ejecutar varios mecanismos de seguridad que proporcionan confianza a los usuarios de este instrumento y a los actores de este negocio fiduciario.
- El proceso de constitución de un fideicomiso inmobiliario es muy exigente, por la cantidad de documentos que se requieren antes de la constitución de este fideicomiso.

- Dentro del negocio fiduciario participan varios profesionales del ámbito de la construcción y no vinculados a este medio que permiten administrar y conocer el desarrollo del proyecto adecuadamente, como por ejemplo: el Gerente de Proyecto, el Fiscalizador de la obra.

- De la investigación realizada al negocio fiduciario desde el año 2005 hasta el año 2012, se puede concluir que el fideicomiso inmobiliario ha crecido de una forma segura y coordinada en la ciudad de Quito, a tal punto que ha superado con éxito varias crisis económicas.

- Se pudo confirmar que el fideicomiso inmobiliario es una herramienta que permite obtener créditos para la construcción de los proyectos inmobiliarios y con esto se ha conseguido inyectar recursos frescos al mercado inmobiliario.

- Se confirmó que este instrumento financiero brinda seguridad a los adquirientes de las unidades habitacionales.

- Se pudo determinar que los usuarios directos de los fideicomisos (constituyentes, promotores y beneficiarios) no se sienten muy satisfechos, respecto a la parte de la asesoría que les proporcionan las administradoras de fondos.

- La utilización del negocio fiduciario no ha beneficiado los tiempos de ejecución de los proyectos inmobiliarios y los tiempos de escrituración de las promesas de compra venta y escrituras definitivas de las unidades habitacionales.

- El negocio fiduciario no es muy conocido en la ciudad de Quito

4.2 Recomendaciones:

Concluida la fase de investigación del presente trabajo y obtenidas las respectivas conclusiones se emiten las siguientes recomendaciones:

- Las personas interesadas en constituir un negocio fiduciario deben recopilar y preparar oportunamente la información requerida por la fiduciaria, a fin de no tener contratiempos que retrasen la constitución del fideicomiso inmobiliario.

- Los constituyentes, beneficiarios y promotores del negocio inmobiliario, deben conocer todos los elementos, requisitos y partes principales del fideicomiso inmobiliario para que puedan realizar un seguimiento continuo del fideicomiso y del proyecto.

Dentro de los temas que se sugiere revisar están el presupuesto de ingresos y gastos fijado al inicio del negocio, el presupuesto de ventas de las unidades habitacionales por cuanto este elemento del negocio inmobiliario tiene incidencia directa en el monto y porcentaje de las utilidades previstas en el fideicomiso, los informes del fiscalizador y gerente de proyecto, etc.

- Las administradoras de fondos y fideicomisos deben incrementar las capacitaciones que imparten a todos sus empleados a fin de mejorar el servicio y satisfacer las necesidades de los clientes del fideicomiso inmobiliario.

- Se recomienda no realizar la promoción y venta de las unidades habitacionales, si el fideicomiso no ha cumplido con todos los requisitos del Municipio y del órgano de control correspondiente. El incumplimiento de estos

requisitos pueden generar graves problemas jurídicos para el fideicomiso, como por ejemplo de esto tenemos, las posibles demandas por concepto de estafa.

- Finalmente se recomienda recoger y aplicar la propuesta descrita en el capítulo No. 3, a fin de que los constructores, promotores y futuros clientes cuenten con una herramienta de asesoría y consulta para la utilización del fideicomiso inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

1. Batiza, Rodolfo. 2001. El Fideicomiso, Teoría y Práctica, México, Editorial Porrúa. 3ra edición.
2. Borja Gallegos, Ramiro. 1995. La Fiducia o Fideicomiso Mercantil y la Titularización, Quito, Editorial Jurídica del Ecuador.
3. Calderón X. (2009). Análisis del Sector Construcción. Quito. Picaval
4. Camacho Montoya Alvaro Eduardo. Tributos sobre la propiedad raíz en Colombia. 1997. 1ra edición. Legis S.A.
5. Carregal, Mario Alberto. 1982. El Fideicomiso, Buenos Aires. Editorial Universidad Buenos Aires.
6. Cervantes, Raúl. 2004. Títulos y Operaciones de Crédito. México D.F. Editorial Herrero.
7. Cevallos Vásquez Víctor. 1997. Mercado de Valores y Contratos. Tomo I. Quito, Pichincha, Ecuador. Editorial Jurídica del Ecuador.
8. Cevallos Vásquez Víctor. 1998. Mercado de Valores y Contratos. Tomo II. Quito, Pichincha, Ecuador. Editorial Jurídica del Ecuador.
9. Codificación de resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, 2012, Quito, Ecuador. Ediciones Legales Corporación MYL.

10. Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 2012, Quito, Ediciones Legales Corporacion Myl.
11. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2012, Quito, Ecuador, Ediciones Legales – Corporación MYL,
12. Depósito centralizado de Valores. El manejo eficiente de sus títulos. 1997. Santafé de Bogotá, D.C. Colombia. Superintendencia de Valores.
13. Díaz Ardila Gabriel. 1997. La Titularización inmobiliaria ¿Qué es, cómo se hace y para qué sirve?
14. El Mercado Público de Valores. 1997. Santafé de Bogotá. D.C.- Colombia. Superintendencia de Valores.
15. González Roberto, El Fideicomiso. 2000. Guayaquil. Editorial Edino.
16. González Roberto, 2005, El Fideicomiso, en el Derecho Civil y Comercial del Ecuador. Guayaquil. Editorial Edino.
17. Kenny Oscar, Titularización y Fideicomiso Financiero, 2002. Buenos Aires. Ed. Errepar. S.A.
18. Kiper Claudio, Lisoprawski Silvio, Tratado de Fideicomiso, 2004. Buenos Aires. Ediciones Depalma 2da edición.
19. Ley de Mercado de Valores, 2012, Quito, Ecuador, Ediciones Legales – Corporación MYL.
20. Ley de Propiedad Horizontal, 2012, Quito, Ecuador, Ediciones Legales – Corporación MYL.

21. Ley Orgánica de Régimen Municipal, 2012, Quito, Ecuador, Ediciones Legales-Corporación MYL.
22. Montes Miguel, Jiménez Eduardo. 1996. Titularización Normas Contables. Santafé de Bogotá, D.C.-Colombia. Superintendencia de Valores.
23. Rodríguez Sergio (2005). Negocios Fiduciarios: su significación en América Latina. Ediciones Legis.
24. Villacís Villacís, Juan, (1990). El qué y el cómo de la Fiducia, Fideicomiso Mercantil y Casas de Valores. Quito. Editorial Graficare.
25. Villacís Villacís, Juan, (1990). El qué y el cómo de la Fiducia, Fideicomiso Mercantil y Casas de Valores. 1990. Quito. Editorial Graficare.
26. Villagorda Lozano, José Manuel. (2003) Doctrina general del fideicomiso. Editorial Porrúa.
27. Través Carlos, 2011. Boletín de Análisis Sectorial y de MIPYMES- Centro de Investigaciones Económicas y de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa. Flacso

ENTREVISTADOS

ENTREVISTADOS

- Ruth Calero – Controller Constructora R&P
- Gina Jácome – Contadora General Enlace Negocios Fiduciarios
- Alberto Coello – Gerente de Proyecto Proequinoccio
- Verónica Riofrío – Gerente de Proyecto Enlace Negocios Fiduciarios.
- Silvana Aguirre- Abogada Fiduciaria

ANEXOS

ANEXO 1

Encuesta Constructores y promotores de la Ciudad de Quito

1.- Cuantos años tiene de experiencia como constructor?

- 1-10 años ()
- 10- 20 años ()
- 20-30 años ()
- 30 años en adelante ()

2.- Considera que en la actualidad es mas rentable el ámbito de la construcción?

Si () no ()

3.- Ha utilizado usted fideicomisos para construir proyectos inmobiliarios?

Si () no ()

4.- La utilización de fideicomisos, le ha permitido a usted y a su empresa ahorrar recursos económicos?

Si () no ()

5.-El construir su proyecto a través de fideicomisos, le ha permitido tener mayor facilidad para obtener créditos?

Si () no ()

6.- La construcción de sus proyectos a través de un fideicomiso inmobiliario, ha brindado mayor seguridad a sus clientes?

Si () no ()

7.- Considera que su margen de utilidad y/o rentabilidad ha mejorado desde que utiliza el fideicomiso inmobiliario?

Si () no ()

8.- Ha sentido mayor respaldo administrativo y en la parte técnica para la construcción de su proyecto desde que utiliza el fideicomiso inmobiliario?.

Si () no ()

9.- Las exigencias realizadas por la fiduciaria para determinar el punto de equilibrio del fideicomiso le otorgan seguridad sobre la viabilidad y rentabilidad del proyecto?

Si () no ()

10.- Para usted el utilizar un fideicomiso inmobiliario le da seguridad y confianza?

Si () no ()

Encuesta Constructores y Promotores de la Ciudad de Quito

11.- Cuál es el factor de la utilización de un fideicomiso inmobiliario que considera es perjudicial o afecta negativamente al desarrollo del proyecto inmobiliario?

- Asesoría contable ()
- Asesoría legal ()
- Asesoría administrativa ()
- Otros ()

Empresa:
.....

Entrevistado:
.....

Fecha :

12.- Los tiempos de ejecución de un proyecto se han favorecido con la utilización del fideicomiso?

Si () no ()

13.- En la parte legal, los tiempos de escrituración han disminuido con el uso de un fideicomiso inmobiliario?

Si () no ()

ANEXO 2

 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DIRECTORIO DE COMPAÑÍAS ACTIVAS DEL CANTÓN QUITO SECTOR ECONÓMICO "F": CONSTRUCCIÓN INFORMACIÓN A MAYO DE 2013			
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
LA TEJEDORA SA LATESA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
URBANIZADORA ECUATORIANA SA URSA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOCIEDAD LATINOAMERICANA DE CONSTRUCCION SA SOLAC	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HERNAN IRIGOYEN ARQUITECTOS CONSULTORES CIA LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ZAPATA CARDENAS PRUNA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA MORA UBIDIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	NAYÓN
ECUAMADRIGAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
STEINHOFF HOLLAND CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PORTICOS COMPANIA CONSTRUCTORA SA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA GAYAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPANIA DE PLANIFICACION Y ARQUITECTURA COPLANAR SA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA MOVIEC SA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUARCOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
IZURIETA HNOS CIA LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PLACO CIA LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ORTUÑO ANDRADE Y ASOCIADOS COAN C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES DISEÑO Y PLANIFICACION CODIPLA C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA GUADIANA C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OSWALDO DE LA TORRE C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GUERRERO Y CORNEJO ARQUITECTOS C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
W.S.&A C.L.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INUCAL INGENIEROS NUNEZ CALDERON C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOSA VALLEJO INGENIEROS C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ASESORES CONSTRUCTIVOS Y PLANIFICACION ARQUITECTONICA ACOPLAR C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DEFILO INVERSIONES C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EDIPRA C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VIGADI C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA TOHOGAR CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TRABAJOS DE INGENIERIA COMTRADING COMPANIA LIMITADA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MONCAYO Y ROGGIERO INGENIEROS ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA BATLLE COMPAÑIA LIMITADA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CAZAR HERMANOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TORRELUZ C. L.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONDIPLA C.L.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DAFOR C.L.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECOKATER S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FTAINGENIEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUTERESITA INMOBILIARIA TERESITA DE JESUS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VEGA ORRICO FEVO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA BARANDAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CHIRIBOGA & ASOCIADOS SERVICIOS DE INGENIERIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BERRONES & GORDILLO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
INGERECONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA CALDARIO SA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA DORALCO SA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA BUSE CA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES AGILESA C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES DEBRET SA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ROTEM S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EDIFICAR S.A. EDIFICARSA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MIRACIELO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESTRUCTURAS Y CONCRETO ESTRUCO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JAUREGUI PONCE ARQUITECTOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA LARREA Y LARREA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
O. MALDONADO T. Y ASOCIADOS OMACA C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SENCORP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESTELI S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUA-CANELOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARB INC	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA FERROL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FERRO & FERRO S.A. DISEÑO Y CONSTRUCCION	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COTECPRO S.A. DISEÑO, CONSTRUCCION Y TURISMO	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
INMOBILIARIA DEL PACIFICO, IMPACSA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LAPISSA LAPIS DISEÑO + CONSTRUCCION S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROESTADIO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUASOTECO S.A.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
BEISWENGER HOCH & ASSOCIATES INC	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARAMA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DISEÑO, CALCULO, CONSTRUCCION, FINANCIAMIENTO Y VENTAS CONEPAR C.L.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JEVIC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CARLOS GRIJALVA Y ASOCIADOS GRB2 CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INTERART CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CIAGROPET CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA VELEZ CALDERON COVELCAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

**DIRECTORIO DE COMPAÑÍAS ACTIVAS DEL CANTÓN QUITO
SECTOR ECONÓMICO "F": CONSTRUCCIÓN
INFORMACIÓN A MAYO DE 2013**

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES PROYCONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARIM CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARING CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA GERENPRO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CARRASCO SUAREZ Y ASOCIADOS CCAS S.A.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
CONTARIM CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESPINEL Y ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GERMAN K. NARVAEZ ARQUITECTOS ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTIVA C.E.V. CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DURYPCONSTRUC DISEÑO URBANIZACIÓN Y PROYECTOS DE CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA VASQUEZ & VASQUEZ CONVASQUEZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCPIEDRA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GERZACOL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FLORES OBRAS ARQUITECTONICAS Y CIVILES FLOBAC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESYCMET ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES METALICAS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MARCELA YANEZ C. PROYECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA DEL PACIFICO IMERVAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA DEL ECUADOR CONSTRUDELEC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RIPCONCIV CONSTRUCCIONES CIVILES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FABRICA LA MACIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA MACHADO PALADINES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
IDEAS Y GUIAS ARQUITECTONICAS IDEGUIAR CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CARE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA MOMPICHE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TORREFUERTE CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MYAKONSTRUDEC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES DEL ECUADOR CONSTRUIBLEC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DAGZE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONTI LATIN AMERICA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CEVCONCIV CONSTRUCTORES CIVILES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOPERALES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VIZCAINO SIERRA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DISTRIKIPA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSKUMYI ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA KREAR INMOKREAR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMERCIALIZADORA VAZQUEZ Y DAVILA ASOCIADOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INNOVACION CONSTRUCTIVA CONSTRUCTIVAINN C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPLEJO TURISTICO Y VACACIONAL MAPLEVATOUR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CALERO VALENCIA CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
GINA VASCONEZ & ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VICORO CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NIESGI CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ENNESARQUITECTOS & CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOPROVEIN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA LAALCUDIA CONSTRUALCU S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SALAZAR NARANJO ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ROSERO AYALA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DESARROLLO DE PROYECTOS CIVILES ADOLFO SALAZAR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MOBAPROJECT PROYECTOS INTERNACIONALES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPHERSAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PETROLEOS COMBUSTIBLES & CONSTRUCCIONES PETCOMCONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ROJAS & GUEVARA SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES Y PETROLEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AMR CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA AMCO LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NEKSOCONSTRUCTOR CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCITYHOME S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ROMERO FREIRE ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
WESTERNCONSTRUC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JEFARE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA GUSBLANC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MARIO PEREZ CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
ALSANIECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA MONTEPIEDRA INMOMONTEPIEDRA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ATCONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DEL PACIFICO PROYECAPACIFIC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CRIERA ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SANCHEZ CAZAR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPOPALLADIO INTERNACIONAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ENMSO INDUSTRIA DE INGENIERIA CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
CONSTRUCTORA Y MANTENIMIENTO MOLINA CAMACHO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
NUCLEODESIGN CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA & CONSULTORA RODRIGO SANCHEZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. PACINMOBILI	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIEROS CONTRATISTAS CONSULTORES LTDA.I.C.C. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CREAMVIVIENDA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DIARQUITECA, DIAGRAMA ARQUITECTOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TRAMA DISEÑO, TRADISEÑO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

**DIRECTORIO DE COMPAÑÍAS ACTIVAS DEL CANTÓN QUITO
SECTOR ECONÓMICO "F": CONSTRUCCIÓN
INFORMACIÓN A MAYO DE 2013**

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUCCUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PACHANO VITERI INGENIEROS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUFUTURO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSERBEG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS BECERRA GUZMAN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA FERNANDEZ SANTAMARIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RUBIO & PINOS PROYECTOS Y SERVICIOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GRUPO CONESPLAN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROPIEDADES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS WRIGHT SOTO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TAPIA & MERA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TERRANATIVA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA TRANSANDINA CONTRANDINA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO	PICHINCHA	QUITO	NAYÓN
CONSTRUCTORA SOLIDARIDAD S.A. CONSTRUSOLIDARIDAD	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS ROCAORIENTAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OBASCON HUARTE LAIN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MACCONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CUEVA & CUEVA INGENIEROS S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EDWIN SAMANIEGO ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FALPROYEC S.A.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
LESMISER C.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOLTA CONSTRUCTORA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DM CONSTRUCCIONES CONSMECAN S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HOME BUILT HOMBUILT CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LA PRIMERA EN CONSTRUCCIONES FIRST SOLUTION CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIERIA PROYECTOS & CONSTRUCCIONES INPROCONS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FEDEVE PROMOTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CRUZ Y LOPEZ ARQUITECTOS VIEJO ESTILO CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUHORMIGON S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SISTEMAS CONSTRULIVIANOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NORELTEC C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TRAMATECNO AMBIENTAL S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RPM CONSTRUCCIONES S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARCONSING ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES, INGENIEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BIGDIG S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA RONDAL ALTAMIRANO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
C.G.S. CONSTRUCCIONES GENERALES & SERVICIOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BETAUNO S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ITALTEL S.A	PICHINCHA	QUITO	SAN RAFAEL
GALYCH S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ACC Y D CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CIMA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CERVANTES INGENIEROS ASOCIADOS CERIN CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PRABYC INGENIEROS LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPPORACION TAURO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DEL ECUADOR PROCOEC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EMINENS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LLANO MOREIRA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DECODE S.A	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
INMOBILIARIA EL DEAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SUDAMERICANA SERVICE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BIENES Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA, TERBIENSA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMSERCON COMPAÑIA DE SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DUVALEN CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FUENTES - MENDEZ FOCIS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA VILLON CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y NEGOCIOS CONSTNEG CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
E.T.I. CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BRADY COMPANY S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SILVERFIELDS SOCIEDAD ANONIMA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUDESING CONSTRUCCION, DISEÑO E INGENIERIA CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CECSA CORPORACION ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VIAVIVENDI CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GLOBAL ENGINEERING & DESIGN GLENDES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AUTOMET SERVICIOS AUTOMOTRICES Y METALMECANICOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RINOLPAVIMENTA ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BRAVOPROJECTS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA HERMANOS FURLANETTO, C.A. CONFURCA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ABERPRINCONSTRU CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARSREDEMPTOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
INGEOPROYECO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CESANA S.A.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
ANDINAGESTION S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GREENCARGO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NATENER S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PERITEC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
KASHIK CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSULTORIA Y CONSTRUCCION CON TECNOLOGIA C&CTECH S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
REASCOS LAVERDI CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIÓN & CONSULTORÍA FMS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HORMIMETAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MAFLA CEVALLOS CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CIMECHPROJECTS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NEOLITH GESTION INMOBILIARIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GESTION UNO GUNOECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONDO&CONDO INGENIEROS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA LOPEZ BURBANO & ASOCIADOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RAMALTA ESTRUCTURA Y CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NOVOCASA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESTRUCTURAS TITAN ESTRUCTITAN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CARECA BIENES & RAICES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MASKASA GESTORA DE PROYECTOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
KING BLOCK CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESPINOSA JARRIN CONSTRUCTORA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES INMOBETEL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GASEDU S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA MOVACK S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CHAVES & CHAVES CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GOLDENGREEN CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NEXO DIGITAL NEXDIG S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
YATRANA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FISCOSUEC FISCALIZACION Y CONSTRUCCION SUECO ECUATORIANO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PEREZ MORA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOCOB CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESPACIPLUS DISEÑO Y CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CAVCONSTRUCCION Y CONSULTORIA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DIMEGA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RAYMACONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)
SUPERFICIES SOLIDAS SOLIDSUP CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSORCIO MUPI-CRIERA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CALMEDIAS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AREVALO BEDOYA MOLINA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSORCIO UPC UNO	PICHINCHA	QUITO	QUITO
YIN YANG ARQUITECTURA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GREEN AND GRAY INGENIERIA ESPECIALIZADA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMONOGAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NEGUEV IMPORTACIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
KAYANA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
CONSTRUCCION Y NATURALEZA CONYNAT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VITERI CALISTO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONTELGAS C.A. CONSTRUCCION , TELECOMUNICACIONES Y GAS	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUDEXTRA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EQFALTO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES CIVILES URBANÍSTICAS CONCIURBE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MAROLIELITE CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y ASFALTOS TAMARAN ECUADOR CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TEGUISE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AVANTIA INMOBILIARIA S.A.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
ARIAS BURNEO & POZO CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SERVICIOS DE CONSTRUCCION GARANTIZADOS CISNEROS CAMACHO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQUSEI CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ÁNGEL OÑATE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MILLENIUM HOUSE EXCELENCIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA GREENOFFICE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LEVALTA CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECOCRATOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUATORIANA DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ECUAPROYECONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOCONFIABLE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MONTALVO YEPEZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GREEN BUILDER'S PROMOTORES INMOBILIARIOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INTEGRA INGENIERIA Y ARQUITECTURA CONSTRUCTIVE SOLUTIONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
HORINSA HORMIGONES INSULARES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CLAG CASAS DEL LAGO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPMARS CREATIVOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	SAN RAFAEL
INMOBILIARIA INMOBORIMSA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JARES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)
SERVICIOS INMOBILIARIOS SICASA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

**DIRECTORIO DE COMPAÑÍAS ACTIVAS DEL CANTÓN QUITO
SECTOR ECONÓMICO "F": CONSTRUCCIÓN
INFORMACIÓN A MAYO DE 2013**

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
EBANOSERVICE CONSULTORIA & CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ARROBO ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INDUSTRIAS DE SEÑALIZACION Y SEGURIDAD VIAL INSEGVIAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA BUILDER STAHL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
QUITOTELCENTER S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESTUDIOS INMOBILIARIOS Y CONSTRUCCIONES DE OBRAS PARA REYES SHIRY-WORKA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA PROAÑO & ASOCIADOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA REYES & REYES R3 CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PLAYDEC CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA OLYMPUS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ULLOA & TORRES ARQUITECTOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPORACION SEGURA.S CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMGIEL S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HARD CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MORENO & DE LA BASTIDA CONSTRUCTORES S.A. CONSTRUCTORA MODELCO	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ABACLAGRAN, REPRESENTACIONES Y COMERCIO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CIRCULO CONSTRUCTOR OCEANA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARROYO & ARROYO ASOCIADOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROCEFARGO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CALIMS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CEVALLOS & TOUCINHO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EKRON CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CIVILTEC SERVICIOS DE INGENIERIA C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CITYCARE INGENIERIA Y SERVICIOS CIA LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ING. FABIAN DIAZ PEÑAFIEL & ASOCIADOS INFADI CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
TECNICAS CBB S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES METALICAS HORMIGONES CONSTRUMETHOR CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DISEÑOS, CONSTRUCCIONES, PROMOTORES DICOPROM CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MULTIHABITAT S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
REFORMAS INMOBILIARIAS REFORMINN CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA INMOCARDAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOPEÑON S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MANTENIMIENTO OBRAS CIVILES Y SERVICIOS MULTIFERS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUACONKRET CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FILECONS MULTI ASESORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INTERNATIONAL DESIGN CIA. LTDA. INTERDES	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONCRUZTEC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQUENTA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA PALACIOS & PALACIOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESTEBAN PRADO INGENIERIA Y CONSTRUCCION EPIC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPORACION ENTORNO CORPOENTORNO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
THE LIFE DESIGN GROUP CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LEGOARQUITECT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VEGA VGA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TAMACON CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
METROCUADRADO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ELMIR & VALVERDE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA DE SERVICIOS Y COMERCIO MAGSISER S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALBRA CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MYNCO CONSTRUCTORES INMOBILIARIA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUEMPIRE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES ECUATORIANAS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
IRYCOSA IZURIETA ROBALINO YEPEZ CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LASCANO CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ATIAGA & ITURBIDE C.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SPV CONSTRUCTION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JIMMY ARMENDARIZ & AUGERAUD CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALVAREZCONST S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA URQUIOLA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL&A CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DLC DISEÑO Y CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EISCO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCION DISEÑO Y PLANIFICACION CONDIESPLAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ERAZO & GARCIA ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CRECE DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES CRECECON S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA BARRAZUETA CONABARO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPORACION SINALVI CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GESTION Y CONSTRUCCION G&CO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

**DIRECTORIO DE COMPAÑÍAS ACTIVAS DEL CANTÓN QUITO
SECTOR ECONÓMICO "F": CONSTRUCCIÓN
INFORMACIÓN A MAYO DE 2013**

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
JESS CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EDIFALVA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JASHBRAK CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CASAS DE CAMPO MONGEREZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARCOLE ARMIJOS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROYECTOS DE INGENIERIA MECANICA PROYDIMEC CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CEMDEPOT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
IITSA INGENIERIA INTEGRAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
URBANPLUS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIUM CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EKP CONSTRUCTORA C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ZYE ARQUITECTURA INGENIERIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORAVIVA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARTECGROUP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GEOSISTEMAS & CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RIBADENEIRA & RIBADENEIRA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PISOS PLANOS DICOPLAN CIA.LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMOVELCA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CLASSHOME CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
IZ&SE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA DUVELAST CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INTERNATIONAL MODULAR BUILDERS S.A. MOBUSA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SILVA & AVILES ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUBELCHI GOLD RESORT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VILLARREAL JARAMILLO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EMPORIO CUATROPAREDES ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BEVASIURE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSVIGRAM CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PATRICIO PAREDES INGENIERIA DE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ZENITSA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HIDROVERD S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HOMEFIELD S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DITEPROY PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LOPEZ VASCONEZ, LEON NOGUES ARQUITECTOS Y ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GAIBOR & CASTRO CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA QUILCA QUILCA & ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PATIÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
STEFFELAAR PROYECTOS E INVERSIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JERICO CONSTRUJERICO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CANADIAN HOSPITAL DEVELOPMENT INC.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AZULOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARISTA PROMARQ S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
O&B CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CENTRO TECNICO PARA LA CONSTRUCCION FELIU S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS CONDOVALINMO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES PROCASA CONPROCASA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORES ROCCOSUL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ESPIGALA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GMBA ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GUERRA MUÑOZ CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GUEVARA & TAPIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESQUEMAGROUP COMPAÑIA LIMITADA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HOMEPAK INDUSTRIAL DVLP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
REINOSO & REINOSO CONSTRUCCIONES CIVILES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA DE LA TORRE DAVILA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUXIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CABARVILL DE MONTAJES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
CONSTRUCTORA RAICES ALTAVEDI S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SWISSDESIGN S.A	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VENECPRO DEL ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUIDEAS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TRABAJOS DE INGENIERIA COMTRADING CIA. LTDA. TORREFUERTE CONSTRUCTORES	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ORDOÑEZ VACA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIERIA Y CONSTRUCCION JPYA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUDIAMOND CONSTRUCTORES ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
METROEJE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECOARQUITECTOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACION Y DESARROLLO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSFLO CONSTRUCTORA FLORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	EL TINGO
ARROYO OTOYA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
CONSTRUCTORA INMOLUSSO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VISIONCONSTRU CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
YOA INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ANDIROCOSA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LUEN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA GANGOTENA & RAMIREZ S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTCOMERSON S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CALICANTO CALICANTOCONST CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOPROVIBAL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y REPRESENTACIONES DARQUIMTEK S.A.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
AMAENERGY SERVICE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROYECTOSATC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA PAZMIÑO ANDRADE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIA IDEA Y OBRAINDEA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA CONSTRUCTORA Y FERRETERA CALIZ BARRAGAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
STACEY & STACEY CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOFRANVICAR CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COMPAÑIA DE CONSTRUCCION TANDALLA O.S.T. CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
EAGCONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SERVICIOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA SERVIRARQING S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PATHSOIL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.	PICHINCHA	QUITO	POMASQUI
CONSTRUCTORA DI & OB CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VASREP CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
B&J CONSTRUCCION Y COMERCIO S.A.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
DASAN ING. CO. LTD.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BALUARTE INMOBILIARIA S.A. INMOBALUARTE	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA INMOLIESA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ESTUDIOS, EDIFICACIONES E INTERVENTORIAS EN INGENIERIA-EEII S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOLUCIONES AMBIENTALES Y SANITARIAS SOL.A.S. CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
YONGPING CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
COMPAÑIA CONSTRUCTORA TORRES & REINOSO S.A.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
CONSTRUCROBLE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JRL SUDAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GBI GUERRERO BARRIGA INGENIEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MONTMAGIC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DESUSNOVA CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PLAYANOVA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COCIS GROUP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ARSENIO GONZALEZ E HIJOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	POMASQUI
GALILEODISEÑO & CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VAYEZ CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA CEVALLOS HIDALGO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOAMBITUS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DINAMICA DE CONSTRUCCION DINAMICCOMSA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUAMBIENTE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AQUABLANC PROJECT S.L.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CHAVEZ & GUEVARA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMORESORTS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOGAROMAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OCSACONST CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CLANMAK CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA SORIA GUAMAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OC ARQUITECTOS CONSTRUCTORES ARQUIHOME CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA MONTE DI FIORI MONTFIORI CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIERIA INMOBILIARIA CONSTRUCCION Y TECNOLOGIA INCOTTEC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQUITECTDESIGN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SUNLOA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CIFUCIA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA VICLAS CONSTRUVICLAS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
POLISARTE & DISEÑO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CRIBATEST ORIENTE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORES BRAVO PAREDES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
STEELINE ADVANCE TECHNOLOGIES INGENIERIA ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALEXEI CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
MACCAFERRI DE ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUPRECISA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SAVEC & ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA GARCIA ROMOLEROUX S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGECONSTRUCT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOLUSPRINT SERVICIOS PROFESIONALES DE REVESTIMIENTOS INTEGRALES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CANAING CARRILLO NAVARRO INGENIERIA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOPINZON S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HORMIVIAS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AVILA NAVARRETE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO

ANEXO 2

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
BENAVIDES & CAJIGAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA AMBISERCOM S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOPRIMOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CALDERÓN (CARAPUNGO)
CONSTRUCTORA JORGE TERAN C. & ASOCIADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GRAYSTONE PLANIFICACION Y CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORES CHAVEZ SUAREZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROFIT LAND PROPERTY DEVELOPMENT PROLANDPRO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSMANAIMPORT S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MNCARQ S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
"CETEC SOCIEDAD LIMITADA"	PICHINCHA	QUITO	QUITO
WILLIAM SANTOS INGENIERIA & CONSTRUCCION LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GIMA CONSTRUCCIONES DCG S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NEOCONSTRUCTION S.A.	PICHINCHA	QUITO	POMASQUI
INMOBILIARIA VILEMA & COLCHA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CASA INMOCONSTRUCTORA CALERO PONCE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TECNIBUILD S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AREVALO & AREVALO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
QUARZI CONSTRUCTORA S.A.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
OIANDS ECUADOR OVERSEAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIERIA Y CONSTRUCCION MADCIVCONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA DEL CASTILLO & ARELLANO CIA LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DALJAL S.A. CONSTRUCTORES	PICHINCHA	QUITO	QUITO
URBASIPO CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COASAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR CA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NACIONAL INMOBILIARIA C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MALDONADO FIALLO HERMANOS CIA LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS F. MERINO G. C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONLARES C LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CENTRO DE CONVENCIONES EL PARAISO CECOPA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORPORACION COMERCIAL REYES "COMREY CIA.LTDA."	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FLUIDOS Y ENERGIA UBIDIA CIA LTDA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSLAN S.A.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
INGENIERIA FISCALIZACION Y CONSULTORIA IFCON CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROCOPET PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES PETROLERAS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RIVADENEIRA BARRIGA ARQ. S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCCIONES CIVILES PINARCON CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MIJABY CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES HIDROENERGETICAS P.C.H. CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SARICHINGENIEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MACINTER DEL ECUADOR S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CTEDESIGN & BUILD S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BELOESTE SOCIEDAD ANONIMA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TORADEINC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
COEVO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUYAMOS NARANJO GONZALEZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NICANOR LARREA & ASOCIADOS CIA. LTDA	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
PROTIGRES CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA JALIL & ASOCIADOS C.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
KENNTNIS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOTORES HOSPITALARIOS S.A. HOSPICENTER	PICHINCHA	QUITO	QUITO
WOSNIAK S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AUTOMATIZACION DE PROCESOS INDUSTRIALES PROCESSWARE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SALVATORE CONSTRUCTORA INGENIEROS ASOCIADOS S.A. SACONSINAS	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SERVICIOS TURISTICOS Y HOTELEROS RAMOS SANCHEZ CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CENTRO DE ATENCION MEDICA INTEGRAL MEDICALPLACE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SALAZAR & ZAPATA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ZRAFFPHCO & IW SOLUCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VANGUARDIA Y CONSTRUCCIONES ARQUITECTOS ARQVAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HERNAN MERINO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
IBERVIAS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQUIHOSPITAL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ROGERGOLD S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OBRA CIVILES Y SANITARIAS ROMAN OÑATE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SERVICIOS HIDROSANITARIOS Y MECANICOS HIDROSEHIMA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA REINOSO CARRION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
"CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS ALDILOP, S.L."	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA ROLDAN Y ROLDAN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CANTA LA PIEDRA RUMITAKI S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NOVILLO ALBUJA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
NEWENERGY CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOLIESTRA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CONOCOTO
CONSTRUCTORA STARBUILDING S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROFACT PROYECTOS FACTIBLES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMETAL CONSTRUCTORES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
METROPOLITANA DE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DE OBRAS CIVILES ELECTRICAS Y TELECOMUNICACIONES	PICHINCHA	QUITO	QUITO

ANEXO 2

 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DIRECTORIO DE COMPAÑÍAS ACTIVAS DEL CANTÓN QUITO SECTOR ECONÓMICO "F": CONSTRUCCIÓN INFORMACIÓN A MAYO DE 2013			
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA	PROVINCIA	CANTÓN	CIUDAD
INMODIAMANTE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUADORIANPIPE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BEJARANO VALAREZO INGENIEROS BVINGENIEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ARQUIPROYECT CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CORSA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SOSA VITERI INGENIEROS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROMOSANTATE CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BAUEN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INTERNATIONAL BUSINESS SOLUTION IBSOL CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LINDINTER CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ADVANCED CONSTRUCTION CONCEPTS PLANIDEA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BARRIONUEVO HIDALGO CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TAMAYO ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES Y DISEÑO TAMARCONS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PRICRES INMOBILIARIA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ECUAVENCOIL S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SMARTBILDEN CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTUTELSA CONSTRUCCIONES TURISMO TELECOMUNICACIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TOLEDO & GALLEGOS CONSTRUCCIONES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MILANDAGROUP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
HIDALGO & BAQUERO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
TRODER CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INGENIERIA Y CONSTRUCCION HOLANDCO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MANCHENO MANCHENO S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
RICERA ECUADOR AMERICAN CORPORATION S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BANDOLA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	GUAYLLABAMBA
QUIMO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OSVAFAR INGENIEROS ASOCIADOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
GUEVARA & ROBLES G&R CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ALEQUIP S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
LESCONSTRUIMOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
ANDES CONSTRUCCIONES SANDINA S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
KRIBADOS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA, S.A.	PICHINCHA	QUITO	TUMBACO
TECCOMLATINA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JUCAVARU CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JAETERNAM CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
REVESTICONST INGENIERIA & CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
BARROSO NAVA Y COMPAÑÍA, S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
OFICINA TÉCNICA TES, SOCIEDAD LIMITADA	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMOBILIARIA Y PROYECTOS TURISTICOS MERIDIAN TOWERS ASOCIADOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CASANOVA & BUSTAMANTE ARQUITECTOS S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
SISTEMAS ESTRUCTURALES DE ACERO ACEROSYS CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	CUMBAYÁ
SANCHEZ CABRERA INGENIERIA & CONSTRUCCION CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
VAMECONST CONSTRUCTORA CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INMO - CONSTRUCCIONES PLACOMAC S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
PROVEMING SERVICES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
MARCO OBRA PUBLICA, S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
JADISE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
INFRAINTER INFRAESTRUCTURAS INTERNACIONALES S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
CODIMAPRE S.A.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
AMBIENTSEYER CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO
FRATZCOCONSULTING CIA. LTDA.	PICHINCHA	QUITO	QUITO

FUENTE DE INFORMACIÓN: SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
ELABORACIÓN: INTENDENCIA NACIONAL DE GESTIÓN ESTRATÉGICA-
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS