TITULO.

FIDUCIA INMOBILIARIA.
Para construir sobre bases sólidas.

AUTORES.

Carola E. León Díaz[1]

Ms. Cicerón Tacle Vera[2]

RESUMEN.

*El fideicomiso es una figura legal que tiene su origen en el Derecho Romano. Su significado etimológico es el de esperanza cierta y confianza; mientras que en la práctica es tomado como " **fe de encargo " ,** mediante el cual una persona transfiere la propiedad de bienes muebles, inmuebles o derechos a una fiduciaria para que ésta los administre de acuerdo a las instrucciones establecidas por el fideicomitente en beneficio de él o de terceros.*

Existen actualmente proyectos inmobiliarios ya en construcción que pueden dar fe de que el fideicomiso funciona eficientemente, ofreciendo elementos estupendos para atraer la inversión local o extranjera así como fuente generadora de trabajo para amplios sectores de la economía. Estos proyectos atienden demandas en el sector turístico, condominios vacacionales de tiempo compartido en la playa y hoteles; en el sector de la vivienda, complejos urbanísticos en Guayaquil y en Portoviejo; edificios de oficinas, World Trade Center en la Av. Fco. de Orellana en el norte de la ciudad de Guayaquil; Malecón 2000, proyecto que rescata el potencial turístico de nuestra ciudad, entre otros.

El éxito de la realización de estos proyectos radica en alcanzar un punto de equilibrio de pre-venta del proyecto, ya que con estos flujos de efectivo el proyecto

---

[1] Economísta en Gestión Empresarial Especialización Marketing.

[2] Director de Tesis, Magister en Marketing, ESPOL, Profesor ESPOL, desde 1995.

se viabiliza. Para lograr este cometido son necesarios dos canales de distribución: las Relaciones Públicas y la Venta Directa.

INTRODUCCIÓN.

El fideicomiso es una figura legal la cual era de uso común en la antigüedad cuando los grandes terratenientes la utilizaban como medio de protección para sus tierras y bienes ante sus acreedores, de ésta manera no perdían derechos sobre estos bienes por las deudas impagables. Luego su uso se generalizó en Europa y posteriormente su gran arribo a Norteamérica donde adoptó la denominación de " TRUST " y se ramificó en diferentes campos de acción, pasando inmediatamente a ser adoptado como figura legal en el resto de países, entre ellos los Latinoamericanos. Fue durante los años 20 y por recomendación de la Comisión a cargo de OTTO KEMMERER que el Fideicomiso fue recomendado para el fortalecimiento de los sistemas bancarios latinoamericanos, obteniendo de esta forma una mayor cantidad de fondos de tenencia y fomentando una mejor distribución de los recursos financieros a los diferentes sectores de la economía.

Es en 1993 cuando esta figura es incorporada a la legislación ecuatoriana, en su cuerpo legal " La Ley de Mercado de Valores " , con la finalidad de estimular y propulsar proyectos inmobiliarios. Gracias a la confiabilidad, seguridad y transparencia en el desarrollo de contratos de fideicomiso la Ley de Mercado de Valores ha sido reformada constantemente en atención a los progresos de esta figura.

Pero por qué hoy es importante la adopción de este tipo de figura legal ?. El país necesita ocupar su mano de obra desocupada, requiere tecnología, necesita aplacar las necesidades de la comunidad en cuanto a centros de salud, hospitales, clínicas, vivienda, centros vacacionales; pero lastimosamente adolece de falta de financiamiento y de flujos de inversión para desarrollar proyectos. Existe la necesidad imperante de mejorar nuestra imagen internacional, ya que somos vistos como un país altamente riesgoso. Hay que generar competitividad entre los *sectores productivos, estandarizar los índices de calidad para competir con productos extranjeros en los mercados mundiales, en una frase " volvernos atractivos " para los inversionistas. Es así como el fideicomiso con su principal característica la confianza podría llegar a ser con el tiempo una puerta de entrada para un gran número de oportunidades de inversión para nuestro país.*

CONTENIDO

1. EL FIDEICOMISO.

1.1 DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO

ETIMOLOGÍA.

Etimológicamente la palabra "FIDUCIA "proviene de sus raíces latinas "FIDES ", que significa fe, esperanza cierta, confianza; y "COMMISSUS ", que quiere decir, comisión o encargo. En ningún otro contrato de orden mercantil , el fideicomiso es visto como un instrumento de tan alto grado de confianza, ya que desde el momento en que el fideicomitente entrega a la fiducia sus bienes o dinero para ser administrados deposita en ellos toda su confianza y apuesta con seguridad que recibirá lo justo y conforme con lo estipulado en la constitución del contrato.

CONCEPTO.

*El "FIDEICOMISO", es un acto por el cual una persona (**Fideicomitente)**, transfiere la propiedad de bienes muebles o inmuebles o derechos a una **Fiduciaria**, para que* *ésta los administre de acuerdo a las instrucciones establecidas por el Fideicomitente en beneficio de él o terceros .*

En el negocio fiduciario intervienen tres personajes muy bien definidos en cuanto a sus características y funciones a desempeñar, son ellos los que redactan el contrato constitutivo según intereses y conveniencias particulares, asegurándose desde el inicio que el negocio rendirá los frutos deseados por cada cual.

Para tener un poco más claro el panorama de lo que ocurre en el desarrollo de un negocio fiduciario, se describirá con más detalle las funciones de los participantes, sus derechos y obligaciones con respecto de cada cual y entre ellos. Los personajes son:

1. *El Fideicomitente.*
2. *La Fiduciaria.*
3. *El Beneficiario.*

El Fideicomitente.

Es la persona natural o jurídica propietaria de uno o más activos, con la capacidad de transferir la propiedad de estos bienes o derechos a una fiduciaria. Es importante tomar en cuenta la calidad y solvencia del fideicomitente desde el punto de vista comercial más no del jurídico, ya que el riesgo financiero se traspasa a los inversionistas finales o a los garantes de la operación. Los activos dados en fideicomiso salen del patrimonio y balance del Fideicomitente y entran a formar parte luego del patrimonio autónomo de la fiduciaria con una contraparte contable denominada “derechos sobre un contrato de fiducia que posteriormente será compensado con los ingresos que reciba de la pre-venta y post-venta del proyecto.

DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.

Los derechos del fideicomitente se expondrán en el contrato de constitución, pero además tendrá derecho a:

1. *Revocar la fiducia, siempre que se haya reservado la facultad en el contrato inicial.*
2. *Derecho a la remoción de la fiduciaria. Casos previstos en el art.1239 del Código de Comercio.*
3. *Obtener la devolución jurídica y material de los bienes en los casos expuestos por la ley en el punto anterior, si cosa distinta no se hubiere establecido en el contrato.*
4. *Ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario.*
5. *Y todos aquellos derechos expresamente estipulados y que no sean incompatibles con el fiduciario, con los del beneficiario o con la esencia de la constitución.*

OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE

Según lo expuesto en el Código de Comercio en su artículo No. 1230 el fideicomitente estará obligado a lo siguiente:

1. *El fideicomitente velará porque los bienes dados como objeto del negocio fiduciario no puedan ser perseguidos por sus acreedores , a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del fideicomiso.*
2. *Remunerar al fiduciario.*
3. *Sanear al fideicomiso oneroso.*
4. *Reembolsar gastos por desempeño del cargo al fiduciario.*

LA FIDUCIARIA.

Es la protagonista principal en el correcto desenvolvimiento del negocio. Es la institución (generalmente un banco debidamente autorizado como fiduciario) que *recibe del fideicomitente bienes o derechos para la realización de un fin determinado. El fiduciario no es propietario de los bienes, sino simple titular de Dichos bienes o derechos hasta el punto en que se haya determinado su participación en el acto constitutivo o establecido en el fin del fideicomiso.*

El fiduciario no podrá apoderarse arbitrariamente de los bienes ni usarlos en beneficio propio, sus ganancias radicarán en comisiones y/o honorarios establecidos en el contrato; además responderá por su gestión, sin asumir responsabilidad por los resultados en forma directa, y no podrá ejercer funciones de fiduciaria y fideicomisaria o beneficiaria al mismo tiempo En cuanto a la elección de la fiduciaria, esta labor será responsabilidad del fideicomitente. Las funciones designadas a la fiduciaria deberán ser encargadas a funcionarios especialmente designados, los cuales serán denominados "delegados fiduciarios "o apoderados. Por otra parte en el momento de estructuración del contrato el fideicomitente podrá exigir un "Comité Técnico" para la distribución de los fondos del fideicomiso.

OBLIGACIONES A CARGO DE LA FIDUCIARIA.

La fiduciaria obligada tanto como para el fideicomitente como para el fideicomisario en lo siguiente:

1. *Su obligación de gestión propiamente dicha, es decir velar por lo bienes dados en fideicomiso, por su adecuada inversión procurando el mayor rendimiento posible.*
2. *Tiene la obligación de separar de su patrimonio propio tanto física como contablemente los bienes dados a su custodia.*

3. *Esta obligada a rendir cuentas al fideicomitente cada vez que este lo solicite o según lo estipule el contrato..*

4. Tiene la obligación de transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo, siempre y cuando en el contrato se estipule que estos no se extinguirán durante el desarrollo del negocio Tiene la obligación de transferir

5. La obligación de pedir instrucciones precisas al Superintendente bancario, cuando se amerite aclarar dudas acerca de la naturaleza o alcance de sus acciones u obligaciones, el Superintendente actuaría como juez del contrato.

BENEFICIARIO O FIDEICOMISARIO.

Es la o las personas que recibirán los bienes y rendimientos producidos por el fideicomiso y que podría ser el fideicomitente o un tercero designado por este. Puede darse el caso de que el fideicomiso prescinda de este personaje, transmitiendo los beneficios en favor del público en general, a investigaciones de carácter científico, centros de salud u otros.

DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO.

El fideicomisario no goza de los derechos reales sobre la cosa del negocio fiduciario , sus derechos son mas bien personales para con el fiduciario; tendrá además de los derechos suscritos en el contrato los siguientes derechos sobre el negocio y sus frutos:

1. *Rendimiento de cuentas por parte de la fiduciaria y el poder de exigirle el cumplimiento eficiente de sus funciones.*
2. *Pedir explicaciones acerca de los fines del patrimonio y su uso.*
3. *Percibir y exigir ingresos por los frutos del negocio o por estos en relación al tiempo.*
4. *Pedir al fiduciario medidas proteccionistas en cuanto a los bienes dados en fideicomiso, con el fin de evitar la pérdida de valor de estos.*

5. Pedir la remoción del fiduciario cuando los intereses sean incompatibles o por incompetencia de este último.

La ley no establece obligaciones sobre este personaje, ya que lo concibe solo por convención como parte del contrato fiduciario.

CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO.

1. CONFIANZA.

Los bienes o recursos asignados a la fiduciaria son administrados con transparencia e imparcialidad y de acuerdo a las instrucciones impartidas en el contrato y en la ley.

2. CONFIDENCIALIDAD.

la fiduciaria guardará obligatoriamente secreto y discreción acerca del negocio fiduciario.

3. SEGURIDAD.

Debido a que cuenta con el respaldo de grupos financieros, la fiduciaria trabaja con la finalidad de cumplir eficientemente con los fines para los que el contrato se celebró.

4. INEMBARGABILIDAD.

Al constituirse el contrato se conforma un patrimonio autónomo que no esta sujeto a embargos , a menos que el mismo se haya creado con la finalidad de defraudar a los acreedores del fideicomitente.

5. FLEXIBILIDAD.

El fideicomitente define según sus necesidades el fin del fideicomiso , el dirige el beneficio de este según crea conveniente.

6. FIDELIDAD

El único móvil de la fiduciaria es cumplir con la voluntad de las partes, sin ir más allá de lo expuesto en las instrucciones del contrato o sus obligaciones dadas por la ley.

7. PROFESIONALISMO.

El fideicomiso se ejecuta en forma técnica y por expertos en el negocio, quienes asesoran a las partes en el cumplimiento de los fines propuestos.

8. TRANSPARENCIA.

Dada por la confianza depositada en el fideicomiso, la fiduciaria deberá conservar el más alto nivel de transparencia en todos y cada uno de sus actos, siempre cuidando de los intereses de cada uno de los participantes.

9. INDEPENDENCIA.

La contabilidad del fideicomiso a cargo de la fiduciaria se deberá realizar de manera obligatoria y por separado del resto del patrimonio a su cargo.

10. SOLEMNIDAD.

Todos los contratos de fideicomiso mercantil se realizarán mediante escritura pública ante un notario de la jurisdicción donde el fideicomiso se celebre.

11. IRREVOCABILIDAD.

Dada desde el punto en que las disposiciones del contrato de fideicomiso no podrán ser afectadas salvo acuerdo previo de los participantes, siempre y cuando en el contrato se haya estipulado cláusulas que permitan dichos cambios.

12. ONEROSIDAD.

La fiduciaria por los servicios prestados en la realización, control y vigilancia del fideicomiso está en derecho de percibir ingresos.

13. RESPONSABILIDAD FISCAL

El régimen tributario ecuatoriano contempla al fideicomiso como una sociedad en cuanto a fines tributarios se refiere, por tanto es sujeto pasivo de impuestos.

14. FACILITADOR EN LA CONSECUCIÓN DE RESULTADOS.

El fideicomiso será utilizado como una herramienta de medio y de no de resultados. La fiduciaria llevará a cabo todos los encargos sin embargo no podrá garantizar rendimientos o resultados específicos.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO FIDUCIARIO.

El contrato de fideicomiso tiene las siguientes características en cuanto a su esencia jurídica y su estructura:

1. ***Bilateral**. Pues implica obligaciones recíprocas entre los contratantes.*
2. ***Solemne**, ya que al momento de su constitución todo ha de hacerse por escrito y luego elevado a instrumento público.*
3. ***Oneroso**, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes.*
4. ***Conmutativo**, pues las partes se obligan a dar o hacer una cosa.*
5. ***Principal**, tiene vida propia y no necesita de otro contrato accesorio.*
6. ***Normativo**, tiene un nombre que le permite distinguirse de otro contrato cualquiera.*

CLASES DE FIDEICOMISO.

El fideicomiso visto desde una óptica de operación bancaria, como medio de intermediación lucrativa del crédito, es un negocio lícito y ofrece variadas formas de constitución atendiendo a las más variadas necesidades u oportunidades de inversión. El fideicomiso puede clasificarse según la Superintendencia de Compañías en su libro "FIDUCIA "(Bollini- Shaw Boneu-Villegas, La Fiducia, Superintendencia de Compañías, Consejo Nacional de Valores, Quito-Ecuador 1996. pag.213) de la siguiente manera:

1. Fideicomiso de Administración

El objeto primordial de este tipo de fideicomiso radica en que los bienes dados en fideicomiso al ser transferidos a la fiduciaria, podrán cancelar las obligaciones contraidas por el fideicomitente en favor de uno o varios acreedores, ya que los Bienes son transferidos al patrimonio de la fiduciaria que los invertirá, cobrará, custodiará y controlará.

2. Fideicomiso de Inversión

Para este tipo de fideicomiso, el fideicomitente dispone fondos a actividades que retribuyen atractivos rendimientos(actividades comerciales, alquiler de bienes raíces), puede ser utilizado en la administración de fondos constituidos por ahorros, para fondos de bienestar social, pensiones de empresas o enfermedad, etc. Los recursos pueden tener fines específicos o variados de acuerdo a las directrices dadas por el cliente, en cuanto a plazos y moneda, así como la conformación de portafolios independientes.

3. Fideicomiso Testamentario.

Cumple con la voluntad del fideicomitente de que a su muerte la fiduciaria recibe la totalidad o parcialidad de los bienes con instrucciones específicas en cuanto a destino y beneficiarios.

4. <u>Fideicomiso de Seguros.</u>

La fiduciaria aparece como beneficiaria del seguro de vida del fideicomitente, el cual especifica la finalidad que ha de darse a la suma de dinero de ese seguro .

5. <u>Fideicomiso del Gobierno.</u>

Asignado a entidades de crédito como agentes fiscales para la administración de fondos designados a la concesión de créditos directos o redescuento de créditos otorgados.

6. <u>Fideicomiso de Renta.</u>

Contratado por el fideicomitente con finalidades tales como: educación, pago de pensión de alimentos, rentas vitalicias entre otras. En este caso el fideicomitente asigna a la fiduciaria bienes para asegurarse el capital y su renta con fines determinados.

1.2 DEFINICIÓN DE INMUEBLES EN FIDEICOMISO.

En este tipo de fideicomiso se transfiere a nombre de la fiduciaria bienes inmuebles para ser administrados con la única finalidad que es el desarrollo de proyectos inmobiliarios de acuerdo con las instrucciones del contrato del negocio fiduciario. Se entenderá como inmueble todo bien que dada su naturaleza tiene imposibilitado su traslado. Entre los beneficios de esta clase de fideicomiso tanto para los empresarios- inversionistas como para las contrapartes del contrato están los de:

1. *Minimizar riesgos de tipo legal y económico*
2. *Acceso pleno a financiamiento.*
3. *Transparencia y seguridad en la contratación y que su inversión será correctamente canalizada para el desarrollo del proyecto propuesto.*

CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES EN FIDEICOMISO.

Atendiendo a la clasificación hecha por el Lcdo. Jesús Robalino(información de documentos del Diplomado en Fideicomiso Mercantil, Agosto 1997), los fideicomisos inmobiliarios pueden tipificarse de la siguiente manera:

1. Desarrollo Turístico.

Utilizado con el propósito de que el propietario de un terreno de dimensiones considerables, lo afecte con el fideicomiso con miras a proyecciones turísticas, designando al mentalista del proyecto como fideicomisario. Al concluirse la obra los derechos sobre el inmueble serán otorgados a otros fideicomitentes nacionales o extranjeros, para su administración y uso o algún otro beneficiario designado en el contrato.

2. Maquiladoras

Con el empleo del fideicomiso en este caso en particular, a una empresa se le concede la autorización del uso y aprovechamiento de inmuebles para fines de sus actividades fabriles.

3. Administración de fondos para garantizar una construcción.

Aquí el fideicomiso cumple una función fiscalizadora con respecto a fondos destinados para la construcción de cierta obra inmobiliaria, asegurando el correcto manejo y canalización de los fondos para los fines contratados.

4. Administración de fondos provenientes de venta de inmuebles.

Este fideicomiso trabaja directamente con la pre-venta de los proyectos inmobiliarios, habitacionales turísticos o urbanos, ya que en la mayor parte de los casos son promocionados y vendidos mucho tiempo antes de la culminación de su construcción. Aquí se busca que cada comprador tenga la total seguridad que los pagos serán destinados a la realización del proyecto .

5 .Condominios en tiempo compartido .

El propietario de un inmueble acude al fideicomiso como figura, contando con el aval de la fiduciaria para que declare el régimen de condominio sobre las unidades y áreas comunes que lo constituyen.

6. Venta de conjuntos horizontales de condominio sobre terrenos en fideicomiso.

El fideicomiso atribuye derechos al promotor inmobiliario sobre un terreno propio con el objeto de construir un proyecto de condominios. El negocio se liquidará de acuerdo a un itinerario de pagos.

7. Unifamiliares.
8. Fraccionamientos*.*

PARTICIPANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO.

Los participantes que comparten sus intereses en el negocio fiduciario son:

- ***La Fiduciaria****.*

- ***El Grupo Promotor****.- Conformado por los inversionistas, constructores y dueños del terreno y/o dueños de la idea.*

- ***Gerente del Proyecto*** *.- El cual tiene a su cargo la planificación y la elaboración del proyecto en sí, su presupuestación, coordinación de ventas y además actúa como ente de conexión entre el grupo promotor y la fiduciaria.*

- ***Junta de Fideicomiso.-*** *Se encuentra conformado por :*

1. *Los representantes de la fiduciaria.*
2. *Autoridades del grupo promotor.*
3. *Compania Constructora.*
4. *Fiscalizador del Proyecto.*
5. *Gerente del Proyecto, que cumple con la finalidad de realizar el seguimiento exhaustivo del desarrollo del proyecto.*

- ***Fiscalizador*** *Realiza el control y vigilancia de: presupuestos, planes del proyecto y los costos adjuntos al mismo.*

- ***Beneficiarios****. Los potenciales compradores, inversionistas y demás del grupo promotor.*

2. DIAGNÓSTICO DEL AMBIENTE FIDUCIARIO ECUATORIANO

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

El mercado financiero ecuatoriano está tremendamente influenciado por la situación macroeconómica del país, las medidas económicas tomadas por los gobiernos cualquiera que fuese su tendencia ideológica afectan de manera decisiva en los mercados financieros. Además cabe recalcar que el sistema financiero ecuatoriano pudiera verse afectado actualmente por la bien llamada "gripe financiera", resultado de la dura crisis mundial que se ha hecho presente durante este año con mayor fuerza y que para estos momentos ha contagiado y ha hecho tambalear a más de una economía. Si bien las repercusiones de esta crisis financiera mundial no han afectado de manera tan notoria a nuestro mercado bursátil, como en otros países en donde este mercado realiza negociaciones de gran envergadura diariamente, estas si se harían notar en lo que concierne al ámbito comercial[3], debido a las estrechas relaciones de exportación que nuestro país mantiene con los países asiáticos y europeos, los cuales han sido los protagonistas principales de esta crisis.

---

[3] Ver cuadro de Intercambio Comercial.

El Ecuador mantiene actualmente una tasa del 24.09 % de crecimiento anual en ahorros, tasa que está por debajo del nivel de inflación que en estos momentos rodea el 25%, lo que deja entrever que esta situación no es atractiva para un inversionista, el cual esperaría que sus rendimientos financieros estén por encima del nivel de inflación, demostrándose que no existe un crecimiento real[4]. Es curioso observar que el inversionista ecuatoriano ha optado por elegir a los Depósitos en moneda extranjera como su primera opción de inversión, seguros de que sus rendimientos no sufrirán devaluaciones ni pérdida de poder adquisitivo; beneficiándose día con día del tipo de cambio continuamente en ascenso, dado por las condiciones de política cambiaría tomadas por el Banco Central como lo son las bandas cambiarias.

La crisis tanto política como económica y por qué no mencionar la honda crisis fiscal que afronta el Ecuador desde el año de 1995, han deteriorado su sistema financiero, evidenciado en la liquidación forzosa de alguno de sus integrantes (Banco Continental, SolBanco y Préstamos) , ha sido bastante difícil atraer inversión fresca a nuestro mercado, para esto las instituciones financieras han tenido que incursionar en una carrera por captar recursos, prometiendo altas tasas de interés por estos. Esta situación ha ocasionado un efecto en serie, ya que resultado de lo anterior es que los créditos se encarecen cada vez más para los que tratan de

Obtener uno e impagables para el que ya adquirió uno debido a las elevadas tasas que los bancos cobran. El mercado se caracteriza también por la tremenda falta de cultura financiera, la cual afecta al momento de elegir los instrumentos financieros a los cuales destinar los recursos económicos de los inversionistas. Los instrumentos de renta fija son los más apetecidos, pues le aseguran al inversionista un rendimiento más atractivo al final del plazo de inversión. Causa de esta tan marcada preferencia impide que se dirija la atención hacia instrumentos que renta variable[3] destinándose un monto menor de recursos financieros para este fin, de aquí el incipiente mercado bursátil con el que contamos en donde sólo cotizan y ofrecen

---

[4] Ver información del cuadro 2.1.1.a
[3] Ver información del cuadro 2.1.1b

acciones de empresas nacionales, pudiendo tardar algunos días o meses en colocarse las acciones en manos del público. Existen varias Casas de Valores[4] *que se esfuerzan por fortalecer el mercado bursátil, pero ven limitadas Sus oportunidades al encontrarse con el poco interés por parte del público en este sector.*

2.2 GRUPOS FINANCIEROS A CARGO DE PROYECTOS.

La información que se expone a continuación se recopiló mediante entrevistas realizadas a las autoridades encargadas del área fiduciaria de los respectivos grupos financieros. Es relevante recalcar que la mayor parte de los proyectos a cargo de los grupos se encuentran en su mayoría aún en construcción. Las personas entrevistadas se muestran seguras al exponer que el fideicomiso es la mejor manera de llevar a la realidad proyectos muy ambiciosos que de otra manera se hubiesen quedado en el papel. Resaltan que los promotores se muestran contentos con los resultados hasta ahora obtenidos, sin embargo les preocupa sobre manera que el cuerpo legal que rige este tipo de negocios aún no esté muy claro, pues las reformas recién hechas en la Ley de Mercado de Valores si bien les ha dado un mejor marco legal de acción, todavía quedan aspectos que no tienen regulación, temen que el fideicomiso sufra deterioros en su composición por entidades o personas inescrupulosas que desvíen los nobles fines del fideicomiso hacia intereses creados y que afecten a este robándole credibilidad, su principal característica.

GRUPO POPULAR.

Entrevistado: ***Sr. David Cobo.***

El grupo Popular es sin duda el líder en cuanto a fideicomisos y lo es también del sistema financiero. Los activos que posee representan el 16.5% del total de los que

---

[4] Ver información del cuadro 2.1.1c

poseen los demás grupos financieros. El área de fiducia funciona en el banco desde hace 5 años aproximadamente, se inició en la ciudad de Quito, enfocando Sus fideicomisos inmobiliarios especialmente a la realización de Centros Comerciales, y Edificios de Oficinas. En la capital tiene a su cargo proyectos inmobiliarios en el ámbito recreacional, como lo son los Clubes Sociales. Su target para estos proyectos está enfocado en los segmentos medio alto y alto, a quienes ofrecen sus servicios y canalizan sus estrategias de marketing.

El banco Popular comenzó su actividad fiduciaria cuando aún la ley no tipificaba totalmente al negocio fiduciario, en aquel entonces trabajaron bajo el marco legal incipiente existente hasta ese momento. El área fiduciaria es constantemente supervisada por las autoridades del banco, esta mantiene un exigente control en las obras, supervisa que se estén realizando a la velocidad adecuada, sin descuidar detalle alguno.

Fiducia, del banco Popular, considera que si bien existe competencia conforme el fideicomiso generaliza su uso, ellos siempre tendrán la delantera por la experiencia y el profesionalismo que han mantenido desde siempre y que los caracteriza. Cuentan con la confianza de importantes promotores locales e internacionales, los cuales les proponen proyectos de todo tipo, pero el banco realiza un profundo y minucioso análisis de estos, pues no todo proyecto es viable, por muy bueno que pueda este parecer. Ellos basan el éxito de los proyectos en la pre-venta de los proyectos, con los puntos de equilibrio que al final es lo que convierte en viable un proyecto, es decir que se venda por si solo, ya que en ocasiones el proyecto se vende cuando aún no se ha puesto ni siquiera la primera piedra, se vende la ilusión al cliente de lo que será el proyecto cuando este esté realizado.

Alegan que la competencia entre las fiduciarias será por los promotores de los proyectos mas no por el segmento al cual se dirija. En cuanto a costos recargados al banco, el proyecto que el banco toma a su cargo depende en su mayoría del Monto en juego, pues los costos en los que incurre el banco si bien no son altos si son representativos y deben ser cubiertos.

En lo que respecta a proyectos en sí, por ahora se encuentra manejando los siguientes:

1. Proyecto. “CLUB DE CAMPO ARRAYANES”
Ubicación Quito.

2 Proyecto: “SHOTS”
Ubicación: Guayaquil.

3 Proyecto : “WORLD TRADE CENTER”
Ubicación : Guayaquil

GRUPO FINANCIERO PACÍFICO

Entrevistado: Ab. Cinthya Alvarez.
Encargada de la parte legal de Fideicomisos.

El grupo financiero Pacífico por el momento tiene a su cargo un proyecto de fideicomiso, en la provincia de Manabí, en la ciudad de Portoviejo. El proyecto se inició recientemente, ya que el banco con su sucursal en dicha ciudad realizó una excelente campaña de pre-venta del proyecto, alcanzando el punto de equilibrio requerido para poner en marcha la construcción de este ambicioso proyecto urbanístico. El proyecto se denomina “PORTONUEVO”, consiste en 60 casas en una urbanización con todas las comodidades requeridas a este nivel.

El segmento al que apunta satisfacer el banco con la realización de este proyecto son los clientes del mismo banco, que mantengan cuentas en él y hayan demostrado tener una capacidad de endeudamiento suficiente para acceder a este sistema de crédito. El Banco del Pacífico ha asumido la intermediación en este caso *para ofrecer a sus clientes la oportunidad de disponer de una línea de crédito ágil y calificar como potencial comprador de una de estas viviendas. El cliente aporta con cuotas mensuales durante el lapso de año hasta cubrir el 25 % del costo total de la vivienda. Una vez concluido este periodo el cliente propone o el banco sugiere la manera como este puede terminar de pagar el resto de la deuda. El Banco del Pacífico mantiene el dominio sobre las viviendas durante el primer año, así que no teme incurrir en una alta cartera vencida, en el caso en que un cliente no cumpla con cierto número de cuotas mensuales, el banco renegocia la vivienda con otro potencial comprador, perdiendo el primero todo derecho sobre la vivienda.*

Entre los proyectos futuros del banco están:

Proyecto : REAL ALTO. Complejo Habitacional.
Ubicación : Punta Blanca. Provincia del Guayas.

Otros proyectos en la ciudad de Quito, que aún no son de dominio público, por estar aún en conversaciones.

GRUPO FINANCIERO DEL BANCO DE GUAYAQUIL.

Proyecto a cargo de: BANCO DE GUAYAQUIL.
Proyecto : HOSPITAL MEMORIAL DEL ECUADOR
Ubicación: Guayaquil

El Hospital Memorial del Ecuador es un proyecto a cargo de la administradora de fondos en el manejo de fideicomisos del Banco de Guayaquil. El financiamiento del proyecto está dado por la participación de 150 médicos ecuatorianos; el plazo para la realización del proyecto es de dos años, el costo de la inversión será por un total de 12 millones de dólares. El Banco participará de manera integral en la ejecución del proyecto ya que una parte del financiamiento se obtendrá mediante desembolsos periódicos por parte de los médicos participes al momento de iniciar *el proyecto hasta alcanzar el punto de equilibrio deseado; mientras que el Banco posteriormente otorgará según sea el caso créditos a los médicos para seguir cubriendo sus aportes. Por otra parte el Banco de Guayaquil ejercerá el papel de asesor y se encargará de financiar el equipamiento a largo plazo del hospital.*

Este ambicioso plan para mejorar los servicios de salud, estará ubicado en un terreno comprendido entre las avenidas Francisco de Orellana y Juan Tanca Marengo, al norte de la ciudad de Guayaquil. El hospital contará con un área de construcción de aproximadamente 12 mil metros cuadrados en una extensión total de 20 mil metros cuadrados, estará equipado con la más avanzada tecnología médica, similar a cualquiera de los más grandes centros asistenciales norteamericanos. Los médicos emprendedores de esta idea planifican convertirlo en un centro de divulgación de avances médicos.

Este proyecto fiduciario muestra una variante muy interesante, como lo es que los médicos serán accionistas propietarios de forma equitativa del hospital, no con esto descartan la posterior incursión de más inversionistas, es decir será una compañía de capital abierto. El mayor beneficio de esta forma de financiamiento radica en que inicialmente el hospital no estará endeudado, lo que le brinda la oportunidad de obtener créditos luego de su construcción para equipamiento.

PROYECTOS A CARGO DE GRUPOS NO FINANCIEROS.

Proyecto a cargo de: ***FUNDACIÓN MALECÓN 2000.***

Proyecto: ***MALECÓN 2000.***

Ubicación: *Guayaquil.*

El proyecto MALECÓN 2000 cuenta con el apoyo incondicional de la Municipalidad de Guayaquil, presidida por el Ing. León Febres Cordero, Alcalde de la ciudad de Guayaquil. La idea surgió con la finalidad de rescatar el potencial turístico, *recreacional y comercial del centro histórico de Guayaquil. Es a decir de muchos un verdadero aporte al ornato de la ciudad, ya que por sus características se convertirá en un gran centro recreacional con áreas verdes, centros comerciales, seguridad, estacionamientos, senderos peatonales y espacios públicos.*

El proyecto además de rescatar lo anteriormente señalado intenta reconquistar la identidad histórica de este sector de la ciudad y atraer la inversión privada a esta zona rescatando importantes patrimonios históricos dejados de lado por el continuo crecimiento en la construcción de centros comerciales totalmente cubiertos que restan interés en actividades al aire libre.

Son tres las zonas en que se divide el proyecto: Norte, Centro y Sur, con las siguientes características:

***Sector Norte**: Entre las calles P. Icaza y el Barrio las Peñas. Contemplará el aspecto comercial, cultural, recreativo y turístico.*

- *Centro Comercial con más de 300 locales, agencias bancarias, centro de comidas, cines, restaurantes, cafés.*
- *Museos.*
- *Parques ecológicos.*
- *Apart Hotel*
- *Pista de patinaje.*
- *Esteros artificiales para paseos en bote.*
- *Parqueaderos.*

***Sector Centro:** De carácter cívico y cultural. Comprendido entre las calles Colón y P. Icaza.*

Contará con:

- *Galería de exposiciones.*
- *Teatro al aire libre.*
- *Club náutico.*

- *Embarcadero y estación vial.*
- *Parques.*
- *Plaza Cívica.*
- *Torre Morisca.*

Sector Sur: *Ubicado entre las calles Cuenca y Colón. Estará destinado al comercio, área turística y popular.*

- *Mercado sur restaurado y ampliado.*
- *Centro Comercial Bahía, con 270 puestos de venta.*
- *Centro de comidas.*
- *Agencias bancarias.*
- *Estación fluvial y embarcaderos.*
- *Parques con juegos infantiles.*
- *Parqueos con vigilancia.*

Proyecto a cargo de: ***BANCO FINANCORP.***

Proyecto: ***URBANIZACIÓN PORTOFINO.***

Ubicación: *Guayaquil.*

La urbanización "Portofino ", está ubicada en el Km. 11 ½ vía a la costa. Está en el mercado desde 1993, el largo lapso de tiempo desde la fecha de lanzamiento del proyecto hasta hoy radica en que al principio no fue manejado con punto de equilibrio lo que ha retrasado la venta de terrenos y villas. Los dueños de estos terrenos son personas naturales, los cuales los han dado en fideicomiso a Financorp.

Financorp intenta con esta urbanización ofrecer similares características a las presentadas por las urbanizaciones vía a Samborondón, exclusividad, seguridad, vías de acceso más próximas, entre otros beneficios, pero con una marcada diferencia en cuanto a precios. Su segmento es la clase media alta. Consideran que *la vía a la costa tiene tanta potencialidad como la ofrecida por la vía a Samborondón.*

2.3 RIESGO POLÍTICO

Es imposible dejar de analizar este punto de trascendental importancia en el momento en que se piensa en atraer inversión foránea al país. Puede hasta creerse una utopía hablar de este tema con inversionistas extranjeros profesionales, los cuales diversifican sus inversiones equilibrando el riesgo. La alta calificación a nivel mundial como país corrupto e igualmente riesgoso, sólo nos lleva a una conclusión, los inversionistas deberían eliminar el riesgo-país diversificando sus inversiones, poniéndolas en diferentes sectores o regiones y más bien no exigir alta rentabilidad, perjudicando aún más el retorno de su inversión al trasladarse el enorme peso de obtener mayor rentabilidad al usuario, Quien es el que al final se ve perjudicado con tarifas elevadas o descontandolo del valor de la empresa perjudicando al Estado.

Otro factor desalentador para los inversionistas es el sistema tributario ecuatoriano, se grava a la inversión con excesivos impuestos o los subsidios mal enfocados que a la larga no benefician a nadie, solo le representan al estado más gastos o fuga de recursos. No se ha tratado jamás la posibilidad de crear impuestos que alienten a la inversión extranjera o local, que la incentive y beneficie generando el desarrollo tan anhelado. Uno de los pocos beneficios de los que podemos hacer uso como argumento de venta es el Crédito Tributario de Inversión, pero que hasta ahora no se lo ha promocionado oportunamente. Es así como los impuestos sobre las ganancias reducen el beneficio privado neto de la inversión, en tanto que un crédito tributario y la depreciación acelerada aumentan el retorno de la inversión.

Revisando un poco más a profundidad el panorama ofrecido al inversionista tenemos indudablemente que tocar puntos como por ejemplo:

- ***El déficit fiscal***.

El mismo que redondea el 7% de PIB, a corto plazo no existen soluciones inmediatas que puedan ser tomadas y las de largo plazo tampoco ofrecen un panorama alentador para mejorar la imagen proyectada internacionalmente. El estado está desfinanciado y requiere de recursos, se tramitan reformas fiscales importantes con la finalidad de mejorar la recaudación, evitar evasiones y ampliar la base de contribuyentes.

- ***La fragilidad del sistema financiero.***

  El cual se ha visto tremendamente afectado por la situación macroeconómica, necesita fortalecerse adquiriendo más solvencia, evitando crisis de liquidez y endeudándose aún más con créditos otorgados por el Banco Central. Sería idóneo la promoción de la capitalización de las instituciones, la fusión o venta entre instituciones.

  Como vemos tenemos bastante en que trabajar antes de mostrarnos atractivos para los inversionistas. Habría que empezar a trabajar en oportunidades y no seguir fijando sólo la atención en las debilidades, por ejemplo si se iniciara lo más pronto posible la reconstrucción de la costa afectada por el fenómeno de El Niño, se reactivaría la economía, ya que se emplearía gran cantidad de mano de obra desocupada y por otra parte la activa participación de la empresa privada, aportando con tecnología, recursos financieros frescos o asesoría.

2. 4 REGLAMENTACIONES LOCALES DEL NEGOCIO FIDUCIARIO.

El negocio fiduciario en nuestro país se encuentra regulado por leyes provenientes del Código Civil, Código de Comercio y la Ley de Mercado de Valores en su capítulo # 9, la cual versa sobre los reglamentos que regulan a las sociedades Administradoras de Fondos y Fiducia. Dichas leyes dedican varios de sus artículos a discurrir sobre los protagonistas del negocio fiduciario, las obligaciones de cada *una de las partes y sus derechos. Por otra parte expone las limitaciones de la fiducia en el Ecuador y las instituciones que tienen a su cargo la regulación del mismo. Antes de pasar a las leyes expuestas en los cuerpos legales arriba mencionados, se hará referencia a las razones por las cuales podría darse por terminado este tipo de contrato.*

Causas de la disolución del contrato de fiducia.

El contrato realizado con fines fiduciarios puede llegar a su fin por las siguientes razones:

1. *En el momento en que cumple la función para el que fue celebrado.*
2. *Inconvenientes durante el tiempo del contrato. Pérdida o destrucción total de los bienes dados en fideicomiso, sin culpa alguna del fiduciario: más si la tuviere deberá pagar una indemnización por los daños.*
3. *Extinción del plazo convenido por la ley.*
4. *Muerte del fiduciante o del beneficiario, sin que se hayan designados sustitutos.*
5. *Disolución de la entidad fiduciaria.*
6. *Fraude de los acreedores.*
7. *Por remoción o renuncia de la fiduciaria.*

El negocio fiduciario está bajo la tutela de las Administradoras de Fondos de cada uno de los bancos de la localidad. Según la ley las administradoras son "sociedades anónimas cuyo objeto es administrar los fondos de inversión y fideicomisos previstos en la ley de Mercado de Valores". Asimismo estas sociedades estarán bajo la supervisión y se regirán por las normas expuestas en el reglamento de la Ley de Compañías, el Código de Comercio y el Código Civil y las disposiciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores. Las acciones o actividades no autorizadas por la Superintendencia de Compañías estarán sujetas a las sanciones impuestas por la misma institución.

El Art. 18 de la Ley de Mercado de Valores se establece lo siguiente con respecto a los bienes sujetos del fideicomiso "en los fideicomisos mercantiles que administre una sociedad Administradora de Fondos, los bienes del fideicomiso constituyen un Patrimonio independiente del de la sociedad administradora, es decir estos bienes no deberán confundirse o mezclarse con los de la misma". Es así como para llevar a cabo lo anterior la administradora llevará además una contabilidad por separado de los bienes y sus rendimientos, y una por cada negocio, aún si fuesen del mismo dueño los bienes ofrecidos a la administradora.

La ley define con claridad las funciones, derechos, obligaciones y limitaciones de la fiduciaria, del fideicomitente y de los beneficiarios[♣] *. A continuación en los artículos 20, 21, 22, 23, 24 y 25 del mismo cuerpo legal, se especifica que los empleados y toda persona que trabaje directamente para la fiduciaria deberá guardar absoluta reserva acerca de las operaciones efectuadas como fiduciario.*

El Código Civil[©] *, en sus artículos comprendidos entre el # 767 al # 793, exponen lo siguiente* [5] *: en el Art. 778 prescribe acerca de la prohibición de constituir dos o más fideicomisos sucesivos. En su Art. 783 comenta otro importante aspecto como lo es el de los fideicomisos testamentarios, los cuales se deberán establecer sobre la totalidad de la herencia, sobre una cuota determinada de ella, o sobre uno o más cuerpos ciertos.*

En los reglamentos locales también se hace referencia acerca de las personas que constituyen el fideicomiso, sólo podrá enajenarse entre vivos y transmitirse por causa de muerte, pero manteniendo la promesa en ambas de que se mantendrá indivisa y sujeta a restitución, bajo las mismas condiciones que la inicial. El

---

[♣] Parte de esta información está descrita en el capítulo no. 1.

[©] Código Civil, Título VIII, De Las Limitaciones del Dominio y De La Propiedad Fiduciaria.

[5] Los artículos del Código Civil, del Código de Comercio y de la Ley del Mercado de Valores se exponen como un resumen , más no están en su estado original como lo estuvieran en sus respectivas fuentes.

fideicomisario mientras exista la condición no tendrá derecho sobre el fideicomiso sino la simple expectativa de adquirirlo.

Con respecto a lo bienes inmuebles se establece que todo fideicomiso que comprenda o comprometa un bien de este tipo deberá inscribirse en el Registro pertinente. La propiedad de un bien puede constituirse en usufructo de una persona y en fideicomiso de otra. De la misma manera quien constituyere un fideicomiso puede elegir uno o más fiduciarios y dos o más fideicomisarios. Si se diera el caso que una persona reuniere en sí condición de fiduciario de una cuota y dueño absoluto de otra, ejercerá sobre ambas los derechos de fiduciario , mientras la propiedad se mantenga indivisible pudiendo esta pedir su división si así lo deseara.

A pesar de que tres cuerpos legales hacen referencia al fideicomiso en nuestro sistema legal ecuatoriano, el fideicomiso tiene aún falencias en cuanto a marco legal, no todos sus aspectos están reglamentados. Al fideicomiso le falta mucho trecho por recorrer y muchas situaciones que afrontar para luego tener un cuerpo de leyes que lo amparen de mejor manera. Su trayectoria es realmente corta en nuestro país y es por esto de su débil existencia y presencia en el mercado. Este análisis del fideicomiso no ahonda demasiado en la parte legal por cuanto no es su objetivo y por la poca disponibilidad de información con respecto al tema.

3. ATRACTIVIDAD DEL NEGOCIO.

3. 1 LOS GRUPOS FINANCIEROS EN EL MERCADO.

En el Ecuador desde comienzos de su historia como república, para precisar aún más en la época del auge petrolero, década de los setentas, fue el nacimiento por así decirlo de lo que hoy son los llamados grupos financieros. Los grupos se originan de la oligarquía (agroindustriales y comerciantes) y del sector que se Dedicaba a la intermediación financiera, los cuales manejaban gran cantidad de flujos de dinero, que les aseguraba un poderío económico inigualable. Hoy por hoy algunos de estos grupos se mantienen en el mercado pero también se ha dado la aparición de nuevos grupos que se integran día a día al quehacer económico con excelentes resultados y peleando en el mercado por consolidarse como un grupo sólido.

Un grupo financiero es un conglomerado de empresas cuyos intereses están dados por las diferentes actividades productivas que realizan: actividades en la banca, industria, servicios, etc.; es también un sinónimo de poder y presencia en el mercado. La mayor parte de los grupos financieros existentes en el Ecuador[6] se encuentran encabezados por un Banco y pueden verse clasificados en dos grupos[7] bien marcados : 1) El grupo encabezado por un banco, o sociedad financiera privada, o corporación de inversión y desarrollo: que posea una compañía de seguros y reaseguros, sociedades de servicios financieros o auxiliares, una casa de valores, una administradora de fondos y las subsidiarias del país o del exterior de cualquiera de las empresas integrantes. 2) Una sociedad controladora: que posea un banco o una sociedad financiera privada o corporación de inversión y desarrollo, una compania de seguros y reaseguros, sociedades de servicios financieros o

[6] Ver cuadro 3.1.1a Grupos Financieros.
[7] Tomado de forma textual de la revista Gestión , “Quién es Quién en los grupos financieros”, Marzo 1998,pag. 10.

auxiliares, una casa de valores, una administradora de fondos y las subsidiarias del país o del exterior de cualquiera de las empresas integrantes.

Actualmente están registrados en la Superintendencia de Bancos 27 grupos financieros, regulados por el Banco Central del Ecuador. Los grupos financieros son los personajes centrales de la economía nacional por la diversidad de actividades que realizan y los sectores a los que destinan sus recursos. La Competencia entre ellos es bastante fuerte, ya que como se dijo anteriormente la mayor parte de ellos se encuentran encabezados por bancos. Existen en el país alrededor de 41 bancos, demasiados para tan pequeño mercado, es por esto que los bancos con el respaldo de un grupo se mantienen a la cabeza del mercado, y es obvio pensar que cuentan con la mayor participación de mercado, la mayor cantidad de captaciones y la más amplia gama de servicios financieros; mientras los más pequeños tratan de sobrevivir en el mercado por debajo de los 100.000 cuenta ahorristas, lo cual les ocasiona bastantes problemas para mantenerse firmes en el mercado.[3] Estas instituciones trabajan bajo situaciones altamente riesgosas, se mantienen en actividad facilitando créditos a tasas bastante atractivas. Los segmentos a los que apuntan son: créditos personales, créditos a empresas medianas o pequeñas con producción mínima, tremendamente endeudadas y que no podrían tener acceso a un préstamo en un banco un poco más grande.

El mercado financiero ecuatoriano se ha visto muy agitado durante este año, debido a la liquidación forzosa de dos de sus bancos, SolBanco en los inicios del presente año y recientemente el Banco de Préstamos, que a pesar de contar con el amplio apoyo del Grupo Peñafiel, tuvo que liquidar; todo esto sin olvidar la Liquidación pero posterior recuperación del Banco Continental, también cabeza de Grupo del holding de la Familia Ortega. Las consecuencias de estos eventos que aunque parecen similares se han dado por razones diferentes, sólo han dejado sembrado en la comunidad una profunda inseguridad de a quién encargar el manejo de sus ahorros, ya que a pesar de ser bancos con respaldo de grupos poderosos han caído, el ahorrista ecuatoriano no puede prever estos sucesos, ya que a mi parecer la

[3] Ver gráficos 3.1.1b. Participación de Mercado de los Grupos Financieros.

entidad de control no informa con anticipación la situación real del sistema financiero, pero hay recalcar así mismo que no lo puede hacer si las mismas instituciones mantienen atrasada su contabilidad, lo cual no permite reflejar fehacientemente el estado real de la institución.

Recientemente fue publicado un ranking de la firma Moody's Investors Service en donde posiciona al sistema ecuatoriano en el número 57 de entre 73 países. El Ecuador tiene una calificación muy similar a la que reciben países tales como: Líbano, Croacia y Eslovaquia. A pesar que el sistema aparenta solidez, medianas tasas de cartera vencida, análisis Camel constantes que demuestran una salud aceptable del sistema, este se ve tremendamente afectado por el resquebrajado equilibrio de la economía global, por las deficientes e ineficaces medidas económicas de los gobiernos que no favorecen a ningún sector y que más bien ponen en tela de duda la solvencia, la seguridad y la imagen externa del país, concibiéndose al Ecuador como un país en caos y sin oportunidades claras de mejora alguna.

Se ha planteado en variadas ocasiones la idea de disminuir el número de instituciones financieras en el mercado con la finalidad de fortificar y consolidar el sistema financiero dejando sólo aquellas que realmente estén en la capacidad de soportar los envistes de la dura crisis que afronta el país. Algunos bancos han tomado en cuenta esto y se han dado varias fusiones o absorciones por parte de bancos más grandes. Hasta el 13 de noviembre del presente año se mantendría la moratoria que se dio al ingreso de bancos extranjeros al sistema, otorgado por la Superintendencia de Bancos hace tres años. Hay bastante expectativa por parte De los clientes acerca del tema, consideran que podría ser la solución a tanta inseguridad en el sistema financiero, entidades con más capacidad en el manejo de los recursos que las nacionales podrían hacerse cargo. No a todos les agrada la idea, para los bancos locales esto atentaría en contra de la participación que ahora poseen, perderían clientes y su situación no sería muy alentadora. En pocas palabras tendrían que ser más competentes si quieren mantenerse, cosa en la que han fallado por años.

El problema más apremiante por el momento que afrontan los grupos es su nivel de rentabilidad, el cual por ahora se encuentra por debajo de la inflación, esta es una de las razones por las cuales a la hora de captar recursos su principal argumento son tasas de rendimiento altas, motivando así que la competencia por captar clientes se exprese con estrategias bastante agresivas. [4]

Las cabezas de grupo, los bancos, deben ser constantemente evaluadas tanto en solvencia, cobertura de riesgo crediticio, eficiencia, cartera vencida, calidad de activos, patrimonio, rentabilidad, pasivos, entre otros aspectos. Los grupos se encuentran en las siguientes posiciones en varios de estos aspectos:♣

Cartera Vencida.

Con menor nivel: Popular.
Con mayor nivel: Litoral, Continental, Machala, Austro y Territorial.
Mejor cobertura de cartera vencida : Pichincha, Finagro, Centro Mundo.

Rentabilidad.

Se analiza mediante este índice el retorno de la inversión de los accionistas y resultados obtenidos por el negocio de intermediación financiera.

Los más rentables♦ *: Cofiec, Lloyds Bank, ING Bank, Internacional.*
Los menos rentables: Litoral, Continental, Sudamericano, Unión y Finagro.

Liquidez.

---

[4] Ver gráfico 3.1.1c de captaciones del sistema.
♣ Datos extraidos de la revista Gestión, "LA BANCA", Septiembre 1998.
♦ Se incluye información no sólo de los bancos cabeza de grupo, sino también del resto de instituciones del sistema.

Relación entre los fondos disponibles y el total de depósitos.

Los más líquidos: ING Bank, Colombia, Finagro , Popular, Citibank.
Los menos líquidos: Unibanco, Solidario, Litoral, Centro Mundo, Azuay.

Colocaciones y Captaciones.

Los líderes indiscutibles de este índice son : Progreso, Filanbanco, Pichincha y Pacífico.

Eficiencia Financiera.

Bajo este parámetro es importante recalcar que se ha visto afectado por el monto que los bancos deben destinar a la provisión por cartera vencida.

Los más eficientes: Citibank, Comercial de Manabí, ING Bank, Loja y General Ruminahui.
Los que poseen mayores egresos financieros: Austro, Previsora, Progreso, Tungurahua.

El grupo financiero Pacífico es denominado por la Revista Gestión, en su edición de "LAS 50 DE GESTIÓN"[5] , como el mayor inversionista en el Ecuador, sin embargo es importante tomar en cuenta que son los bancos en todo momento los que se destacan entre los mejores y mayores inversionistas.[6]

Para nuestro análisis del fideicomiso es de vital importancia revisar una parte constitutiva de los bancos como lo son Las Administradoras de Fondos, las cuales tienen a su cargo el manejo de los fideicomisos.

---

[5] Ver Table 3.1.1
[6] Ver Tabla 3.1.2

ADMINISTRADORAS DE FONDOS.

En su mayoría los Grupos Financieros tienen a su cargo una Administradora de Fondos© , como resultado de una evolución en el sistema financiero local y a nivel mundial.[9] . En el Ecuador las Administradoras de Fondos de Inversión están reguladas por la Superintendencia de Compañías y las leyes que la norman están dadas por la Ley del Mercado de Valores. Son estas las encargadas de realizar el negocio fiduciario al igual que la Corporación Financiera Nacional, a diferencia que esta última es regulada por la Superintendencia de Bancos.

Las Administradoras que más dinero manejan.

A Junio de 1998 en millones de Sucres.

Administradora.	*Monto*	*Porcentaje*
Fondos Pichincha.	*491.165*	*20 %*
Filanfondos,	*242.650*	*10 %*
Invidepro.	*376.880*	*15%*
Produfondos.	*345.260*	*14%*
Adpacific.	*238.128*	*10%*
Las demás.	*810.958*	*32%*

En el Ecuador existen alrededor de 18 Administradoras, 7 en Quito y 11 en Guayaquil. El patrimonio neto con el que cuentan las Administradoras es de $ 2.4

[8] Ver cuadro No. 2.1.2.1 Grupos Financieros en el mercado
© Ver Cuadro No. 3.1.2.1a. Administradoras de Fondos.

billones aproximadamente[♥] *. Entre las Administradoras existentes AFP Génesis cuenta con el mayor número de partícipes, 72.224. Fondos Pichincha, del Grupo Pichincha, cuenta con el mayor monto de inversión en fondos, $ 369.7 mil millones. Invidepro, del Grupo Progreso, tiene el patrimonio de recursos más alto, $ 418.6 mil millones.*

COMPETENCIA.

Como en todo tipo de negocio, el fideicomiso no puede prescindir de la competencia, la misma se da principalmente en el ámbito de los promotores, ya que competencia por el segmento no es tan claro, debido a que los proyectos en construcción se enfocan a diferentes segmentos o al mismo pero con diferente finalidad. La competencia aún es mínima pero no debe ser descuidada, debe ser analizada con objetividad. Cada promotor buscará proyectos que se encaminen a segmentos con claras necesidades insatisfechas proponiéndoles alternativas Altamente atractivas. Cada cual tratará de diferenciarse de los demás con la finalidad de acapara más mercado y atender a más segmentos.

Es importante evaluar a la competencia periódicamente en aspectos tales como:

1. *Tendencias de mercado.*
2. *Potencialidad Comercial.*
3. *Medios de Acción.*
4. *Grado de Introducción.*
5. *Posiocinamiento en el Mercado de sus productos.*
6. *Reputación.*
7. *Productos que compiten directamente con los de la empresa.*
8. *Argumentos de Promoción*
9. *Calidad de Servicio.*
10. *Eficacia.*
11. *Tecnología.*

[♥] Dato correspondiente sólo a Quito y a Guayaquil.

12. Estructura Organizacional.
13. Experiencia fiduciaria de funcionarios.
14. Cobertura local y nacional.
15. Medios Publicitarios utilizados.

Además de las anteriormente señalas se tendrá también en cuenta las fortalezas y debilidades con las que cuentan las instituciones fiduciarias de la competencia, los puntos a considerar serian los siguientes:

1. *Solidez y prestigio bancario.*
2. *Infraestructura bancaria.*
3. *Cartera y tipo de clientes.*
4. *Experiencia.*
5. *Diversidad de productos fiduciarios.*
6. *Capacidad administrativa.*
7. *Capacidad operativa.*
8. *Sistema de Comunicación.*
9. *Tesorería.*
10. *Tarifas de servicios y honorarios.*

3.2 INTENSIDAD EN LA RIVALIDAD.

La mayoría de los grupos financieros en el Ecuador tienen como parte de sus componentes a almaceneras, tarjetas de crédito, inmobiliarias, compañías de Seguros, Bancos off-Shore y a un banco Matriz como cabeza de grupo. La rivalidad entre los grupos financieros es notoria en cuanto al segmento al que atienden, los servicios que prestan o la actividad a la que se dedican, esta rivalidad es manejada con mucha cautela por parte de su directivos. En cuanto a calidad de servicios se refiere esta es el ojo del volcán a la hora de hablar de rivalidad, es aquí en donde se ve la mayor contienda, es en este lugar en donde buscan con mayor afán diferenciarse de la competencia; todos se embarcan en una búsqueda sin fin de *ventajas competitivas que lo coloquen a cada cual en un puesto privilegiado con respecto al resto.*

Es bien sabido por quienes han analizado alguna vez el mercado de servicios financieros que a los clientes no sólo les es atractivo a la hora de invertir una tasa de interés significativamente alta con respecto al promedio del mercado, sino algunos otros aspectos. El ahorrista busca entre otras cosas[10]: seguridad primordialmente, la solvencia de la institución de su confianza, la rentabilidad, la eficiencia, la tradición y experiencia, la comodidad, cobertura, créditos, etc.

La rivalidad se ve influenciada directamente con la rapidez con que las instituciones responden a las estrategias de la competencia, como se adaptan a las nuevas necesidades de sus clientes y que tan rápido ofrecen solución a las mismas. Esto ha impulsado en los últimos años a que las instituciones financieras amplíen periódicamente su portafolio de productos, cada vez más apegados a la tecnología existente, a lo que su segmento objetivo requiere en ese momento o siguiendo la tendencia de los mercados de servicios financieros.

En cuanto a promoción de los servicios financieros se puede decir que es tan variada como flores hay en el campo, realmente dotadas de imaginación, se han convertido en un menú a la carta para los clientes. Los servicios son combinados con la finalidad de acaparar más mercado con una sola inversión publicitaria; para citar ejemplos:

- ***Banco de Crédito.*** ***Cuenta Convertible**..*
  La cuenta puede ser manejada en sucres o dólares indiferentemente. Adicionalmente el cuenta ahorrista recibe una tarjeta Visa y una Banred.

- ***Banco del Pichincha.***

[10] Ver gráfico 3.1.1a

Al igual que el Banco de Crédito, promociona en un sólo paquete una cuenta en dólares o sucres con su tarjeta NEXO para cajeros automáticos, y una tarjeta de Crédito. Una de sus ventajas competitivas es el horario de atención, lo realiza los siete días de la semana en todas sus agencias. Planifica para este año incrementar sucursales.

- ***Banco Filanbanco.***

Promociona por el momento servicios con alta tecnología. BANCA CON UN DEDO. El cliente puede realizar transacciones sin ir al banco, por medio de teléfonos, computadoras, internet o con los sistemas disponibles en cada agencia.

- ***Banco Popular**.*

Incursionando igualmente en la tecnología de punta promociona servicios las 24 horas del día sin tener que ir al banco, han disminuido los requisitos en cuanto a documentos se refiere (referencias, ingresos, etc.).

Otro de los beneficios de aperturar una cuenta o realizar inversiones en ciertos bancos es la obtención de seguros de vida o de accidentes , inclusive existe la cuenta, CUENTA CONMIGO de Produbanco, la cual paga a sus clientes un monto de hasta $ 500.000 diarios en caso de ser hospitalizado, es que la banca piensa en todo. Ahora es posible cancelar los servicios públicos (luz, agua, teléfono) en cualquier agencia de un banco; de igual manera puede autorizarse el débito para cubrir pensiones escolares o universitarias mensualmente. Servicios de telefonía celular y televisión por cable utilizan al banco del cliente como intermediario para el cobro de sus haberes.

Los bancos en su afán de tener mayor cobertura y servir de mejor manera a sus clientes han fusionado sus diferentes tarjetas de débito mediante un sistema denominado Banred, el cual permite tener disponibilidad de efectivo en cualquier cajero de los bancos participes sin necesidad de buscar uno de un banco específico.

Es tal vez un poco más claro ver la intensidad de la rivalidad en cifras[∇] *, participación de mercado, captaciones, servicios que ofrecen los diferentes bancos de la localidad, costos de servicios, etc. En temas tocados con anterioridad se hace también referencia acerca de como compiten por captar mercado las instituciones financieras en el Ecuador. Podemos entonces concluir que por lo Analizado el principal activo de un banco son sus clientes satisfechos y seguros de que la institución elegida cumple a cabalidad sus promesas satisfaciendo sus necesidades con los servicios que ofrece. Este fenómeno se observa claramente cuando es el banco quien sale a buscar al cliente, lo busca y atrae con un portafolio de servicios bastante amplio, tratando de convencerlo de que él es la mejor opción. Cada banco trabaja en las debilidades de los demás buscando en ellas sus oportunidades. En pocas palabras es el cliente quien tiene el sartén por el mango en lo que respecta a la elección de servicios financieros.*

[∇] Ver cuadros de capítulos 2 y 3.

4. ***ANÁLISIS FODA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO.***

El fideicomiso ofrece muchas oportunidades aún insospechadas por el sistema financiero, usos que aún no son puestos en práctica y que redundarían en un enorme beneficio para los inversionistas como para la comunidad en sí. Pero como todo también afronta riesgos que deben ser previstos por las autoridades con el objeto de evitar una posible evasión de responsabilidades o peor aún la desviación de los nobles propósitos del negocio fiduciario. A continuación de manera puntual se enumerará cada una de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas a las que está expuesto el fideicomiso.

FORTALEZAS.

- *Transparencia. Es el mejor argumento que tiene el fideicomiso, ya que ofrece a los inversionistas las seguridades de que los recursos serán correctamente manejados y cumplirán el cometido encomendado en el contrato.*

- *Los Grupos Financieros garantizan el éxito de la gestión fiduciaria. Controlan y supervisan eficazmente el desenvolvimiento del fideicomiso.*

- *Las bondades del fideicomiso son sus principales fortalezas tales como: su amplitud, adaptabilidad a las circunstancias, claridad, seguridad, capacidad profesional en el manejo del negocio; por otro lado ofrece practicidad para realizar los negocios con prontitud y lo más importante las partes están protegidas.*

El fideicomiso permite brindar por intermedio de la fiduciaria asesoramiento tanto legal como financiero a los inversionistas convirtiéndolo en la manera más segura actualmente de designar recursos.

- *El fideicomiso cuenta con el auspicio y respaldo de una institución financiera, otro argumento a su favor en cuanto a transparencia.*

Gran cantidad de recursos económicos de inversionistas internacionales en busca de plazas de inversión atractivas para diversificar su portafolio de inversiones.

- *Inversionistas gustan de diversificar su riesgo asumiendo riesgos mayores en una plaza de inversión recompenzandolo luego con inversiones en plazas con riesgos inferiores.*

OPORTUNIDADES.

- *Ecuador es un país de mercado emergente, lo cual ofrece enormes oportunidades para todo tipo de estructuración de fideicomisos.*

- *La flexibilidad de los contratos fiduciarios permite a los participantes adecuar el fideicomiso a cada situación o ambiente , además que de igual forma encajan sus propios intereses y ambas partes obtienen beneficios evitando conflictos posteriores de intereses.*

- *El fideicomiso optimiza las capacidades de crédito de los constituyentes.*

- *Los costos operativos y administrativos no son tan altos, lo que viabiliza aún más la realización de los proyectos.*

- *El fideicomiso es una fuente directa de ingresos para la fiduciaria por concepto de honorarios.*

- *El fideicomiso es de enorme utilidad en el manejo de créditos de alto riesgo y sirve como solucionador de conflictos en casos tales como deudas impagables.*
- *Obtener recursos financieros frescos obligando al fideicomiso.*
- *Los recursos obtenidos de la pre-venta aseguran la viabilidad del proyecto, caso contrario el proyecto no se realiza y los recursos son devueltos a sus dueños.*

DEBILIDADES.

- *Caduco y poco confiable sistema contable en el sistema financiero, lo cual repercute en estados financieros poco claros, con información no actualizada sobre la situación real de las empresas o del mercado. Esto retrasa el respectivo estudio de las oportunidades de inversión o el riesgo que ofrece la compania para los inversionistas internos o externos.*

- *La desinformación acerca del fideicomiso. Lamentablemente sólo las personas con un nivel considerable de cultura financiera domina el tema, pero no en su totalidad.*

AMENAZAS

- *Debido a la flexibilidad de los contratos de fideicomiso pueden estos prestarse para que manos inescrupulosas los utilicen con diferentes encargos, desvirtuando totalmente el fin del fideicomiso.*

- *Los fideicomisos están bajo la tutela de las Administradoras de Fondos, las cuales son controladas por la Super Intedencia de Companias, institución que no ejerce tanta rigurosidad como la ejercida por la Super Intendencia de Bancos, en cuanto a control de las operaciones se refiere, por lo cual podría en un momento dado no brindar las seguridades de control idóneas para el negocio fiduciario.*

- *Vacíos legales, recién se está normando el fideicomiso en el Ecuador y las leyes aún no cubren todos los casos que el fideicomiso abarca, es decir "se hace camino el andar ".*

CONCLUSIONES.

1. *El fideicomiso inmobiliario es una herramienta de una versatilidad incomparable, sería imposible citar cada una de sus aplicaciones; por otra parte es una* *estupenda generadora de confianza entre los constituyentes. El fideicomiso no debería ser tomado jamás como una herramienta de evasión fiscal.*

2. *El profesionalismo y prestigio probado de la fiduciaria son los elementos primordiales a la hora de celebrar contratos fiduciarios, sin la existencia de estos dos elementos ésta no podría cumplir con los encargos a ella asignados.*

3. *El fideicomiso es un mecanismo de desintermediación financiera.*

4. *obiliario genera desarrollo económico, desde el punto de vista de que genera trabajo, incrementa la producción de materiales para la construcción, requiere del servicio de inmumerables sectores de la economía, atrae inversión, aumenta la velocidad de circulación del dinero.*

BIBLIOGRAFÍA

1. ***Carola E. León Díaz***, *" Fideicomiso Inmobiliario , Su Influencia en el Desarrollo Económico y Forma de Mercadearlo ", (Tesis, Facultad de Economía y Gestión Empresarial , Escuela Superior Politécnica del Litoral, 1998).*

2. ***Borja Gallegos Ramiro***, *La Fiducia o Fideicomiso Mercantil, pag 60-61, 125-136.*

*3. **Código Civil**, Biblioteca Jurídica Corporación de Estudios y Publicaciones.*

*4. **Código de Comercio**, Biblioteca Jurídica Corporación de Estudios y Publicaciones.*

*5. **Czinkota Michael R., Ronkainen Ilkka A. ,** Marketing Internacional , McGraw Hill, 4ta. Edición, México 1997, pag 332-335.*

*6. **Kotler Philip, Armstrong Gary,** Fundamentos de Mercadotecnia , Prentice Hall, 2da Edición , México 1991, pag 181-183, 238-240, 468-469.*

*7. **La Fiducia,** Superintendencia de Compañías, Consejo Nacional de Valores, Porrua S.A, México 1981, pag 9-13, 41, 79, 159-201.*

*8. **Ley de Mercado de Valores**, Biblioteca Jurídica Corporación de Estudios y Publicaciones, Marzo 1997.*

*9. **Loudon David L., Della Bitta Albert**, Comportamiento del Consumidor Conceptos y Aplicaciones, McGraw Hill, 4ta. Edición, México 1997, pag 32-38*

*10. **Luna Osorio Luis**, Proyección del Ecuador al Mundo, V & O gráficas, 1era. Edición, Ecuador 1996, pag 124-126.*

*11. **Miller Roger Le Roy, Meines Roger E.,** Microeconomía, McGraw Hill, 3era. Edición, Colombia 1993, pag 223-229.*

*12. **Sachs Jeffry D., Larraín Felipe,** Macroeconomía en la Economía Mundial, Prentice Hall, 1era. Edición, México 1994, pag 174-175, 546-578.*

*13. **Stanton William J, Etzel Michael, Walker Bruce J**, Fundamentos de Marketing, McGraw Hill, 10ema. Edición, México 1996, pag 51, 155-158, 280, 298-300.*

*14. **Administradora de Fideicomisos,Fiducia S.A, Banco Popular**, Seminario taller , " Aplicaciones Prácticas del Fideicomiso Mercantil", Julio 1997, pag 19-27, 31, 45-47.*

*15. **Gaceta Societaria # 17,** Julio 1996, Superintendencia de Compañías Consejo Nacional de Valores.*

*16. **Boletín Diario de la Bolsa de Valores de Guayaquil**, Volumen # 003, No_ 161, Viernes 21 de Agosto de 1998.*

*17. **Marketing de Servicios, Conceptos y Estrategias**.*

*18. **INEC, Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo en el Sector Urbano**, Julio 1994.*

*19. Diario Semanal " El Financiero " , **Fideicomiso: Un mecanismo que viabiliza la inversión y los negocios,** Lunes 29 de Junio 1998, pag 7.*

*20. Diario El Universo, suplemento Mundo Económico, **" Bancos se aferran al Mercado,** Martes 15 se Septiembre 1998.*

*21. **Whitney John,** Liderazgo y Estrategia, " Strategic Renecual For Business Units", Harvard Business Review, July- August, 1996, pag 84-88.*

*22. Revista Gestión, No- 45, **" Quién es quién en los Grupos Financieros "** , Marzo 1998.*

*23. Revista Gestión, No- 48, **" Las 50 de Gestión** " , Junio 1998.*

*24. **Diplomado de Fideicomiso Mercantil**, Ecuador 29 y 30 Agosto 1997, Instituto de Prácticas Bancarias y Financieras.*