



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL

TEMA:

Análisis financiero de un fideicomiso de administración de bienes inmuebles de la Empresa “BIENES GD” en Guayaquil periodo 2021-2022

AUTOR:

Macías León Alexis Gabriela

Componente práctico del examen complejo previo a la obtención del título de Magíster en Finanzas y Economía Empresarial

TUTOR (A)

Alcívar Avilés María Josefina

Guayaquil, Ecuador

16 de Enero del 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente **componente práctico del examen complejo**, fue realizado en su totalidad por **Macías León Alexis Gabriela**, como requerimiento para la obtención del título de **Magíster en Finanzas y Economía Empresarial**

REVISOR (A)

f. _____

Eco. Uriel Castillo Nazareno, Ph. D

f. _____

Andrey Maldonado K.

DIRECTOR DEL PROGRAMA

f. _____

Econ. Teresa Alcívar Avilés, Ph.D

Guayaquil, a los 16 del mes de enero del año 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Macías León Alexis Gabriela**

DECLARO QUE:

El componente práctico del examen complejo, **Análisis Financiero De Un Fideicomiso De Administración De Bienes Inmuebles De La Empresa “Bienes Gd” En Guayaquil Periodo 2021-2022**, previo a la obtención del título de **Magíster en Finanzas y Economía Empresarial**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 16 del mes de enero del año 2024

EL AUTOR (A)

f. _____

Macías León Alexis Gabriela



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL

AUTORIZACIÓN

Yo, **Macías León Alexis Gabriela**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución el **componente práctico del examen complejo Análisis Financiero De Un Fideicomiso De Administración De Bienes Inmuebles de la Empresa “Bienes Gd” En Guayaquil Periodo 2021-2022**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 16 del mes de enero del año 2024

EL (LA) AUTOR(A):

f.  _____

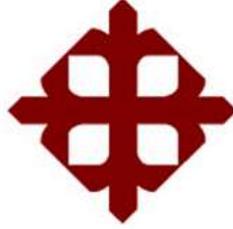
Macías León Alexis Gabriela

Similitudes 3%	Idioma no reconocido 1%
<ul style="list-style-type: none">De los cuales < 1% similares a las fuentes mencionadas en el documento <input type="checkbox"/> Incluir en la puntuaciónDe los cuales 0% de pasajes de similitud incluidos en textos entrecorridados <input type="checkbox"/> Incluir en la puntuación	<p>Palabras en las que parte del vocabulario utilizado no forma parte del diccionario de la lengua. Puede tratarse de un intento del autor de modificar el texto para evitar ser detectado.</p>

Ubicación de las similitudes en el documento :



Fuentes	Puntos de interés	
Navegar por: Similitudes < 20 / 44 > ↑ ↓		
<p>SISTEMA DE POSGRADO MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL</p> <p>TEMA: ANÁLISIS FINANCIERO DE UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LA EMPRESA "BIENES GO" EN GUAYAQUIL PERIODO 2021-2022</p> <p>AUTOR: MACÍAS LEÓN ALEXIS GABRIELA</p> <p>Componente práctico del examen complejo previo a la obtención del título de Magister en Finanzas y Economía Empresarial</p>		<p>1 zona ignorada</p>



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRIA EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

Econ. Teresa Alcívar Avilés, Ph.D
DIRECTOR DE PROGRAMA

f. _____

Alcívar Avilés María Josefina
TUTOR

ÍNDICE

RESUMEN	VIII
ABSTRACT	IX
INTRODUCCIÓN	1
DESARROLLO	7
Marco Teórico	9
1.1. Antecedentes históricos	9
1.1.1. Derecho Romano	9
1.1.2. Derecho Ingles	10
1.1.3. Latinoamérica	11
1.1.4. Ecuador	11
1.2. Fideicomisos y administración de bienes inmuebles	11
1.3. Indicadores financieros	13
1.4. Riesgos financieros y gestión de riesgos	15
1.5. Partes intervinientes del fideicomiso	16
1.6. Leyes de fideicomisos en Ecuador	17
1.7. Impuesto a la Renta	17
1.8. Estados financieros y análisis de estados financieros	21
CONCLUSIONES	34
REFERENCIAS	35

RESUMEN

El Fideicomiso BIENES GD se constituyó en 2019 en Guayaquil, Ecuador, con el propósito de administrar y gestionar activos inmobiliarios. En 2021, experimentó un cambio en su estructura de propiedad cuando DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A. cedió sus derechos fiduciarios a la HOLDING HCCG CIA. LTDA., siendo el problema principal abordado en este estudio evaluar la situación financiera del Fideicomiso BIENES GD durante el período 2021-2022, centrándose en su composición de activos, pasivos y patrimonio neto, así como en su liquidez y niveles de endeudamiento. Los objetivos específicos incluyeron el análisis de los estados financieros, la evaluación de la rentabilidad a través de indicadores financieros, y la identificación de problemas financieros y áreas de mejora. El diseño metodológico implicó el análisis detallado de los estados financieros del fideicomiso, con un enfoque en la composición de activos y pasivos, la rentabilidad y los indicadores de liquidez y endeudamiento. Las conclusiones revelaron que el fideicomiso tiene una sólida posición financiera, con un alto porcentaje de activos no corrientes, un patrimonio neto sustancial en comparación con los pasivos, indicadores de liquidez saludables y un bajo nivel de endeudamiento. Estos hallazgos indican una gestión financiera efectiva y un bajo riesgo financiero en la administración de activos inmobiliarios. En definitiva, el Fideicomiso BIENES GD muestra una salud financiera sólida y una gestión eficaz de sus recursos, lo que respalda su capacidad para administrar activos inmobiliarios de manera efectiva y segura.

Palabras Claves: Rendimiento, Flujo de efectivo, Rentabilidad, Deuda, Gastos operativos, Fideicomiso, Fideicomiso Inmobiliario.

ABSTRACT

BIENES GD Trust was incorporated in 2019 in Guayaquil, Ecuador, for the purpose of administering and managing real estate assets. In 2021, it experienced a change in its ownership structure when DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A. assigned its trust rights to HOLDING HCCG CIA. LTDA. being the main problem addressed in this study to evaluate the financial situation of the BIENES GD Trust during the period 2021-2022, focusing on its composition of assets, liabilities, and net equity, as well as its liquidity and indebtedness levels. Specific objectives included the analysis of financial statements, the evaluation of profitability through financial indicators, and the identification of financial problems and areas for improvement. The methodological design involved the detailed analysis of the trust's financial statements, with a focus on the composition of assets and liabilities, profitability, and liquidity and indebtedness indicators. The findings revealed that the trust has a solid financial position, with a high percentage of non-current assets, substantial net worth compared to liabilities, healthy liquidity indicators, and a low level of indebtedness. These findings indicate effective financial management and low financial risk in real estate asset management. In short, BIENES GD Trust shows sound financial health and effective management of its resources, which supports its ability to manage real estate assets effectively and safely.

Keywords: Yield, Cash Flow, Profitability, Occupancy Rates, Debt, Operating Expenses

INTRODUCCIÓN

El análisis financiero de un fideicomiso para la administración de bienes inmuebles es una herramienta clave para evaluar la salud financiera y el desempeño económico de una organización. En el caso de la empresa Bienes GD con sede en Guayaquil, es fundamental realizar un análisis exhaustivo del fideicomiso para el período 2021-2022, a fin de tener una comprensión clara y precisa de su desempeño financiero.

La reconocida empresa Bienes GD está enfocada en administrar bienes raíces en Guayaquil. Ha tenido un crecimiento significativo en los últimos años y ha adquirido un número significativo de propiedades bajo su administración. Para garantizar que se toman las decisiones correctas, es esencial contar con un análisis financiero completo y detallado en un entorno empresarial cada vez más complejo.

El objetivo de este análisis financiero es evaluar el entorno económico y el desempeño del fideicomiso en la gestión de los activos intangibles de Bienes GD de 2021 a 2022. Con ello, se espera identificar fortalezas, debilidades y oportunidades de mejora para mejorar la gestión financiera. y asegurar la viabilidad de la cartera de inmuebles administrados.

Este análisis se realizará utilizando una metodología basada en la recopilación de datos financieros pertinentes del fideicomiso de activos propiedad de GD. Se realizará un análisis exhaustivo de las condiciones financieras, incluido el balance general, el estado de los resultados y el flujo de caja. Además, se examinarán indicadores financieros clave como el retorno de la inversión, la liquidez y la rentabilidad.

Para llevar a cabo este análisis se utilizará una metodología basada en la recopilación de datos financieros pertinentes del fideicomiso de Bienes GD. Se realizará un análisis exhaustivo de las condiciones financieras, incluido el balance general, el estado de los resultados y el flujo de caja. También se examinan indicadores financieros cruciales como el retorno de la inversión, la liquidez y la rentabilidad.

En concreto este artículo se centrará en el análisis financiero del fideicomiso para la administración de inmuebles propiedad de la empresa Bienes GD en Guayaquil para los años 2021–2022. El objetivo general es evaluar su desempeño financiero, identificar áreas de mejora y brindar recomendaciones para mejorar la gestión y viabilidad de la cartera de propiedades administradas. Se utiliza una metodología rigurosa y un diseño adecuado para proporcionar información precisa y pertinente para apoyar la toma de decisiones financieras bien informadas.

El análisis financiero enfrenta una serie de desafíos, incluida la identificación de posibles desigualdades en la estructura financiera, la evaluación de la eficacia operativa y la identificación de riesgos financieros. Además, es necesario tener en cuenta factores externos como el entorno económico, los cambios normativos y las tendencias de demanda en el mercado inmobiliario. Estos componentes definen el problema y enfatizan la importancia de un enfoque riguroso y la metodología apropiada en esta investigación.

Se utilizará un diseño apropiado para la metodología de este análisis financiero para asegurar la validez y confiabilidad de los resultados. El análisis financiero de un fideicomiso de administración de bienes inmuebles es una herramienta esencial para evaluar la salud financiera y la eficiencia de la gestión de dicha entidad. En el caso específico del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de la empresa Bienes GD en Guayaquil durante el periodo 2021-2022, se plantea la necesidad de llevar a cabo un análisis exhaustivo y detallado para comprender y evaluar la situación financiera de esta entidad.

En los últimos años, los fideicomisos de administración de bienes inmuebles han ganado popularidad como una forma efectiva de gestionar y administrar activos inmobiliarios. Estos fideicomisos son estructuras legales en las que se transfieren los bienes inmuebles a un fiduciario, quien tiene la responsabilidad de administrarlos en beneficio de los beneficiarios. En el caso de la empresa Bienes GD, se ha establecido un fideicomiso de administración de

bienes inmuebles con el objetivo de optimizar la gestión y el rendimiento de su cartera inmobiliaria en Guayaquil.

A pesar de la creciente popularidad de los fideicomisos de administración de bienes inmuebles, es fundamental realizar un análisis financiero para evaluar la eficiencia de su gestión. En el caso específico del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de Bienes GD en Guayaquil, existen preocupaciones sobre su desempeño financiero durante el periodo 2021-2022. La falta de un análisis detallado podría ocultar posibles problemas financieros y limitar la toma de decisiones informadas.

El objetivo general de este análisis financiero es evaluar la situación financiera del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de Bienes GD en Guayaquil durante el periodo 2021-2022. Para lograr este objetivo, se plantean los siguientes subobjetivos:

Analizar los estados financieros del fideicomiso, como el estado de resultados, el balance general y el estado de flujos de efectivo, para obtener una imagen clara de su desempeño financiero.

Evaluar la rentabilidad del fideicomiso mediante el análisis de indicadores financieros como el retorno sobre la inversión, el margen neto y el rendimiento sobre el patrimonio.

Identificar posibles problemas financieros y áreas de mejora dentro del fideicomiso de administración de bienes inmuebles.

Este análisis financiero se llevará a cabo utilizando una metodología mixta, que combina la recopilación y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos. La investigación se basará en la revisión de los estados financieros del fideicomiso de Bienes GD durante el periodo 2021-2022. Además, se realizarán entrevistas con el personal responsable de la gestión del fideicomiso y se recopilarán datos adicionales relevantes.

Los datos financieros recopilados se analizarán utilizando técnicas financieras como el análisis horizontal y vertical, el cálculo de indicadores financieros y la comparación con estándares de la industria. Los datos cualitativos obtenidos de las entrevistas y otras fuentes se analizarán mediante el enfoque de análisis de contenido para obtener una comprensión más profunda de los factores que influyen en el desempeño financiero del fideicomiso.

El análisis financiero del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de la empresa Bienes GD en Guayaquil durante el periodo 2021-2022 es crucial para comprender su situación financiera y evaluar la eficiencia de su gestión. A través de la revisión de los antecedentes, la descripción del problema, la delimitación del problema, los objetivos y el diseño metodológico de la investigación, se establece una base sólida para llevar a cabo un análisis detallado y exhaustivo. Este análisis permitirá identificar posibles problemas financieros, tomar decisiones informadas y proponer recomendaciones para mejorar la gestión del fideicomiso.

El análisis financiero del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de Bienes GD en Guayaquil es de vital importancia por varias razones. En primer lugar, proporciona una visión clara y objetiva del desempeño financiero de la entidad durante el periodo en cuestión. Esto permite a los administradores y a los beneficiarios del fideicomiso evaluar su rentabilidad, liquidez y eficiencia en la gestión de los activos inmobiliarios.

Además, el análisis financiero permite identificar posibles problemas financieros o áreas de mejora dentro del fideicomiso. Esto incluye la detección de riesgos financieros, como una disminución en los ingresos por alquileres, un aumento en los gastos operativos o un deterioro en el valor de los activos inmobiliarios. Al identificar estos problemas de manera oportuna, se pueden tomar medidas correctivas para evitar un impacto negativo en la rentabilidad y la estabilidad financiera del fideicomiso.

El análisis financiero también es fundamental para la toma de decisiones informadas. Proporciona información valiosa sobre la rentabilidad de las inversiones realizadas a través

del fideicomiso, lo que ayuda a los administradores a evaluar la viabilidad de futuras inversiones y a tomar decisiones estratégicas en cuanto a la gestión de la cartera inmobiliaria. Asimismo, permite a los beneficiarios del fideicomiso evaluar el rendimiento de sus inversiones y tomar decisiones sobre la continuidad de su participación en el mismo.

Por último, el análisis financiero del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de Bienes GD en Guayaquil brinda transparencia y confianza a los inversionistas y otros stakeholders. Al proporcionar información clara y precisa sobre el desempeño financiero y la gestión de los activos, se fomenta la confianza en el fideicomiso y se fortalece la relación entre los administradores y los beneficiarios.

En conclusión, el análisis financiero del fideicomiso de administración de bienes inmuebles de Bienes GD en Guayaquil durante el periodo 2021-2022 es esencial para comprender la situación financiera de la entidad, evaluar su desempeño y tomar decisiones informadas. A través de la recopilación y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, se podrán identificar posibles problemas financieros, proponer mejoras y fortalecer la confianza de los stakeholders en el fideicomiso.

De esta manera, investigaciones similares como el ciclo de vida de un fideicomiso inmobiliario, caso constructora Peña Herrera casas a Haru Quito, Sosa (2022), concluye que al usar el fideicomiso es una manera de financiación segura para los intervinientes (beneficiario, fiduciante, fiduciario y fideicomisario) ya que se realizan contratos de compraventa y todo el proceso contable se adaptará a las Normas Internacionales de Contabilidad, Norma Ecuatoriana de la Construcción, etc.

Así mismo, Rodríguez (2022), en su investigación el fideicomiso inmobiliario en la legislación dominicana: su aporte al desarrollo de la vivienda se menciona que la regulación ha logrado satisfacer los propósitos que la han inspirado, concluye que, si bien este ha hecho aportes significativos respecto a la construcción de viviendas económicas, se ha

implementado de forma incompleta, solo a proyectos de vivienda en propiedad, lo que conlleva pérdida importante de sus beneficios

DESARROLLO

El análisis financiero del fideicomiso que administra los bienes inmuebles de la empresa Bienes GD en Guayaquil de 2021 a 2022 se desarrolla en un entorno de negocios desafiante y dinámico. Guayaquil, una ciudad costera ecuatoriana, ha visto un crecimiento significativo en la industria de bienes raíces durante los últimos años. Esta tendencia ha impulsado el crecimiento de negocios como Bienes GD, que se enfocan en la gestión y administración de bienes inmuebles.

Ante esta situación, el fideicomiso se ha convertido en un método de gestión y financiación de proyectos inmobiliarios que beneficia tanto a los inversores como a los propietarios. Un fideicomiso es una estructura legal en la que una entidad, en este caso Bienes GD, actúa como fiduciario y administra los bienes tangibles en nombre de los beneficiarios. Estos beneficiarios pueden ser inversores, propietarios individuales o incluso instituciones financieras.

Los años 2021 y 2022 son particularmente importantes para el análisis financiero del fideicomiso de Bienes GD porque cubren un período de dos años durante los cuales se han observado cambios significativos en el entorno comercial y económico. La pandemia de COVID-19 ha presentado desafíos para la economía de Guayaquil en este momento, teniendo una influencia significativa en varias industrias, incluido el mercado inmobiliario.

El desempeño financiero del fideicomiso para la administración de bienes inmuebles propiedad de Bienes GD está influenciado por el entorno económico y comercial de varias maneras. Por un lado, los cambios en la demanda inmobiliaria pueden tener un impacto en la ocupación de un espacio y los ingresos que genera. Además, las condiciones económicas pueden tener un impacto en los costos de mantenimiento, las tasas de alquiler y las tasas de interés asociadas con el financiamiento del fideicomiso.

En esta situación, el análisis financiero se convierte en una herramienta crucial para evaluar la salud financiera del fideicomiso y tomar decisiones informadas. Para evaluar la rentabilidad y la eficacia operativa del fideicomiso, es necesario tener un conocimiento profundo de las condiciones financieras, así como de los indicadores clave de rendimiento y liquidez. También se deben tener en cuenta los riesgos financieros y las oportunidades de mejora para maximizar la rentabilidad de la cartera de inmuebles gestionados.

En resumen, el análisis financiero del fideicomiso que administra los activos de Bienes GD se desarrolla dentro del entorno dinámico del mercado inmobiliario de Guayaquil entre 2021 y 2022. Las herramientas de investigación se utilizan para comprender la situación financiera del fideicomiso, evaluar su desempeño en relación con factores económicos y comerciales, y brindar recomendaciones para mejorar la gestión financiera y maximizar la rentabilidad de la cartera de propiedades administradas.

Marco Teórico

1.1. Antecedentes históricos

1.1.1. Derecho Romano

En la época del Imperio Romano, surgieron dos conceptos legales relevantes: la fiducia y el fideicommissum, los cuales son antecedentes fundamentales del fideicomiso. La distinción principal entre ambas radica en que la fiducia involucraba la transferencia de propiedad durante la vida de las personas, mientras que el fideicommissum estaba relacionado con transmisiones de propiedad tras el fallecimiento (Cañizares Cevallos, 2013).

La fiducia se basaba en la transferencia de propiedad a un individuo, acompañada por un acuerdo llamado pactum fiduciae. En virtud de este pacto, el receptor de los activos asumía la responsabilidad de, después de cumplir ciertas condiciones, devolver la propiedad al donante original o a un tercero designado. Esta transferencia de propiedad se dividía en dos tipos: fiducia cum creditore y fiducia cum amico. (Cárdenas, 2017)

La fiducia cum creditore se usaba para asegurar una deuda. En esta modalidad, el deudor transfería en propiedad uno o más bienes al acreedor hasta que la deuda quedara saldada. El acreedor tenía la obligación de restituir los bienes una vez que se hubiera cumplido su interés. En caso de que la deuda no se pagara, el acreedor tenía derecho a quedarse permanentemente con los bienes o venderlos (Rodríguez Azuero, 1997).

La otra variante, fiducia cum amico, consistía en que una persona entregaba ciertos bienes a otra para su uso y disfrute. Tras un período específico, estos bienes se devolvían al dueño original. Esta forma de fiducia se utilizaba cuando el propietario se ausentaba, como en un viaje, y confiaba sus bienes a individuos de confianza. El beneficiario de la fiducia tenía autorización para administrar y disponer libremente de los activos transmitidos (Vargas & Barón, 2018).

En contraste, el fideicommissum, también conocido como fideicomiso mortis causa, se empleaba en situaciones de sucesión testamentaria. Permitía que el testador incluyera como heredero a alguien que la ley no reconocía como heredero legítimo, como los esclavos. Esta modalidad involucraba designar a un heredero con la responsabilidad de entregar ciertos bienes a la persona indicada por el testador (Baquero Vega, 2015).

1.1.2. Derecho Ingles

En el sistema legal anglosajón, este concepto se desarrolló bajo el nombre de "trust", el cual denota el título de propiedad que una persona ostenta con la intención de administrarlo en beneficio de otra. En la jurisdicción anglosajona, se observa una división en dos ramas: el "Common Law" (Derecho Común) y el "Equity Law" (Derecho Equitativo) (Cordero, 2017).

El "Derecho Común" está relacionado con cómo el pueblo inglés y, posteriormente, sus colonias, establecieron la regulación de sus relaciones basándose en tradiciones y costumbres. Desde tiempos antiguos, antes de la existencia de leyes escritas, los jueces tenían la tarea de resolver casos aplicando el conjunto de decisiones judiciales previas. En este contexto, el único amparado por el "common law" era el fiduciario, quien era el único reconocido como propietario ante los tribunales. Esto dio lugar a que muchos fiduciarios terminaran utilizando la propiedad en su propio interés, perjudicando a los beneficiarios, al otorgante del fideicomiso e incluso a los acreedores, debido a la transferencia de bienes al fiduciario (Mendoza, 2013).

Como respuesta a esta situación, emergió el "Derecho Equitativo", con el propósito de abordar las dificultades que el "common law" no podía resolver. El rey delegó esta facultad al canciller, quien ya no se regía por las costumbres, sino por principios de equidad para proteger los derechos de los beneficiarios ante posibles abusos por parte de los fiduciarios (Jacob, 2016).

1.1.3. Latinoamérica

En el ámbito de América Latina, en los años 1925 y 1926, en México, se emitieron las Leyes de Instituciones de Crédito, las cuales seguían la línea de la Ley de Alfaro. Posteriormente, en 1932, se aprobó la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que en sus conceptos adoptó el sistema del patrimonio de afectación. Este sistema considera que los bienes objeto del fideicomiso conforman un patrimonio destinado a un fin lícito específico, lo que significa que los bienes entregados en fideicomiso se consideran vinculados al propósito al que están destinados (Pereira, 2006).

1.1.4. Ecuador

La historia del fideicomiso mercantil en Ecuador tiene sus raíces en la creación de la Ley General de Operaciones de Crédito, la cual fue publicada en el Registro Oficial No. 133 el 19 de diciembre de 1963 mediante el Decreto Supremo No. 1192. Esta ley incorporó una sección llamada "Fideicomisos". Sin embargo, esta disposición dejó de estar en vigor el 11 de noviembre de 1966. (Baquero Vega, 2015)

En un momento posterior, tres décadas después, con la introducción de la primera Ley de Mercado de Valores publicada en el Registro Oficial No. 199 el 28 de mayo de 1993, se incluyó en el Código de Comercio la figura del "Fideicomiso Mercantil". A pesar de esto, en 1998 esta disposición fue eliminada de dicha ley y se emitió una nueva versión que establecía de manera precisa los elementos y características del contrato de fideicomiso mercantil (Carrasco, 1995).

1.2. Fideicomisos y administración de bienes inmuebles

La gestión de activos inmobiliarios se ha vuelto más difícil en el mundo empresarial actual. La creciente demanda y la variedad de actividades de la industria inmobiliaria han requerido el desarrollo de marcos legales y financieros que permitan una gestión eficaz y abierta. En este sentido, los fideicomisos han surgido como una herramienta útil para

administrar bienes muebles tangibles, beneficiando tanto a los propietarios como a los inversionistas.

Los fideicomisos son acuerdos legales en los que una parte, conocida como fiduciaria, se encarga de administrar los bienes o negocios en beneficio de otra parte, los beneficiarios. Los fideicomisos permiten la transferencia de la propiedad de los bienes a un fiduciario que los administrará y tomará decisiones en nombre de los beneficiarios en la administración de bienes inmuebles. Este marco legal brinda seguridad, transparencia y protección de los intereses de todas las partes involucradas.

Se pueden identificar tres funciones clave dentro de un fideicomiso para la administración de bienes inmuebles. En primer lugar, el fiduciario es la organización encargada de administrar los bienes inmuebles, tomar decisiones sobre su administración y salvaguardar los intereses de los beneficiarios. Por otro lado, los beneficiarios son aquellas personas u organizaciones que se benefician de los ingresos producidos por las actividades del fideicomiso. La persona u organización a cargo de supervisar la gestión diaria de los bienes inmuebles, incluido el mantenimiento, el arrendamiento y las solicitudes de los inquilinos, se conoce como administrador de la propiedad.

Hay varios beneficios al usar un fideicomiso en la administración de bienes raíces. En primer lugar, ofrece un marco legal claro y transparente que garantiza la seguridad y protección de las actividades. Adicionalmente, permite separar las actividades relacionadas con bienes raíces de otras operaciones comerciales, evitando la exposición a riesgos e imprevistos. Además, el fideicomiso facilita la gestión profesional de activos porque los fiduciarios suelen tener experiencia y conocimiento en la gestión de bienes raíces.

La gestión eficaz de las finanzas es uno de los componentes clave de la gestión de activos inmobiliarios. El uso de fideicomisos permite un control y una gestión más eficaces del flujo de caja generado por los edificios, lo que facilita la evaluación del rendimiento y la toma de decisiones bien informadas. Es posible evaluar el desempeño del fideicomiso y

realizar ajustes para maximizar la rentabilidad de las actividades a través del análisis del estado financiero y la aplicación de los indicadores financieros pertinentes, como el ROI y la rentabilidad (Coello, 2015).

Al elaborar y gestar un fideicomiso de bienes inmuebles, es importante tener en cuenta los aspectos legales y regulatorios. Es importante cumplir con todos los requisitos legales aplicables porque cada jurisdicción puede tener sus propias leyes y reglamentos con respecto a los fideicomisos. Además, generar confianza entre los inversionistas y los beneficiarios requiere transparencia y una adecuada divulgación de la información financiera.

Como resultado, los fideicomisos se han consolidado como una herramienta eficaz para la gestión de activos inmobiliarios, permitiendo una gestión financiera transparente que maximiza el rendimiento de las actividades. Para asegurar el éxito de un fideicomiso para la administración de bienes inmuebles, es fundamental tener claros los deberes y responsabilidades, proteger los intereses de los beneficiarios y utilizar buenas prácticas de gestión financiera. Los fideicomisos se posicionan como una opción sólida para administrar las actividades inmobiliarias de manera efectiva en un entorno de negocios cada vez más complejo, al mismo tiempo que brindan seguridad, rentabilidad y transparencia a todas las partes involucradas (Medina, 2018).

1.3. Indicadores financieros

Dado que permiten la evaluación y medición de numerosos aspectos cruciales del desempeño y la salud financiera de una organización, los indicadores financieros son herramientas esenciales en el análisis financiero. Estos indicadores, que se derivan de las condiciones del mercado financiero, brindan información esencial para comprender la situación financiera de la empresa, tomar decisiones informadas y realizar comparaciones con otras empresas de la misma industria (Hugo, 2006).

Los indicadores financieros son instrumentos vitales en el análisis financiero porque permiten evaluar y medir muchos aspectos importantes del desempeño y la salud financiera de una organización. Estos indicadores, que se basan en las condiciones del mercado financiero, ofrecen datos cruciales para conocer el estado financiero de la empresa, tomar decisiones acertadas y compararla con otras empresas del mismo sector (Huanca & Tinitana, 2019).

Los índices de rentabilidad son un grupo significativo de indicadores financieros que evalúan la capacidad de una organización para generar utilidades en relación con sus inversiones y recursos utilizados. Por ejemplo, el margen de utilidad neta determina el porcentaje de ganancia restante después de deducir todos los costos e impuestos. El retorno de la inversión (ROI) mide la efectividad de una inversión al comparar las ganancias obtenidas con la cantidad total invertida (Suárez, 2020).

Adicionalmente, son esenciales los índices de dotación, ya que revelan información sobre la estructura de capital de la empresa y su capacidad para hacer frente a las obligaciones financieras a largo plazo. El porcentaje del total de actividades financiadas con deuda se calcula mediante el índice de endeudamiento total, mientras que la capacidad de la empresa para hacer frente al pago de intereses de su deuda se evalúa mediante el índice de cobertura de intereses (Rodríguez, Suarez, Quiroga, & Areiza, 2020).

Además, existen índices de eficiencia que miden la eficacia con la que una organización utiliza sus recursos para generar ingresos. Por ejemplo, el índice de rotación de inventario mide la frecuencia con la que se compra y vende inventario durante un período determinado, mientras que el índice de rotación de cuentas mide la frecuencia con la que una organización convierte sus cuentas por cobrar en ingresos reales (Zurita, 2023).

Estos indicadores financieros, entre otros, son esenciales para evaluar la salud financiera de una organización y tomar decisiones informadas.

1.4. Riesgos financieros y gestión de riesgos

En el mundo de los negocios, los riesgos financieros son una realidad constante que las organizaciones deben enfrentar para garantizar su estabilidad y éxito a largo plazo. La gestión de riesgos financieros se ha convertido en una práctica crucial en este entorno dinámico y competitivo, que permite a las empresas reconocer, evaluar y gestionar diversos riesgos que pueden tener un impacto en su desempeño financiero (Jara & Zurita, 2021).

El primer paso en este proceso es identificar los riesgos financieros. Las organizaciones deben examinar cuidadosamente todas las fuentes internas y externas que puedan resultar en posibles pérdidas financieras. Estos riesgos pueden ser el resultado de una variedad de factores, incluida la volatilidad del mercado, la incapacidad del proveedor para cumplir con las obligaciones de pago, fallas en los procesos internos, falta de liquidez y cambios en la legislación y las reglamentaciones (Rodríguez, Piñeiro, & Llano, 2013).

Los riesgos financieros deben ser identificados y evaluados en términos de su probabilidad de ocurrencia y el impacto potencial que puedan tener en la empresa. Esta evaluación permite a las organizaciones priorizar los riesgos y asignar adecuadamente los recursos para su gestión. Es fundamental establecer estrategias y medidas mitigadoras que reduzcan o controlen los riesgos identificados. Esto puede implicar la adopción de políticas y procedimientos adecuados, la diversificación de las carteras de inversión, la cobertura de riesgos mediante instrumentos financieros y el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos (Cáceres & Zaballos, 2002).

La gestión del riesgo financiero es un proceso continuo que requiere un seguimiento continuo. Las empresas deben establecer sistemas de alerta temprana para monitorear los cambios en los riesgos y medir el éxito de las medidas de mitigación de riesgos implementadas. Además, la gestión de los riesgos financieros ofrece una serie de ventajas destacables. permite a las organizaciones mantener una mayor estabilidad financiera al disminuir la probabilidad de pérdidas significativas. Además, facilita la toma de decisiones

informadas al proporcionar información valiosa sobre oportunidades de inversión, políticas predeterminadas y asignación de recursos. Además, asegura el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables, evitando sanciones económicas y daños a la reputación de la empresa. Además, la gestión de los riesgos financieros ayuda a las organizaciones a responder mejor anticipándose a los desafíos y aprovechando las oportunidades en un entorno empresarial cambiante (Cabrera, 2019).

1.5. Partes intervinientes del fideicomiso

Dentro de las partes intervinientes con todo el fideicomiso, el inmobiliario mantiene la participación tripartita del Fideicomitente, Beneficiario y Fiduciaria. En este aspecto los beneficios y el beneficiario del proyecto es importante que el proyecto va a depender de lo estipulado en el contrato de constitución y contratos adhesión al fideicomiso (Bonardel, 2020). Es muy importante mencionar las partes intervinientes del Fideicomiso para el manejo adecuado:

- Grupo Promotor: es el encargado de realizar el contacto con la fiduciaria.
- El gerente de proyecto: persona encargada de la planificación, ejecución del proyecto seleccionado a través de los contratos.
- El constructor: Todos los profesionales que se encargan en la ejecución de la obra física.
- El Fiscalizador: Realiza el seguimiento del desarrollo del proyecto y usualmente es designado por el fiduciario directamente.

1.6. Leyes de fideicomisos en Ecuador

Dentro del marco legal de Fideicomiso en la nación ecuatoriana se presentan las más importantes, siendo que en el Ecuador existen 2 ordenamientos legales que se vinculan al desarrollo inmobiliario y que se encuentra en su mayoría al desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios, donde el primero es el Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan Actividad Inmobiliaria cuyo emisor es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2013), se establecía un estrecho vínculo directo con las Fiduciarias para obtener un desarrollo de proyecto inmobiliarios, ligando directamente a la administración fiduciaria y a la actividad inmobiliaria por medio del apremio en la constitución de un negocio fiduciario, mismo que debe de administrar los recursos económicos derivados de los promitentes clientes hasta que el promotor certificase a la fiduciaria que había cumplido con las condiciones que mandaba el señalado reglamento (Escobar, 2021). Por otro lado, el segundo ordenamiento a considerar son las resoluciones emitidas por la Junta Política y Regulación Monetaria Financiera, contenidas en la Ley de Mercado de Valores del Libro II del Código Orgánico Monetario Y Financiero; donde la inclusión del Art. 30.-, Subsección III, del Capítulo III del Tomo X de la Codificación de Resoluciones de la Junta Política Monetaria (2021), menciona sobre el control en el desarrollo del proyecto y del cumplimiento de las normas legales pertinentes recae expresamente sobre la Fiduciaria donde se permitía a los partícipes del negocio establecer sus propios términos y condiciones respetando un marco legal previamente establecido en los cuales, comprende la parte legal, financiera, el punto de equilibrio y técnico.

1.7. Impuesto a la Renta

México

En el contexto mexicano, los activos deben ser transferidos desde el patrimonio del fideicomitente al patrimonio de afectación creado. En el caso de fideicomisos inmobiliarios,

es requerido que se registren en la sección de Propiedad del Registro Público (Gasca & Castro, 2021).

Desde la perspectiva fiscal, la responsabilidad de pagar impuestos en un fideicomiso mercantil recae en las personas que forman parte del contrato y no en el fideicomiso en sí. Sin embargo, la legislación mexicana clasifica los fideicomisos en términos de su sujeción a impuestos, estableciendo dos categorías:

1. **Fideicomisos no empresariales:** Estos fideicomisos no se dedican a actividades empresariales. En estos casos, los resultados del fideicomiso se consideran parte de las actividades de los beneficiarios del fideicomiso. Por lo tanto, son los beneficiarios quienes asumen la carga tributaria, pagando individualmente el Impuesto sobre la Renta (ISR) y considerando los pagos realizados por el fiduciario como créditos fiscales.
2. **Fideicomisos empresariales:** Estos fideicomisos están involucrados en actividades empresariales y están regulados por la Ley de Impuesto Sobre la Renta. En este caso, las fiduciarias tienen la obligación de determinar la utilidad o pérdida fiscal de estas actividades y deben cumplir con sus obligaciones tributarias junto con los beneficiarios del fideicomiso.

Es importante señalar que si la entidad fiduciaria no cumple con sus obligaciones tributarias, la responsabilidad recae en los beneficiarios o el fideicomitente.

En México, también se contempla una figura similar al Impuesto de Ganancia Mínima en forma del Impuesto Activo. Básicamente, este impuesto establece que al final del período fiscal se abona el impuesto más alto entre el Impuesto sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Activo (IA). Sin embargo, existe la posibilidad de recuperar el IA si en cualquiera de los diez períodos fiscales posteriores, el ISR supera el IA.

Argentina

El fideicomiso mercantil también está sujeto a impuestos y se le aplica una tasa impositiva del 35% sobre sus ganancias netas sujetas a tributación. Sin embargo, en la legislación existe una excepción cuando el fiduciante también es beneficiario, en cuyo caso el pago del impuesto recae en este último. Esta excepción no se aplica si tanto el fiduciario-beneficiario como el fiduciante-beneficiario son extranjeros, ni en el caso de fideicomisos financieros.

En Argentina, se ha introducido la figura de la "ganancia mínima presunta" para los fideicomisos establecidos bajo la Ley 24.441. De acuerdo con esta disposición, los fideicomisos en el país están sujetos al impuesto y deben tributar a una tasa general del 1% sobre el activo imputable (Massarelli, Orlandi, & Sosa, 2015).

Cuando se efectúa un pago a cuenta, el impuesto a las ganancias se considera un pago a cuenta de la ganancia mínima presunta. Si las Ganancias Mínimas Presuntas exceden, ese excedente puede ser utilizado para compensar el impuesto a las ganancias en el futuro, dentro de un período de 10 años.

En el caso específico de un fideicomiso inmobiliario en Argentina, se ha establecido una división en dos categorías:

1. Cuando el fideicomiso está a cargo de construir y vender el inmueble, se aplica una tasa impositiva del 35% sobre las ganancias distribuidas.
2. Cuando el fideicomiso solo se encarga de la construcción, se denomina "Fideicomiso al costo". En esta modalidad, la legislación argentina contempla beneficios fiscales, como el financiamiento del pago del impuesto en casos en los que se abarque la aportación inicial, la adjudicación y la futura venta.

Es importante destacar que esta última figura ha sido utilizada en algunos casos para ocultar la realidad económica de las empresas y disfrazar la verdadera intención del negocio pactado, ya que para evaluar la existencia de ganancias reales es necesario analizar el negocio subyacente de cada contrato.

Perú

Las normas aplicables a los fideicomisos pueden ser identificadas en tres etapas: el origen del fideicomiso, la existencia del fideicomiso y la terminación del fideicomiso. En el momento de establecer el fideicomiso, durante su creación, se distingue entre dos tipos de transferencias del dominio fiduciario: una sin posibilidad de reversión y otra con la posibilidad de reversión hacia el fideicomitente en favor del patrimonio fideicometido. Si el dominio fiduciario es transferido sin la opción de reversión, esta acción será sujeta al impuesto a la renta, tratada como una enajenación. En tal caso, si el fideicomitente es una entidad legal, deberá abonar el Impuesto a la Renta (IR) según el devengamiento de la renta; en caso de ser una persona física, deberá efectuar el pago basado en la percepción de la renta.

En relación a la duración del fideicomiso, durante su existencia, se generan rentas, ganancias y utilidades. La ley contempla el concepto de "passthrough of income" cuando establece que la entidad administradora debe distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, manteniendo el carácter de gravado, exento o liberado, según lo establecido en la legislación (artículo 29-A de la Ley, tercer párrafo). Sin embargo, esto no se ajusta estrictamente al principio de transparencia fiscal, en el cual la renta se atribuiría conforme se genere a favor del inversionista, con el objetivo de asegurar una tributación uniforme entre inversiones directas e inversiones a través de estos vehículos (Falcón & Tella, 1984).

La fase de extinción del fideicomiso, esta se produce cuando se lleva a cabo la transferencia fideicomisaria del fiduciario al fideicomisario, lo que da lugar a una ganancia de capital sujeta al I.R. La responsabilidad de este impuesto recae en el fideicomitente en el caso de un fideicomiso bancario, o en el fideicomitente, fideicomisario o un tercero en el caso de un fideicomiso de titulización. Si los activos del patrimonio retornan al fideicomitente, no se genera ninguna ganancia o renta sujeta al Impuesto a la Renta. (Villanueva, 2013)

Ecuador

Dentro del artículo 2 de la Ley de Régimen Tributario Interno, menciona que la renta a los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso provenientes del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios; y a los ingresos obtenidos en el exterior por personas naturales domiciliadas en el país o por sociedades nacionales. Al igual que, El artículo 16 del Código Orgánico Tributario define al Hecho Generador como el presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo. El origen o nacimiento de la obligación tributaria se determina cuando se cumple el presupuesto legal que da lugar a la configuración del tributo, es decir, cuando se produce el hecho generador de la obligación. Por su lado, el artículo 17 del mismo cuerpo legal precisa cuando el hecho generador consista en un acto jurídico, se calificará conforme a su verdadera esencia y naturaleza jurídica, cualquiera que sea la forma elegida o la denominación utilizada por los interesados. La Ley de Régimen Tributario Interno en sus artículos 1 y 2 establece el objeto y concepto del impuesto a la renta; deduciendo que el hecho generador del impuesto a la renta radica en la obtención de rentas o ingresos gravados, provenientes de las diferentes fuentes, como son el trabajo, el trabajo con el concurso del capital y el capital puro.

1.8. Estados financieros y análisis de estados financieros

Tomar decisiones informadas y estratégicas es crucial para el éxito y la viabilidad a largo plazo de una organización en el mundo de los negocios. Para lograr esto, se necesitan herramientas que permitan evaluar con precisión la salud financiera de la organización. Los mercados financieros y el análisis del mercado financiero están en juego aquí, desempeñando un papel fundamental al proporcionar información detallada sobre la situación financiera, el rendimiento y la liquidez de una organización.

La salud financiera de una organización se presenta sistemáticamente en informes financieros estatales que cubren un período de tiempo específico. Estos informes cubren el balance general, la situación de los resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto

de la empresa y la situación del flujo de caja. Cada uno de ellos ofrece una comprensión detallada de los muchos aspectos financieros de la empresa.

Estos indicadores financieros son herramientas esenciales para evaluar la salud financiera de una organización. Incluyen información esencial sobre las actividades, intereses, patrimonio neto, ingresos y gastos de la organización. Esta información es esencial para permitir que los gerentes, inversionistas, prestamistas y otras partes interesadas tomen decisiones bien informadas con respecto a la empresa. Los mercados financieros también permiten comparar datos históricos y ver tendencias a lo largo del tiempo, lo que ayuda a identificar fortalezas, debilidades y áreas de mejora.

El análisis de estados financieros se lleva a cabo con el fin de maximizar el uso de los estados financieros y conlleva un examen exhaustivo de estos informes para extraer información valiosa y pertinente. El análisis de estados financieros se lleva a cabo mediante técnicas como el análisis de razones, que establece relaciones entre varias partes financieras, el análisis horizontal, que compara números a lo largo del tiempo, y el análisis vertical, que establece porcentajes en relación con un número base.

Los índices financieros son medidas cuantitativas que se derivan de los mercados financieros y brindan información clave sobre la salud y el desempeño financiero de una empresa. Estos índices se dividen en varias categorías, incluidos los índices de liquidez, rentabilidad, incumplimiento y eficiencia. Cada categoría de índices ofrece una perspectiva única sobre aspectos únicos relacionados con el negocio, lo que permite una evaluación integral del desempeño financiero de la empresa.

La evaluación de la salud financiera de una empresa depende en gran medida de los mercados financieros y del análisis de los mercados financieros. Estas herramientas brindan información detallada sobre la situación financiera, el desempeño y la liquidez de la organización, lo que permite una toma de decisiones informada y estratégica. Su uso

apropiado brinda a las empresas una ventaja competitiva, permitiéndoles tomar decisiones bien informadas y lograr un desempeño financiero estable y duradero.

A continuación, se presenta el análisis financiero del Fideicomiso Bienes GD durante el año 2022:

FIDEICOMISO BIENES GD
INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
DESDE: 1 MAYO 2022 HASTA: 31 OCTUBRE 2022

PRODUCTO	FIDEICOMISO BIENES GD	
TIPO DE NEGOCIO	Fideicomiso de Administración	
RUC	0993232203001	
FECHA DE CONSTITUCIÓN	18 de octubre del 2019	
CONSTITUYENTES	DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A.	
	SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.	
	CUEVA GONZALEZ CARLOS ENRIQUE	
	MEJIA ZEVALLOS GALICIA GUADALUPE	
	CUEVA MEJIA ANDREA CAROLINA	
	CUEVA MEJIA CARLOS OSWALDO	
BENEFICIARIOS:	CUEVA MEJIA FERNANDO ENRIQUE	
	DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A.	
	SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.	
	CUEVA GONZALEZ CARLOS ENRIQUE	
	MEJIA ZEVALLOS GALICIA GUADALUPE	
	CUEVA MEJIA ANDREA CAROLINA	
	CUEVA MEJIA CARLOS OSWALDO	
CUENTAS BANCARIAS:	CUEVA MEJIA FERNANDO ENRIQUE	
	HOLDING HCCG CIA. LTDA.	
	BANCO PICHINCHA	CTA. CTE. # 2100 20 66 66
PRODUBANCO	CTA. CTE. # 02728010417	

1.- ANTECEDENTES

El Fideicomiso BIENES GD se constituyó mediante escritura pública celebrada el 18 de octubre del 2019, ante la Ab. Nidia Medranda Cevallos, Notaria trigésima segunda del cantón Guayaquil, en la cual comparecieron:

- DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiario.
- SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A. , en calidad de Constituyente y Beneficiario.

- CUEVA GONZALEZ CARLOS ENRIQUE, en calidad de Constituyente y Beneficiario.

- MEJIA ZEVALLOS GALICIA GUADALUPE, en calidad de Constituyente y Beneficiario.

- CUEVA MEJIA ANDREA CAROLINA, en calidad de Constituyente y Beneficiario.

- CUEVA MEJIA CARLOS OSWALDO, en calidad de Constituyente y Beneficiario.

- CUEVA MEJIA FERNANDO ENRIQUE, en calidad de Constituyente y Beneficiario.

- FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria.

2.- CESIÓN DE DERECHOS

Mediante escritura pública celebrada el 07 de abril del 2021 ante la Ab. María Beatriz Bohorquez Gilbert, notaria sexta suplente del cantón Guayaquil, DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A. cedió a favor de la HOLDING HCCG CIA. LTDA., los derechos fiduciarios que mantiene en el Fideicomiso, hasta por el monto de US\$1,100,000.00, como BENEFICIARIO del Fideicomiso. En tal virtud, DIFARE S.A., se constituye en Beneficiaria del Fideicomiso, asumiendo los derechos y obligaciones que le corresponden de acuerdo con el contrato constitutivo.

3.- VIGENCIA EI FIDEICOMISO BIENES GD

Se entenderá vigente hasta el cumplimiento total de su objeto o hasta el cumplimiento máximo del plazo establecido por la ley, sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula décima octava del contrato constitutivo.

4.- OBJETIVO DEL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso BIENES GD tiene por objeto la tenencia jurídica y administración de los bienes fideicomitidos y los destine al cumplimiento de las instrucciones fiduciarias estipuladas en el contrato constitutivo y aquellas que para el efecto impartan las beneficiarias.

5.- ESTADO Y SITUACION JURIDICA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:

El patrimonio autónomo del FIDEICOMISO BIENES GD, no ha sido objeto de medidas o providencias preventivas tales como retenciones y secuestros, este ha sido utilizado exclusivamente para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

6.- CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL FIDEICOMISO

6.1 PATRIMONIO INICIAL De conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del contrato de constitución del fideicomiso mercantil, el patrimonio autónomo se constituyó por el aporte realizado por el valor de US\$ 1.000,00 por cada constituyente; mismo que fue depositado el 25 de octubre del 2019, en la cuenta corriente que para el efecto se abrió a nombre del fideicomiso en el BANCO PICHINCHA.

6.2 OTROS APORTES Los CONSTITUYENTES se obligan a aportar en el futuro los recursos necesarios para que el FIDEICOMISO adquiera inmuebles. Podrán también aportar a futuro todos los recursos y bienes que sean necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso. las transferencias que realicen incluirán todos los derechos que correspondan a los bienes sin que los constituyentes se reserven nada para sí. A continuación, se detalla el saldo del patrimonio con corte a la fecha de este informe:

DETALLE DE APORTES

CONSTITUYENTES / BENEFICIARIOS	TOTAL APORTES DINERARIOS	APORTES DE INMUEBLES	TOTAL APORTES	%
DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A.	\$1.054.294,75	\$0	\$1.054.294,75	22,70%
SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.	\$30.580,00	\$1.881.037,70	\$1.911.617,70	41,16%
CUEVA GONZALEZ CARLOS ENRIQUE	\$1.000,00	\$0	\$1.000,00	0,02%
MEJIA ZEVALLOS GALICIA GUADALUPE	\$101.000,00	\$473.241,99	\$574.241,99	12,36%
CUEVA MEJIA ANDREA CAROLINA	\$1.000,00	\$0	\$1.000,00	0,02%
CUEVA MEJIA CARLOS OSWALDO	\$1.000,00	\$0	\$1.000,00	0,02%
CUEVA MEJIA FERNANDO ENRIQUE	\$1.000,00	\$0	\$1.000,00	0,02%
HOLDING HCCG CIA. LTDA.	\$1.100.000,00	\$0	\$1.100.000,00	23,69%
	\$2.289.874,75	\$2.354.279,69	\$4.644.154,44	100,00%

DETALLE DE BIENES INMUEBLES

A la fecha de cierre del presente informe, se encuentran registrados los siguientes bienes.

TIPO	APORTANTE/VENDEDOR	FECHA DE INSCRIPCIÓN	DETALLE DE INMUEBLE	VALOR DE REGISTRO
COMPRAVENTA	INMOBILIARIA SIERRA	13/12/2019	SOLAR 9-A MZ. 12, ubicado en Machala 526 entre Padre Solano y Luis Urdaneta, Parroqui Tarqui, Guayaquil, Guayas	\$ 1.000.000,00
COMPRAVENTA	INMOBILIARIA NAJAPOJUJA S.A.	06/01/2020	LOTE DE TERRENO Y EDIFICACIÓN Nº 172, AV. ILALO Y AV. GENERAL ENRIQUEZ, URB. SAN RAFAEL, PARROQUIA SAN RAFAEL, CANTÓN RUMIÑAHUI, PROVINCIA PICHINCHA	\$ 1.400.000,00
APORTE	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.	03/01/2020	SOLAR Y EDIFICACIÓN 8-2 MZ. 12, UBICADA EN CALLE 4º. GENERAL LUIS URDANETA ENTRE AV. 1º MACHALA, PARROQUIA TARQUI, CIUDAD GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS	\$ 378.711,87
APORTE	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.	03/01/2020	SOLAR Y EDIFICACIÓN 8-3 MZ. 12, UBICADA EN CALLE 4º. GENERAL LUIS URDANETA ENTRE AV. 1º MACHALA Y JOSE DE ANTEPARA, PARROQUIA TARQUI, CIUDAD GUAYAQUIL, PROVINCIA GUAYAS	\$ 198.253,97
APORTE	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.	03/01/2020	SOLAR Y EDIFICACION 10 MZ. 12, UBICADA ENTRE CALLES MACHALA ENTRE URDANETA Y PADRE SOLANO, PARROQUIA TARQUI, CIUDAD GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS	\$ 348.523,87

COMPRAVENTA (APORTE DERECHO DE COBRO SRA. GALICIA CUEVA)	WILENY SA	27/05/2020	EDIFICIO MZ 56 SL 1 URB.LOS OLIVOS, PARROQUIA TARQUI CIUDAD GUAYAQUIL	\$ 473.241,99
APORTE	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.	27/05/2020	LOTE DE TERRENO Y EDIFICACIÓN, CDLA. MEXICO EN LA PARROQUIA ATOCHA FICOA DEL CANTON AMBATO PROVINCIA TUNGURAHUA	\$ 342.242,64
APORTE	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.	15/07/2020	OFICINAS Y PARQUEOS DEL EDIFICIO TENERIFE: OFICINA 801 – BODEGA 38 – PARQUEO 153; 161; 162. OFICINA 802 – BODEGA 41 – PARQUEOS 145; 159; 160. OFICINA 803 – BODEGA 39 – PARQUEOS 132; 133; 144. OFICINA 805 – BODEGA 42 – PARQUEOS 150; 151.	\$ 613.305,35
PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE	FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALMANGLA	25/02/2022	LOCAL COMERCIAL DE SERVICIOS N° 13, UBICADO EN PLANTA BAJA.	\$ 276.264,00
PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE	FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALMANGLA	25/02/2022	LOCAL COMERCIAL DE SERVICIOS N° 14, UBICADO EN PLANTA BAJA.	\$ 389.424,00
COMPRAVENTA	MARIA ESTHER FARIAS REYES, SANDY VIVIANA FARIAS REYES, YULEISY ANGELICA FARIAS REYES, JOSELYN ELIZABETH FARIAS TOBAR, ANGEL ARISTIDES FARIAS VIUAFUERTE, JACINTA ISABEL FARIAS VILLAFUERTE, JOVITA MARITZA FARIAS VILLAFUERTE, LUIS FERNANDO FARIAS VILLAFUERTE, MILTON FELICIANO FARIAS VILLAFUERTE, REYES ESTELA FARIAS VILLAFUERTE.	18/08/2022	SOLAR Y EDIFICACIÓN # 31 MZ 622, UBICADO EN LAS CALLES GALÁPAGOS ENTRE LA VEINTISIETE Y LA VEINTINUEVE, PARROQUIA FEBRES CORDERO SEGUNDA, DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.	\$ 60.000,00
				\$ 5.479.967,69

7.- ORGANISMOS DE CONTROL

7.1 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:

Conforme lo establecido en la CODIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES CNV-008-2006, publicada en el Registro Oficial del 08 de marzo de 2011, en su Título V, Capítulo 1, Sección II, el Fideicomiso NO requiere ser inscrito en el Registro de Mercado de Valores toda vez que no cumple con las condiciones descritas en el Art. 6 del citado cuerpo legal.

7.2 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Para dar cumplimiento a las normas tributarias vigentes, la Fiduciaria ha cumplido con todas las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas generadas por la administración

fiduciaria, tales como declaraciones de Retención en la Fuente, y del Impuesto al Valor Agregado. En cumplimiento a las resoluciones NAC-DGERCGC12-00777 del 04 de diciembre de 2012 y la resolución NAC-DGERCGC14-00132 del 18 de febrero de 2014 la fiduciaria cumplirá con la presentación del Anexo transaccional de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores y el Anexo de Fideicomisos Mercantiles, Fondos de Inversión y Fondos Complementario de acuerdo con las fechas establecidas en las resoluciones según el noveno dígito del RUC del Fideicomiso. a) El Fideicomiso BIENES GD está obligado a presentar el Anexo AFIC de forma anual, hasta el mes de junio de acuerdo con el noveno dígito del RUC y a su liquidación. A la fecha del presente informe, el Fideicomiso ha presentado el Anexo AFIC del año 2021, el 27 de junio del 2022. b) El Fideicomiso BIENES GD está obligado a presentar el Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de forma anual, hasta el mes de febrero de acuerdo con el noveno dígito del RUC, en el caso de existir cambio en los beneficiarios y a su liquidación.” A la fecha del presente informe, el Fideicomiso ha presentado el Anexo APS del año 2021, el 02 de marzo del 2022.

8.- OBLIGATORIEDAD DE CONTRATAR AUDITORIA EXTERNA

También deberán contar con auditoría externa de una firma auditoría inscrita o no en el Registro de Valores, aquellos negocios fiduciarios que reciban recursos de personas distintas a los constituyentes iniciales, tales como prominentes compradores; los que prevean contar con constituyentes adherentes; y, aquellos casos en los que el constituyente hubiera ordenado contractualmente que el fideicomiso se someta a auditoría externa. Adicionalmente, cuando el constituyente fuere una institución del sistema financiero, la firma de auditoría externa también deberá ser calificada por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

9.- INFORMACION FINANCIERA

Estados financieros Se adjunta los estados financieros a la fecha de corte del presente informe. En caso de existir inconformidades en cuanto a los saldos y anexos presentados,

agradeceríamos se informe por escrito a la fiduciaria, caso contrario, daremos por aceptada su conformidad al respecto.



FIDEICOMISO BIENES GD
ESTADO DE SITUACIÓN
Al 31 de Octubre de 2022

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

Reporte: BG_R0031
 Usuario: JQUINGAZ
 Fecha: 14/11/2022
 Página: 1 de 3
 Nivel: 8



FDV BGI ADM1436 31102022

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	6,506,039.98
1.01	ACTIVO CORRIENTE	1,191,087.63
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	157,428.01
1.01.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	157,428.01
1.01.01.03.01	BANCO PICHINCHA	6,696.62
1.01.01.03.01.01	Banco Pichincha Cta. # 2100206666	6,696.62
1.01.01.03.03	BANCO DE LA PRODUCCION	150,731.39
1.01.01.03.03.01	Produbanco Cta.	150,731.39
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	185,804.02
1.01.02.02	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS	165,622.43
1.01.02.02.01	RENTA VARIABLE	165,622.43
1.01.02.02.01.03	UNIDADES DE PARTICIPACIÓN	165,622.43
1.01.02.05	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO	20,181.59
1.01.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	20,181.59
1.01.02.05.02.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A CLIENTES	20,181.59
1.01.02.05.02.01.01	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	20,181.59
1.01.02.05.02.01.01.01	Cuenta por cobrar	20,181.59
1.01.04	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	767,423.68
1.01.04.01	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	767,423.68
1.01.04.03.01	Anticipos a proveedores	767,423.68
1.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	80,431.92
1.01.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	24,829.64
1.01.05.01.02	Retenciones de IVA	24,829.64
1.01.05.01.02.01	Retenciones de IVA	24,829.64
1.01.05.02	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IR)	55,602.28
1.01.05.02.01	Retenciones ejercicio corriente	39,626.43
1.01.05.02.02	Retenciones años anteriores	15,975.85
1.02	ACTIVOS NO CORRIENTES	5,314,952.35
1.02.02	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	5,314,952.35
1.02.02.02	EDIFICIOS	5,617,354.27
1.02.02.02.01	EDIFICIOS	5,617,354.27
1.02.02.02.01.02	Adecuaciones Edif. Machala y Luis Urdaneta	430,886.68
1.02.02.02.01.03	Adecuaciones Los Olivos	226,390.42
1.02.02.02.01.04	Adecuaciones Inmueble Ambato	28,111.92
1.02.02.02.01.05	Machala y Padre Solano	1,000,000.00
1.02.02.02.01.06	El Plaza Triangulo	1,400,000.00
1.02.02.02.01.07	Cdla. Los Olivos	550,000.00
1.02.02.02.01.08	Pharmacys Ambato	342,242.64
1.02.02.02.01.09	Sola y Edificacion 8-2	378,711.87
1.02.02.02.01.10	Sola y Edificacion 8-3	198,253.97
1.02.02.02.01.11	Sola y Edificacion 10	348,523.87
1.02.02.02.01.12	Adecuaciones Plaza Triangulo	5,574.65
1.02.02.02.01.13	Adecuaciones Edif. Machala y Luis Urdaneta (bodega)	35,352.90
1.02.02.02.01.14	Oficinas Tenerife	436,821.09
1.02.02.02.01.15	Parqueos Tenerife	157,599.30
1.02.02.02.01.16	Bodegas Tenerife	18,884.96
1.02.02.02.01.17	Calle Galapagos y Febres Cordero	60,000.00
1.02.02.03	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVER	-302,401.92
1.02.02.03.01	(-) DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-302,401.92
1.02.02.03.01.01	(-) Depreciacion acumulada Machala y Padre Solano	-88,541.74
1.02.02.03.01.02	(-) Depreciacion acumulada Plaza triangulo	-62,654.28
1.02.02.03.01.03	(-) Depreciacion acumulada Los Olivos	-37,091.09
1.02.02.03.01.04	(-) Depreciacion acumulada Pharmacys Ambato	-23,080.29
1.02.02.03.01.05	(-) Depreciacion acumulada Solar y edificacion 8-2	-33,466.06
1.02.02.03.01.06	(-) Depreciacion acumulada Solar y edificacion 8-3	-17,519.40
1.02.02.03.01.07	(-) Depreciacion acumulada Solar y edificacion 10	-30,798.28

ACTIVOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1.02.02.03.01.08	(-) Depreciacion acumulada Oficinas Tenerife	-4,928.88
1.02.02.03.01.09	(-) Depreciacion acumulada Parques Tenerife	-4,108.83
1.02.02.03.01.10	(-) Depreciacion acumulada Bodegas Tenerife	-213.07
TOTAL DE ACTIVOS		6,506,039.98
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		279,063.06
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		6,785,103.04

PASIVOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVOS	1,216,602.98
2.01	PASIVO CORRIENTE	135,347.12
2.01.04	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	39,271.71
2.01.04.01	LOCALES	39,271.71
2.01.04.01.01	PRESTAMOS BANCARIOS	39,271.71
2.01.04.01.01.01	Préstamos Bancarios	36,957.75
2.01.04.01.01.02	Intereses por pagar préstamos bancarios	2,313.96
2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	122.14
2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	122.14
2.01.07.01.01	RETENCIONES EN LA FUENTE	74.43
2.01.07.01.01.01	Retención 1%	5.68
2.01.07.01.01.08	Retención 2,75%	68.75
2.01.07.01.02	RETENCIONES DE IVA	47.71
2.01.07.01.02.02	Retención 70%	47.71
2.01.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	95,953.27
2.01.13.12	OTROS	95,953.27
2.01.13.12.01	PROVEEDORES	12,970.03
2.01.13.12.01.01	Proveedores por pagar	12,970.03
2.01.13.12.03	FONDOS DE GARANTIA	82,983.24
2.01.13.12.03.01	Fondos de garantía	82,983.24
2.02	PASIVO NO CORRIENTE	1,081,255.86
2.02.03	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1,077,456.32
2.02.03.01	LOCALES	1,077,456.32
2.02.03.01.01	PRESTAMOS BANCARIOS	1,077,456.32
2.02.03.01.01.01	Préstamos Bancarios	1,077,456.32
2.02.06	ANTICIPOS	3,799.54
2.02.06.02	OTROS ANTICIPOS RECIBIDOS	3,799.54
2.02.06.02.01	Depósitos por identificar	3,799.54
TOTAL DE PASIVOS		1,216,602.98

PATRIMONIO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	5,057,092.70
3.01	CAPITAL	4,962,762.56
3.01.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	4,962,762.56
3.01.04.01	APORTES PATRIMONIALES	4,962,762.56
3.01.04.01.01	APORTES EN EFECTIVO	2,608,482.87
3.01.04.01.01.01	Aporte Inicial	7,000.00
3.01.04.01.01.02	Aporte Constituyente	2,601,482.87
3.01.04.01.02	APORTES EN ESPECIES	2,354,279.69
3.01.04.01.02.02	Aporte en Especies Constituyente	2,354,279.69
3.06	RESULTADOS ACUMULADOS	94,330.14
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS	199,495.17
3.06.01.16	Resultado año 2021	199,495.17
3.06.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-105,165.03
3.06.02.14	Resultado año 2019 (Pérdidas)	-63,667.69
3.06.02.15	Resultado año 2020 (Pérdidas)	-41,497.34
TOTAL DE PATRIMONIO		5,057,092.70
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS		511,407.36
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		6,785,103.04


GERENTE

CONTADOR


INGRESOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS	511,407.36
4.01	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	511,407.36
4.01.02	PRESTACION DE SERVICIOS	504,745.19
4.01.02.04	OTROS	504,745.19
4.01.02.04.01	Concesiones	498,495.19
4.01.02.04.02	Alicuotas	6,250.00
4.01.06	INTERESES	6,662.17
4.01.06.02	INTERESES Y RENDIMIENTOS FINANCIEROS	6,662.17
4.01.06.02.02	INTERESES FONDOS DE INVERSION	6,662.17
4.01.06.02.02.01	Fondo Real	6,662.17
TOTAL DE INGRESOS		511,407.36

GASTOS

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS	279,063.06
5.02	GASTOS	279,063.06
5.02.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	218,215.96
5.02.02.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	8,901.98
5.02.02.08.10	Mantenimiento equipos contra incendios	200.00
5.02.02.08.23	Limpieza	8,701.98
5.02.02.14	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	7,848.00
5.02.02.14.01	Prima Seguros	7,848.00
5.02.02.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	6,567.12
5.02.02.18.02	Energía Eléctrica	3,444.30
5.02.02.18.03	Agua Potable	3,122.82
5.02.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	1,686.73
5.02.02.19.01	Gastos notariales	1,686.73
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	36,893.57
5.02.02.20.01	Municipales	36,893.57
5.02.02.20.01.01	Impuestos Municipales	36,893.57
5.02.02.21	DEPRECIACIONES	97,725.10
5.02.02.21.02	PROPIEDADES DE INVERSION	97,725.10
5.02.02.21.02.01	Gasto depreciacion Machala y padre solano	26,041.70
5.02.02.21.02.02	Gasto depreciacion Plaza triangulo	18,518.50
5.02.02.21.02.03	Gasto depreciacion Los Olivos	12,731.50
5.02.02.21.02.04	Gasto depreciacion Pharmacs Ambato	7,922.30
5.02.02.21.02.05	Gasto depreciacion solar y edificacion 8-2	9,862.30
5.02.02.21.02.06	Gasto depreciacion solar y edificacion 8-3	5,162.90
5.02.02.21.02.07	Gasto depreciacion solar y edificacion 10	9,076.10
5.02.02.21.02.08	Gasto depreciacion oficinas tenerife	4,480.80
5.02.02.21.02.09	Gasto depreciacion parqueos tenerife	3,735.30
5.02.02.21.02.10	Gasto depreciacion bodegas tenerife	193.70
5.02.02.29	OTROS GASTOS	58,593.46
5.02.02.29.01	Honorarios de Administración Fiduciaria	15,000.00
5.02.02.29.04	Honorarios administrador	10,000.00
5.02.02.29.06	Gastos legales	3,725.32
5.02.02.29.07	Seguridad y Guardiania	7,968.86
5.02.02.29.09	Avalúos	625.00
5.02.02.29.10	Gastos bancarios	163.89
5.02.02.29.12	Servicios de terceros	5,579.80
5.02.02.29.15	Alicuotas	4,348.98
5.02.02.29.99	Gastos no deducibles	11,181.61
5.02.03	GASTOS FINANCIEROS	60,847.10
5.02.03.01	INTERESES	60,847.10
5.02.03.01.01	INTERESES POR PRESTAMOS	60,847.10
5.02.03.01.01.01	Intereses por créditos de bancos y otras Instituciones financieras	60,847.10
TOTAL DE GASTOS		279,063.06
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		232,344.30

RESULTADOS INTEGRALES

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
6	ORI (OTROS RESULTADOS INTEGRALES)	
TOTAL DE RESULTADOS INTEGRALES		0.00
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS (+)(-) ORI		232,344.30


GERENTE

CONTADOR

Al observar el estado de situación del Fideicomiso BIENES GD, da como resultado que la empresa a nivel de la cuenta activo la subcuenta activo no corriente posee mayor participación del 82% con respecto a la cuenta activos corrientes que equivale al 12%, siendo que la cuenta no corriente el apartado con mayor peso la cuenta de propiedades de inversión con el valor de 5.314.952,35, no obstante en el activo corriente la cuenta servicios y otros pagos anticipados posee mayor participación.

Por otro lado, a nivel del pasivo, la subcuenta pasivo no corriente cuenta con el mayor porcentaje de participación, siendo del 89% donde las obligaciones con instituciones financieras tienen un valor de 1.077.456,32. A nivel de la subcuenta pasivo corriente representa el 11% y las obligaciones con instituciones Financieras son las que mayor peso tienen en la misma con un total del 1.077.456,32.

Además, se evidencia que el patrimonio neto y en relación con el pasivo tiene mayor porcentaje de participación, donde el total del pasivo es de 1.216.60,98 y el total de patrimonio es de 5.507.092,70 en términos de porcentaje es del 18% y 75% respectivamente.

El indicador de liquidez Fondo de Maniobra o también llamado capital de trabajo o circulante da como resultado de 1.055.740,41, lo que significa que la empresa posee un equilibrio financiero, al igual que la razón corriente tiene un resultado de 8,80, significando que posee la capacidad para cumplir con las obligaciones a corto plazo. Así mismo, en los indicadores de endeudamiento, a nivel del endeudamiento total se presenta del 0,19 lo que indica que, por cada dólar del patrimonio, la empresa tiene deuda de los 0,19 centavos donde al ser menor a 1 los acreedores no poseen una alta participación dentro de la empresa. Por último, el apalancamiento total posee el valor del 0,22 es decir que por cada \$1 de patrimonio se tiene una deuda de 0,22 centavos, en otras palabras, por cada dólar de los dueños de la empresa está comprometido en un 24% con los acreedores, así mismo, al ser un valor menor a 1 quiere decir que la empresa se encuentra financiado por los dueños de la empresa.

En definitiva, tras la evaluación y análisis exhaustivo se evidencia tras los indicadores financieros como de liquidez y endeudamiento la empresa posee un buen manejo de endeudamiento y los acreedores no tienen un alto porcentaje de participación en la empresa Fideicomiso BIENES G.D., lo que conlleva que poseen un excelente nivel de fideicomiso en la administración de bienes inmuebles.

CONCLUSIONES

El Fideicomiso Administrativo Inmobiliario es una herramienta muy importante para realizar proyectos de inversión debido a la confiabilidad.

Un Fideicomiso Administrativo Inmobiliario permite a sus inversionistas, invertir sus bienes en un negocio el cual le otorga las garantías necesarias y correctas que permitirá cumplir con eficacia las funciones encomendadas.

De acuerdo con lo que se explicó de los fideicomisos de administración, lentamente se ha captado la confianza de nuevos inversionistas los cuales permiten que la entidad maneje sus negocios de acuerdo con los reglamentos de Ecuador.

Finalmente, en el caso puntual del proyecto Fideicomiso Bienes GD. donde cuenta con la seguridad jurídica y así mismo está asegurada la rentabilidad financiera de sus inversiones.

REFERENCIAS

- Baquero Vega, V. H. (2015). *EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO EN EL ECUADOR Y SU RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA*. Ecuador: creative commons.
- BCE. (2021). *CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO, LIBRO II LEY MERCADO VALORES*. Obtenido de <https://www.bce.ec/images/transparencia2022/juridico/codificaciondelaleydemercadodevalores1.pdf>
- Bonardel, M. (2020). *Implementación del fideicomiso*.
- Cabrera, V. (2019). *Análisis de los factores que inciden en la gestión de riesgos financieros en las cooperativas de ahorro y crédito del segmento cinco*. Cuenca.
- Cáceres, D., & Zaballos, J. (2002). *Riesgos financieros y operaciones internacionales*. ESIC Editorial.
- Cañizares Cevallos, K. A. (2013). *El contrato de Fideicomiso Mercantil en la Legislación Ecuatoriana*. Cuenca: UC.
- Caprera, B., Caprera, F. V., & Cardozo, S. (2021). *Contratos de fideicomiso inmobiliario*. Quito.
- Cárdenas, L. (2017). *Fiducia inmobiliaria: tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consum*. Colombia: UEC.
- Carrasco, M. (1995). *El mercado de valores y la repercusión en el desarrollo productivo ecuatoriano*.
- Coello, M. (2015). *El nuevo régimen del fideicomiso inmobiliario en el Ecuador*. Universidad del Azuay.

- Cordero, J. (2017). *En el sistema legal anglosajón, este concepto se desarrolló bajo el nombre de "trust", el cual denota el título de propiedad que una persona ostenta con la intención de administrarlo en beneficio de otra. En la jurisdicción anglosajona, se observa una div.* Cuenca: Universidad del Azuay.
- Escobar, C. (2021). *Aplicación de fideicomisos mercantiles de administración en las plataformas de fondos colaborativos establecidas en la Ley de Emprendimiento e Innovación y su incidencia en el mercado de valores.* Quito: UCE.
- Falcón, & Tella, R. (1984). El Decreto-ley en materia tributaria. *Revista Española de Derecho Constitucional, (10)*, 183-213.
- Faltón, & Tella. (1984). El régimen de Transparencia Fiscal. *IEF*.
- Gasca, J., & Castro, E. D. (2021). Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS). *Revista INVI, 36*, 112-136.
- Hernández, A., Gutiérrez, G. ..., & Foti, F. (2018). Aspectos legales, tributario y contable. 16-17.
- Huanca, O., & Tinitana, K. (2019). Los indicadores financieros y el impacto en la insolvencia de las empresas. *Observatorio de la economía latinoamericana, 261*.
- Hugo, B. (2006). *Indicadores Financieros.* Ediciones Umbral.
- Jacob, R. (2016). ¿ Es el common law el mejor sistema jurídico en el mejor de los mundos globalizados posibles? Libres reflexiones sobre los desarrollos de la teoría del derecho y sus desafíos actuales. *Isomía (44)*, 11-37.
- Jara, B., & Zurita, I. (2021). La gestión de riesgos financieros y su incidencia en la toma de decisiones. *Cienciamatria, 7(2)*, 691-722.

- Loachamin, P. (2022). *Aplicación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario en la Legislación Ecuatoriana y su Implicación en el Sistema Tributario*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Massarelli, S., Orlandi, S., & Sosa, L. (2015). *El uso del fideicomiso como herramienta de financiación e inversión en el sector de la construcción en Argentina*. Mendoza. Obtenido de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resolución-185-2004-94335/texto>
- Medina, J. (2018). Necesidad de regulación del fideicomiso inmobiliario al costo en el Ecuador. *Universidad de las Américas*.
- Mendoza, E. (2013). *Fideicomiso mercantil. Concepto y breves antecedentes histórico*.
- Organización of American States. (2010). *CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION*. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- Pereira, D. (2006). Régimen jurídico tributario municipal aplicable al fideicomiso mercantil en el caso ecuatoriano. *UASB*, 26.
- Rodríguez Azuero, S. (1997). Contratos Bancarios, su significación en Latinoamérica. En Felibán, *Mercado de Valores y Contratos*. Bogotá: Tomo II. Quito, Jurídica del Ecuador.
- Rodríguez, C., Suarez, L., Quiroga, F., & Areiza, Y. (2020). Indicadores de rentabilidad, endeudamiento y ebitda en el entorno de la inversión en las plataformas tecnológicas. Un estudio en administradoras de fondos de pensiones. *FACE: Revista de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales*, 61-75.
- Rodríguez, M. (2022). El fideicomiso inmobiliario en la legislación Dominicana; Su aporte al desarrollo de la vivienda. *Novum Jus*, 16(1), 115-156.

- Rodríguez, M., Piñeiro, C., & Llano, P. (2013). Mapa de riesgos: Identificación y gestión de riesgos. *Atlantic Review of Economics*, 2.
- Sandoval Vela, R. R. (2019). El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario en el Ecuador. *Camara de la construcción de Guayaquil* , 10-14.
- Sosa, S. (2022). *El ciclo de vida de un fideicomiso inmobiliario. Caso Constructora Peñaherrera, Casas Haru, Quito*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- SRI. (2023). *PROYECTO DE LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS*. Obtenido de <https://www.sri.gob.ec/ley-organica-especulacion-sobre-valor-de-las-tierras>
- Suárez, A. (2020). Estudio correlacional entre financiamiento y rentabilidad para empresas inmobiliarias del Ecuador.
- Supercias . (2013). *REglamento de Funcionamiento de las Compañías*. Obtenido de https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/noticias/20140108164340.pdf
- Terán, M. (2021). *Problemática jurídico-tributaria del fideicomiso mercantil inmobiliario en Ecuador con relación al impuesto a la renta* . Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Vargas, E., & Barón, C. (2018). La Fiducia mercantil inmobiliaria en el sector de la construcción en Colombia. *Revista Ingeniería de Obras Civiles*, 8(1), 29-33.
- Villagordoa, J. (1982). Doctrina General del Fideicomiso. *Ed. Porrúa*, 87.
- Villanueva, W. (2013). El fideicomiso y sus implicancias tributarias. *IUS ET VERITAS*.
- Zurita, V. (2023). Estrategias tributarias para mejorar la rentabilidad de la empresa constructora e inmobiliaria titanio SAC.

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Macías León Alexis Gabriela**, con C.C: # **0941203119** autor/a del **componente práctico del examen complejo: Análisis financiero de un fideicomiso de administración de bienes inmuebles de la Empresa “BIENES GD” en Guayaquil periodo 2021-2022**, previo a la obtención del título de **Magíster en Finanzas y Economía Empresarial** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 16 de enero de 2024



f. _____

Nombre: **Macías León Alexis Gabriela**

C.C: **0941203119**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Análisis financiero de un fideicomiso de administración de bienes inmuebles de la Empresa "BIENES GD" en Guayaquil periodo 2021-2022		
AUTOR(ES)	Alexis Gabriela Macías León		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Eco. Uriel Castillo Nazareno, Ph. D./ Andrey Maldonado K. / Alcívar Avilés María Josefina		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
CARRERA/MAESTRIA:	Maestría en Finanzas y Economía Empresarial		
TITULO OBTENIDO:	Magíster en Finanzas y Economía Empresarial		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	16 de enero de 2024	No. DE PÁGINAS:	42
ÁREAS TEMÁTICAS:	Administración Financiera Aplicación de normas fideicomisos Controles presupuestarios		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	<i>Rendimiento, Flujo de efectivo, Rentabilidad, Deuda, Gastos operativos, Fideicomiso</i>		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>El Fideicomiso BIENES GD se constituyó en 2019 en Guayaquil, Ecuador, con el propósito de administrar y gestionar activos inmobiliarios. En 2021, experimentó un cambio en su estructura de propiedad cuando DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA ECUATORIANA DIFARE S.A. cedió sus derechos fiduciarios a la HOLDING HCCG CIA. LTDA., siendo el problema principal abordado en este estudio evaluar la situación financiera del Fideicomiso BIENES GD durante el período 2021-2022, centrándose en su composición de activos, pasivos y patrimonio neto, así como en su liquidez y niveles de endeudamiento. Los objetivos específicos incluyeron el análisis de los estados financieros, la evaluación de la rentabilidad a través de indicadores financieros, y la identificación de problemas financieros y áreas de mejora. El diseño metodológico implicó el análisis detallado de los estados financieros del fideicomiso, con un enfoque en la composición de activos y pasivos, la rentabilidad y los indicadores de liquidez y endeudamiento. Las conclusiones revelaron que el fideicomiso tiene una sólida posición financiera, con un alto porcentaje de activos no corrientes, un patrimonio neto sustancial en comparación con los pasivos, indicadores de liquidez saludables y un bajo nivel de endeudamiento. Estos hallazgos indican una gestión financiera efectiva y un bajo riesgo financiero en la administración de activos inmobiliarios. En definitiva, el Fideicomiso BIENES GD muestra una salud financiera sólida y una gestión eficaz de sus recursos, lo que respalda su capacidad para administrar activos inmobiliarios de manera efectiva y segura.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-992849813	E-mail: alexis.macias@cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Econ. Teresa Alcívar Avilés, Ph.D		
	Teléfono: +593- 990898747		
	E-mail: maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			