

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA**

PROGRAMA DE CURSOS MODULARES

**PROPUESTA DE MEJORA EN LA UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS Y
ADMINISTRACIÓN FINANCIERA DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN Y
DESARROLLO INMOBILIARIO: CASO VISTA AL MAR AZUL II**



INFORME FINAL PRESENTADO POR:

Laura Jarisbel Burgos Abreu

Denessy Maryhelyn Gómez Federico

Indhira Marcel Savino De Jesús

PARA LA OBTENCION DEL GRADO DE:

Licenciatura en Contabilidad y Auditoría.

Santo Domingo, D.N.

2018

**PROPUESTA DE MEJORA EN LA UTILIZACION DE LOS FONDOS Y
ADMINISTRACION FINANCIERA DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSION Y
DESARROLLO INMOBILIARIO: CASO VISTA AL MAR AZUL II**

DEDICATORIA

A quien me acompaña siempre, me levanta de mis continuas caídas, al creador de la vida y de las personas que amo, Dios.

Los valores y aportes que realizó en mi vida son incalculables, cuando mi madre no estaba presente en su labor, ahí estaba usted en su lugar, porque además de ser mi abuela fue mi segunda madre, gracias por sus enseñanzas. Espero que se lo goce desde el cielo, Eulogia Peña.

Por su sacrificio y esfuerzo, por ser mi fuente de motivación, por creer en mi capacidad y por siempre brindarme palabras de aliento, aun cuando la situación se tornaba difícil, mi madre, Licda. Ivelisse Abreu.

Dedico esta monografía de manera especial a mi hermano, Ing. Teodoro Burgos, por ser la zapata para la construcción de mi vida profesional, por ser motivo de inspiración y admiración, por ser el espejo que refleja mis deseos de superación.

Laura J. Burgos Abreu

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por permitir que esta monografía sea de gran bendición, gracias a ti padre y tu misericordia, puede culminar este logro satisfactoriamente.

A mis hermanos Yanivelis y Teodoro Burgos, ustedes me han mostrado como salir victoriosa ante las adversidades de la vida, quiero agradecerles por todo, no me alcanzan las palabras para expresar el orgullo y lo bien que se siente tener hermanos como ustedes.

Quiero agradecer de forma especial a Zuleika Pereyra, quien con dedicación y paciencia me compartió sus conocimientos para que esta monografía fuera exitosa.

A la Familia Mercedes Liriano, en especial a Itsel Marie, por ser mi mano derecha en todo este transcurso, por su ayuda desinteresada cada vez que lo necesite.

Aunque el proceso no fue nada fácil, y en ocasiones pareciera que estábamos en una batalla, existían momentos en que nos uníamos para lograr nuestro objetivo. Gracias por aportar al desarrollo de este proyecto y por todos los momentos vividos durante el proceso, Indhira Savino y Denessy Gómez.

El desarrollo de esta monografía ha sido excelente, y una gran parte de este proyecto se lo debo a mi asesor Licdo. Jacinto Mena, quien con dedicación hizo que este trabajo fuera posible.

Para culminar, quiero agradecer a mis compañeros, profesores, amigos y demás familiares, que de una manera u otra siempre mostraron interés y preocupación para que esto fuera posible.

Laura J. Burgos Abreu

AGRADECIMIENTOS

Porque la gratitud es uno de los valores más hermosos que el ser humano puede poseer, doy gracias a Dios por haber guiado mis pasos dándome la sabiduría, salud y fortaleza necesaria para lograr mis objetivos.

A mis padres Nilo Savino e Irma De Jesús, quienes agradeceré cada día de mi vida por siempre brindarme su amor y apoyo incondicional, gracias por creer siempre en mí y demostrarme que no hay meta que yo no puede alcanzar.

A mis compañeras de trabajo de grado Denessy Gómez y Laura Burgos por su trabajo, dedicación y su motivación constante.

A Brayllin Santana por brindarme su apoyo y amistad desde el primer día de clases.

A nuestro asesor Jacinto Mena por su orientación y ayuda, aportando al cumplimiento de este objetivo.

A mis maestros por su aporte a mis conocimientos.

A mis familiares y amigos quienes me acompañaron durante este camino, porque si su apoyo, cariño y comprensión esto no hubiera sido posible.

Indhira Savino

DEDICATORIA

A ti Dios porque me has permitido llegar a donde hoy estoy, brindanme de manera infinita tu amor y bondad.

Se lo dedico a las personas que nunca dudaron en apoyarme, quienes están conmigo en cada momento de mi vida velando porque se cumplan todos mis propósitos, mis padres Irma de Jesús y Nilo Savino, los amo.

Mis amigas Radhaisa Mesa y Laura Duquela a quienes considero parte de mi familia, porque desde nuestra infancia se enorgullecen de mis logros como si fuera el suyo propio.

Gracias por todo, esto es de ustedes.

Indhira Savino

DEDICATORIA

A ti papa Dios, porque sin tu infinita misericordia esto no hubiera sido posible.

A mis padres Porfirio Gómez y Daysi Federico, porque es más de ellos que mío, gracias por hacer suyos mis sueños.

A mi hermana menor Merci Gómez y a mi sobrina Staysi Gómez, que esto le sirva de ejemplo para lograr y alcanzar sus metas y objetivos que el cielo sea el límite para ustedes

A mi esposo Carlos Rodríguez, mi soporte y apoyo.

Se los dedico a ustedes, porque entiendo que ustedes fueron la razón de ser, inspiración y motor de empuje para yo haber llegado hasta aquí. Los amo

Denessy .M. Gómez Federico

AGRADECIMIENTOS.

Primero a DIOS, porque sin el nada soy y esto se lo debo a su gracia y poder, gracias papa Dios porque sé que me amas a niveles extraordinarios.

A mis padres, Daysi Federico y Porfirio Gómez, mami y papi gracias por su colaboración sin límites, por nunca poner un no ni una excusa para brindarme ayuda, gracias infinitas, no existen palabras para expresar lo agradecida que estoy, porque solo les faltó entrar a coger las clases por mí, los amo un mundo y demás estar decir que esto es de ustedes.

A mis hermanos, Stalin Gómez y Mercí Gómez, gracias por su paciencia y aportes. Stalin gracias, porque siempre pusiste tus recursos a mi disposición cuando más los necesite, gracias por siempre poner el buen ejemplo como hermano mayor. Por trazar las rutas para que Mercí y yo no tropecemos con tus errores, por tus sabios consejos, gracias manito porque sé que te esfuerzas para ejercer de la mejor manera tu rol de hermano mayor. Mercí, eres mi mejor regalo, excúsame por la veces que interrumpí tus sueños con la luz encendida a altas horas de la noche, por siempre estar dispuesta a ceder tu espacio para que yo logre mis metas, siento que este es uno de los mejores ejemplos con lo que puedo marcar tu vida.

A mi amigo, novio y ahora esposo Carlos Rodríguez, mi amor esto es para ti y es tuyo, corazón tu apoyo, paciencia y colaboración fueron crucial para alcanzar este logro, gracias por las infinitas veces que te sacrificaste por mí, perdóname por las veces que robe tu tiempo de novio para hacer tareas, las muchas citas planeadas que terminaban en la preparación de una presentación de power point o en la impresión de un trabajo final, gracias amor mío.

A mis compañeras de monográfico, solo nosotras sabemos lo que esto nos costó, gracias chicas por trasnocharse para que esto hoy fuera posible.

A nuestro asesor de monográfico Lic, Jacinto Mena, gracias por disponer de su tiempo y conocimientos para guiarnos a entregar un trabajo de calidad y por las muchas otras ocasiones que solicite de su colaboración y nunca hubo un no de su parte.

A nuestra alta casa de estudio, gracias UNPHU, por acogernos, forjarnos y velar para que nuestros títulos tengan un valor extra.

Y a todos a aquellos que de una u otra forma colaboraron con este logro, porque cuando uno se dedica a estudiar, a prepararse, a salir a delante, hasta los colaboradores de la biblioteca, comisión de horario y las chicas de la escuela ponen su granito de arena.

Denessy .M. Gómez Federico

Índice

INTRODUCCION	I
OBJETIVO DE LA INVESTIGACION	IV
PLANTAMIENTO DEL PROBLEMA	V
JUSTIFICACION DE LA INFORMACION	VII
DELIMITACION Y ALCANCE DEL TEMA	VIII
DISEÑO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION	IX
CAPITULO I	1
GENERALIDADES DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSION INMOBILIARIA	1
1.1 Orígenes de los Fideicomisos	2
1.2 Conceptos generales.....	3
1.3 Marco Legal.....	5
1.4 Funcionamiento de los fideicomisos de inversión inmobiliaria.....	6
1.5 Análisis FODA de los fideicomisos Inmobiliarios	9
1.6 Aportación de los fideicomisos al sector inmobiliario en la República Dominicana	10
CAPITULO II.	12
FIDEICOMISO VISTA AL MAR AZUL.	12
2.1 Presentación del fideicomiso Vista al Mar Azul.....	13
2.2 Administración del fideicomiso Vista al Mar Azul	15
2.3 Importancia de los controles internos en los fideicomisos de inversión inmobiliaria.....	16
2.4 Objetivos de los controles internos en el fideicomiso Vista al Mar Azul.	17
2.5 Controles internos de vista al mar azul.....	18
2.6 Diagnostico, causa y consecuencias de las problemáticas de Vista al Mar Azul.....	19
CAPITULO III:	23
MEJORAS RECOMENDADAS.	23
3.1 Justificación para la implementación de las medidas mejoras.....	24
3.2 Medidas para mejorar los procesos en el fideicomiso Vista al Mar Azul.....	24
3.3 Recomendaciones.	28
CONCLUSION	29
GLOSARIO	31
ANEXOS	34

INTRODUCCION

Los fideicomisos de desarrollo y gestión inmobiliarios, que son el foco central en el desarrollo de nuestra monografía, son mecanismos confiables, legítimos y manejables que otorgan facilidades para reunir fondos para el desarrollo del mercado inmobiliaria, su introducción en la sociedad dominicana han traído consigo desarrollo en muchos ámbitos del país.

En hora buena la legislación dominicana crea un marco legal para desarrollar e impulsar el mercado hipotecario y de valores en el país incorporando la figura del fideicomiso en aras de complementar la legislación financiera dominicana. Congreso nacional (2010) ley para el desarrollo del mercado. Recuperada en fecha 10/12/2017

Sin duda alguna el mercado hipotecario en la República Dominicana se fortaleció al introducir y desarrollar lo que es la figura del fideicomiso. Citando el artículo 2 de la Ley 189-11 el mercado hipotecario dominicano, ha canalizado recursos de ahorro voluntario u obligatorio, para el financiamiento de largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el Mercado de capitales con la ampliación de alterativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, lo que, unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo coste, es como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la República Dominicana. Congreso nacional (2010) *ley para el desarrollo del mercado*. Recuperada en fecha 10/12/2017

Cabe destacar que hacemos uso del tema porque entre otras razones, el concepto fideicomiso es muy popular en el mundo económico internacional no siendo así en la República Dominicana, es un tema relativamente nuevo en nuestro país, pero eso no ha sido obstáculo para el buen desarrollo y los grandes aportes inmobiliarios de los cuales ha sido testigo la República Dominicana.

Con esta investigación se busca determinar, especificar y señalar cuáles son esas problemáticas administrativas y financieras que están perjudicando el funcionamiento óptimo del fideicomiso Vista al Mar Azul, mediante un diagnóstico integral identificaremos dichas problemáticas, las causas que le dan origen y las consecuencias que desencadenan las mismas, para posteriormente presentar el diseño integral de una propuesta que colabore con la búsqueda de soluciones.

Antes de entrar en lleno en el tema nos detuvimos a detallar aspectos generales que envuelven el tema del fideicomiso, ya que sin el buen manejo de estos términos se torna casi imposible entender las causas de las problemáticas, es por esto que hemos dedicado un capítulo completo a lo que es y cómo funciona un fideicomiso, entre otros aspectos de suma importancia como es el caso de los controles internos (concepto clave en esta monografía) en los fideicomisos de inversión inmobiliario, que están detallado en el mismo capítulo.

Luego está el capítulo 2 cuyo objetivo es dar a conocer nuestro caso de estudio, el fideicomiso Vista al Mar Azul en todos sus aspectos y por ultimo pero no menos importante presentamos la identificación de las problemáticas junto con sugerencias que

determinamos luego de estudiar detenidamente los procesos administrativos cotidianos de Vista al Mar Azul

La intención es que esta propuesta no solo aplique para el funcionamiento adecuado del fideicomiso Vista al Mar Azul, sino también que pueda servir de consulta para otros casos de estudios, ya que dichas problemáticas afectan normalmente en el intercambio administrativo que se da de forma cotidiana entre la fiduciaria y la fideicomitente.

OBJETIVO DE LA INVESTIGACION

Objetivo General

Diseñar una propuesta que permita mejorar los procesos de las operaciones administrativas y financieras que se lleva a cabo de forma cotidianas en el fideicomiso de inversión y desarrollo inmobiliario vista al mar azul con la intención de optimizar y eficientizar dichos procesos.

Objetivos Específicos

- Evaluar los procesos administrativos y de manejo de fondos del fideicomiso.
- Identificar las problemáticas que obstaculizan un manejo eficiente.
- Crear procedimientos que permitan cumplir con las obligaciones tributarias de manera puntual.
- Proponer medidas de reforzamiento para los controles internos.

PLANTAMIENTO DEL PROBLEMA

Según el artículo 3 de la ley 189-11 para que se lleve a cabo un contrato de fideicomiso debe intervenir el fideicomitente que en nuestro caso de estudio es una constructora, la fiduciaria que por lo general es un banco comercial, ambos constituyen un patrimonio separado llamado patrimonio fideicomitado cuya administración ejerce la fiduciaria a favor de un beneficiario.

Como pudimos notar en el párrafo anterior para llevar a cabo un contrato de fideicomiso intervienen en el acto tres personas, pero para el desarrollo de nuestra monografía nos vamos a enfocar en las dos personas que intervienen en el proceso administrativo y el manejo de fondos, nos referimos a la fiduciaria y al fideicomitente. Interpretando el artículo 3 de la ley 189-11 la fiduciaria es la encargada de la administración del fideicomitente, la fiduciaria administra operaciones que no presencia ni visualiza, las documentaciones que sustentan y evidencian dichas operaciones debe ser enviada a la fiduciaria por la fideicomitente de manera oportuna y con el mínimo de errores posible, de esta manera la fiduciaria libera los fondos en tiempo oportuno.

En vista al mar azul los fondos no son liberados en el tiempo calendarizado, la fideicomitente tiene que asumir las liquidaciones de facturas, las documentaciones soportes no circulan de manera óptima y están teniendo atraso con el fisco. Todo esto impacta de manera negativa en los resultados del fideicomiso por lo que buscamos identificar, evaluar y responder las causas de estas problemáticas

Formulación del problema.

- ¿Cuáles son las problemáticas de orden administrativo que se presentan en la operatividad de vista al mar azul?
- ¿Qué efectos de orden administrativo puede provocar que el fideicomiso no cumpla con los procesos propuestos?
- ¿Cuáles son las problemáticas de orden financiero que se presentan en la operatividad de los fideicomisos?
- ¿Qué problemas puede provocar que la fiduciaria no tenga información veraz de los procesos administrativos y financieros realizados por la constructora?
- ¿cuáles son los efectos negativos que pueden detonar la aplicación de controles internos inadecuados?

JUSTIFICACION DE LA INFORMACION

El tema del fideicomiso en la República Dominicana es un tema que está en pleno desarrollo y ha empezado a ganar espacio activamente, en especial por las constructoras que están desarrollando viviendas a bajo costos para ser transferidas a las fiduciarias quienes administran estas propiedades en la parte financiera.

En el caso particular del fideicomiso vista al mar azul II, es un proyecto que se está desarrollando y demanda grandes volúmenes de operaciones, estas operaciones no están siendo administradas correctamente, puesto que han surgido algunas problemáticas en el área ya mencionada.

Este análisis tiene como desafío principal buscar una solución a la incógnita que presenta el proyecto, mediante un diseño de mejora que le permita tener al día toda la documentación. Agregando a esto, que los datos recolectados coincidan con los registros tanto de la fiduciaria como del fideicomitente.

Por esta razón en esta monografía expresamos, moldeamos y plasmamos una diversidad de propuestas que sean útiles para el desarrollo del proyecto en la parte administrativa y financiera.

Estimamos que este tema será de gran alcance para la sociedad en general, ya que por medio de esta investigación podrán adquirir conocimientos básicos sobre los fideicomisos y a la vez una forma más práctica para llevar a cabo la labor.

DELIMITACION Y ALCANCE DEL TEMA

El tema de los fideicomisos es un tema que como se dice en términos populares *“tiene mucha tela por donde cortar”*. La ley 189-11 y la Dirección General de Impuestos Internos clasifican los fideicomisos en siete tipos el caso de estudio para el desarrollo de nuestra monografía se enmarca en los fideicomisos de inversión y desarrollo inmobiliaria.

Para ver el funcionamiento verídico de un fideicomiso de inversión y desarrollo inmobiliario, tomamos un fideicomiso real como caso de estudio, Vista al Mar Azul, por lo que delimitamos la investigación a la evaluación de los procesos administrativos cotidianos de Vista al Mar Azul y la circulación de los fondos entre la fiduciaria y la fideicomitente.

DISEÑO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION

Para la ejecución de este proyecto se tiene el propósito de escudriñar de forma documental. Esta investigación se va a sustentar mediante: documentos, legislaciones, reglamentos, informes y referencias bibliográficas sobre los fideicomisos de inversión y desarrollo inmobiliario en la República Dominicana. Utilizando los enfoques necesarios entre ellos:

Cualitativo

Enfoque cualitativo según *Hernández Sampieri* utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

Inductivo.

En el proceso del método cualitativo se encuentra el inductivo, el cual consiste en realizar observaciones, estudios y segregación de los hechos, permitiendo de esta manera crear una hipótesis que brinde una solución al problema planteado anteriormente.

Para *Hernández Sampieri, R., et al* (2006, p. 107) “el método inductivo se aplica en los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios”.

Explicativo

Se utiliza el método explicativo por se busca determinar los fundamentos o justificación de ciertos sucesos. Los estudios explicativos buscan encontrar las razones o causas que provocan ciertos fenómenos. En el nivel cotidiano y personal, sería como investigar por qué a una joven le gusta tanto ir a bailar, por qué se incendió un edificio o por qué se realizó un atentado terrorista. *Hernández Sampieri, R., et al* (2006, p. 107)

CAPITULO I
GENERALIDADES DE LOS FIDEICOMISOS DE INVERSION INMOBILIARIA

1.1 Orígenes de los Fideicomisos

Basándose en los estudios ya realizados de Santana O. en 2010 en el desarrollo de su informe “*fideicomiso en la República Dominicana*” se encuentra el fideicomiso a fines de la república y comienzos del imperio romano. En el derecho romano es donde se encuentran sus precedentes históricos.

Los contratos de fiducia son los primeros contratos de los que se tiene conocimiento, de no ser porque permitían la instrumentación jurídica de múltiples negocios no hubiera podido ser celebrada por el hecho de que no encajaban en los pactos conocidos.

Este tenía lugar mayormente cuando el deudor entregaba un bien de manera formal al acreedor, siendo esto una venta ficticia ya que estaba establecido que una vez saldada la deuda el bien regresaría a manos del deudor.

El fideicomiso se fundamentó por la confianza depositada en él adquirente por un bien. Una vez cumplido con lo estipulado en el contrato se procedía a hacer la transferencia del bien al adquirente, el cual es ahora conocido como el beneficiario. Este conlleva un amplio poder jurídico de parte del transmitente al adquirente, donde se citan los límites impuestos y además se compromete a cumplir con lo acordado.

En el derecho Romano el acto del Fideicomiso tuvo distintas aceptaciones, estas son dos: En primer lugar la *fiducia*, trataba acerca de una transmisión de la propiedad entre vivos y en segundo lugar *fideicomisum*, consistía en una transferir un bien a causa de muerte. La propiedad era transferida a un tercero mediante lo encargado en un *pactum*, lo que ahora se conoce como contrato, esta eran las órdenes con las que debía cumplir el fiduciario para llevar a cabo su tarea.

La fiducia, *cum creditore*, consistía en designar un acreedor o fiduciario que se haría cargo de sus bienes como garantía de una deuda. Si la deuda no era saldada por el deudor, estos derechos pasaban a ser propiedad del acreedor.

Y como segunda aceptación, el *fideicomisum*. En este el propietario podía nombrar como beneficiario a cualquier persona independientemente del parentesco, era mayormente utilizado para beneficiar a hijo no reconocidos y esclavo. Esta vertiente tiene como obstáculo principal que el encargado de la administración debía ser un heredero legítimo, por lo que se dificultaba que una vez fallecido el testador los bienes lleguen al destino deseado.

1.2 Conceptos generales

Fideicomiso

De acuerdo con lo establecido en el artículo # de la ley 189-11, se define fideicomiso como “el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales a personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.”

Es el acuerdo mediante el cual un ente, llamado fideicomitente o fiduciante, encomienda sus derechos de propiedad, derechos reales o personales a una persona jurídica, llamada fiduciaria, esta se encarga de administrar dichos bienes según lo instruido por el fideicomitente. Una vez cumplido con los términos y condiciones estipulado en el contrato se transfiere el patrimonio fideicomitado al beneficiario.

El fideicomiso es un contrato considerado irrevocable y no puede ser modificado, a menos que en este éste estipulado como revocable en los términos y condiciones previamente establecidos. Se da por comenzado el proceso del fideicomiso cuando el fideicomitente decide la entidad que se encargara de administrar el bien, aquí se especifica el fin de con que el cual fue creado y se designa el beneficiario. Una vez cumplidos los términos del contrato o con la terminación del plazo estipulado se entrega el bien al fideicomisario y el fideicomiso queda concluido.

Fideicomitente

Es llamado fideicomitente cualquier persona moral o física que destina sus bienes o derechos para constituir uno o varios fideicomisos. El fideicomitente tiene derecho a reclamar una rendición de cuentas a la fiduciaria para comprobar el cumplimiento de lo estipulado en el acto constitutivo del fideicomiso, así como también comprobar que este éste siendo desarrollado de acuerdo con la ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

Fiduciaria

Es una entidad autorizada por la ley 189-11 a administrar bienes o derechos transferidos por el fideicomitente, este ente debe cumplir con las instrucciones establecidas en el contrato.

El fiduciario tiene la obligación de registrar la transferencia de la propiedad, proveer información de la situación del fideicomiso si esta es requerida por el fideicomitente y debe segregar la contabilidad de este bien y sus bienes propios.

De acuerdo con la ley 189-11 tiene la obligación de rendir cuentas al fideicomitente dos veces al año como mínimo y también al haber concluido con el fideicomiso. Aquí se deben incluir los estados financieros correspondientes a dicho periodo y una conciliación de las inversiones que forman parte del patrimonio, esta conciliación cuenta con el monto invertido, rendimiento obtenido, tipo y plazo. El fiduciario recibe una remuneración de un 0.5% anual del valor del patrimonio neto, este será reclamado después de haber rendido cuentas y que estas hayan sido aprobadas por el fideicomitente.

Beneficiario

Es la persona física o moral que percibe el bien administrado por el fiduciario. El beneficiario pueden ser uno o varios y este es designado por el o los fideicomitentes. Tiene derecho a exigir una rendición de cuentas si así fue establecido en el acto constitutivo.

1.3 Marco Legal

El 8 de abril de 2010 la Junta Monetaria dictó su Séptima Resolución mediante la cual aprobó la última versión del Anteproyecto de Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana e instruyó al Gobernador del Banco Central su remisión al Poder Ejecutivo, para los fines correspondientes. Este proyecto de ley, que resultó finalmente aprobado, fue el resultado del consenso entre los diferentes actores del mercado financiero y el ámbito fiscal, tanto del sector público como del privado.

La figura del fideicomiso comienza a ganar espacio de una forma más activa en el mercado financiero, después de aprobada y puesta en práctica de la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Este proyecto fue creado con el fin de impulsar mercado hipotecario de la República Dominicana.

El fideicomiso surge a partir de un extenso debate del cual formaban parte varios sectores de la economía y la vida social dominicana donde se exponen las problemáticas que afectan la República Dominicana con relación a esta. La implementación del fideicomiso fue aceptado por la población dominicana porque trajo consigo varios beneficios, uno de los más importantes el que esta modalidad dio lugar a varias oportunidades de negocios, con distintas alternativas.

1.4 Funcionamiento de los fideicomisos de inversión inmobiliaria

Según la definición de Lisoprawski, S. fideicomisos de inversión inmobiliaria en el libro *Fideicomisos de construcción "al costo"*(2011) “Es una aplicación del negocio fiduciario, estructurado ad hoc para emprendimientos inmobiliarios, mayormente destinados a viviendas en propiedad horizontal, conjuntos habitacionales, barrios cerrados, clubes de campos, locales comerciales, etc., cuyos beneficiarios o adquirentes son generalmente inversores, ahorristas no profesionales o consumidores finales, que buscan adquirir una propiedad con ciertas ventajas relativas respecto del costo, la financiación y una cierta seguridad.

El objetivo principal de esta modalidad de fideicomisos es la propia gestión de los bienes y recursos que sean destinados al desarrollo inmobiliario. El fideicomiso inmobiliario es un contrato que consta de tres partes, en el cual:

El fideicomitente: Es el propietario del terreno, inversionistas o empresa constructora.

El fiduciario: “Es quien encabeza el total del patrimonio fideicomitado para concretar el emprendimiento inmobiliario conforme las pautas fijadas en el contrato y el negocio, basado en el anteproyecto y la memoria técnico-descriptiva.” Lisoprawski, S. *Fideicomisos de construcción "al costo"*(2011)

Por lo que decimos que el fiduciario es la persona o empresa capacitada en la administración de fondos de construcción, ya que esta será la encargada de supervisar y administrar el desarrollo del proyecto y el manejo de los fondos.

Beneficiario: Es la persona moral o física que tendrá el derecho sobre la propiedad una vez terminada la obra y finalizado el contrato. Es decir, el cliente que compra el inmueble.

Se da lugar al fideicomiso inmobiliario en el momento en que el fideicomitente, siendo en nuestro caso de estudio el titular de un terreno, empresa dedica a la construcción o inversionista, firma un acuerdo con la entidad fiduciaria para construir un inmueble (casa, apartamentos, etc.). En el contrato se detallan todas las condiciones de construcción, administrativas, de qué manera participaran los inversionistas en el acto, así como también las obligaciones y derechos de cada una de las partes del contrato.

Una vez iniciado el acto el fideicomiso poseerá un patrimonio autónomo diferente del patrimonio del fideicomitente y de la fiduciaria. Para poder llevar a cobra este proyecto no solo se recurre a financiamientos otro método muy utilizado es la preventa del

inmueble a los clientes (Beneficiarios), el cual culminará el pago de su propiedad mediante cuotas.

Ya terminada la obra, la propiedad es transferida al beneficiario, en caso de no haber sido vendida o alquilada, la propiedad regresa al fideicomisario y este decide el destino del inmueble.

1.5 Análisis FODA de los fideicomisos Inmobiliarios

Fortaleza

- Alta demanda en el mercado. Debido a la necesidad de crear viviendas a bajo costo es una vía muy recurrida tanto por los inversionistas y constructores como los clientes, gracias a las facilidades que este ofrece.
- Está permitido adicionar bienes una vez iniciado el contrato. Permite al fideicomitente ampliar su inversión.
- El patrimonio del fideicomiso es independiente del patrimonio del fideicomitente y la fiduciaria. Lo que brinda seguridad de que los recursos serán destinados según fue acordado.

Oportunidades

- Posicionarse como la entidad financiera más importante del mercado inmobiliario. La característica que el fideicomiso ofrecen a las constructoras

Debilidades

- Existen dudas en los inversionistas tanto como en los posibles compradores de un inmueble fideicomitado.
- El fideicomiso es un tema relativamente nuevo en la República Dominicana por lo que la población no está propiamente educada en relación a su funcionamiento.
- En ocasiones se dificulta la construcción del inmueble según lo pautado en el acuerdo. Mayormente causado por inconvenientes con suplidores.

Amenazas

- **Rechazo de los clientes potenciales,** Debido a la falta de conocimiento sobre el proceso.

1.6 Aportación de los fideicomisos al sector inmobiliario en la República Dominicana

Debido al déficit habitacional que afectaba la República Dominicana y personas residiendo en lugares no calificados para vivir, fue de mucha importancia la implementación de una política que impulse el desarrollo inmobiliario. Este plan para el desarrollo inmobiliario sería dirigido a dominicanos de bajos recursos, es así como el fideicomiso tuvo su auge en la República Dominicana.

En palabras de Rodríguez, L. (Listín Diario, 2016) “El gran potencial para el desarrollo hipotecario descansa en el desarrollo de Fideicomisos de Oferta Pública. A medida que se desarrollen estos productos, podremos aprovechar el gran potencial que tiene la figura del Fideicomiso para el desarrollo del mercado hipotecario, construcción de carreteras, inversión inmobiliaria, financiamiento de proyectos, entre otros. La ley del Fideicomiso aun se puede considerar como una ley nueva en nuestro país. Ya se han estructurado varios Fideicomisos de Oferta Pública en nuestro país y no tengo la menor duda que dicha figura continuará creando nuevas alternativas de financiamiento e inversión.” A partir de esta opinión se llega a la conclusión de que implementar los fideicomisos en la República Dominicana influyo de manera positiva en el país, este aporta mejorando la calidad de vida al mismo tiempo que mejor el sistema económico.

- Los Fideicomisos han beneficiado a la población Dominicana de manera significativa, el aporte más impactante ha sido el Bono Vivienda. El Bono Vivienda es una retribución del (ITBIS) Impuesto Sobre las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios que ha sido recaudado durante la

construcciones de inmuebles a bajo costo a través de los fideicomisos. Este bono se aplica al inicial o al préstamo hipotecario.

Este debe ser solicitado por la fiduciaria a la (DGII) Dirección General de Impuestos Internos. Para la obtención de este bono la vivienda de debe ser calificada por el (INVI) Instituto Nacional de la Vivienda como vivienda de bajo costo, para el 2018 estas serán así consideradas cuando el precio de venta no exceda la suma de dos millones quinientos setenta y tres mil setecientos con cuarenta y ocho. (RD\$2, 573,700.48). Según lo establecido en el artículo 129 de la Ley 198-11 este monto será anualmente ajustado a causa de la inflación, dicho ajuste se base el (IPC) Índice de Precios al Consumidor.

- El fideicomiso ha disminuido el déficit habitacional ya que gracias a esta modalidad existen viviendas con precios asequibles en el mercado, así como también ofreciendo financiamientos que se ajustan a las necesidades de estos clientes.
- El inicio de los fideicomisos en República Dominicana trajo consigo varias oportunidades de negocios en el país. Este proyecto requería de la labor de profesionales capacitados en el área de finanzas, leyes y construcción, de esta manera colocando plazas en el mercado laboral y reduciendo la tasa de desempleo.

CAPITULO II.
FIDEICOMISO VISTA AL MAR AZUL.

2.1 Presentación del fideicomiso Vista al Mar Azul

Vista al mar azul es un complejo habitacional el cual ha sido creado para brindar una mejor calidad de vida a sus propietarios. Este complejo habitacional ha sido diseñado en la modalidad de viviendas de bajo costo para que todos los ciudadanos puedan obtener su propiedad, no solo a un precio asequible sino también que puedan hacer uso del bono de vivienda que otorga el gobierno en compensación por Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), en caso que este adquiriendo su primera propiedad.

Misión

Impulsar el desarrollo del mercado inmobiliario, brindando a nuestros clientes la oportunidad de tener una vivienda de calidad a un precio asequible.

Visión

Ser una empresa líder en el mercado inmobiliario, siendo reconocidos por satisfacer las necesidades de nuestros clientes con profesionalismo y calidad.

Valores

- Trabajo en equipo
- Innovación
- Responsabilidad
- Compromiso

Vista al mar azul es un proyecto que está compuesto por varias etapas, la primera etapa se le conoce como Delfín y la segunda etapa Coral. En este se integran

adecuadamente los usos residenciales, sociales, educativos y recreativos. De esta manera, se busca lograr que los propietarios tengan una experiencia inolvidable.

En la etapa Coral, se han construido casas de dos niveles y apartamentos para que nuestros clientes puedan elegir lo que más satisfaga sus necesidades y deseos. Los Apartamentos miden entre 77mts y 67mts² y las casas entre 98mts y 67mts².

Descripción: Etapa Coral

Casas de dos niveles

- Sala
- Cocina
- Comedor
- 3 Habitaciones
- 2.5 Baños
- Patio
- Área de Lavado
- Balcón en habitación principal
- 2 parqueos

Apartamentos

- Sala
- Cocina
- Comedor
- 3 Habitaciones
- 2 Baños
- Patio en el primer nivel
- Terraza en el tercer nivel
- Área de Lavado
- 2 parqueos

2.2 Administración del fideicomiso Vista al Mar Azul

El fideicomiso vista al mar azul es un proyecto promovido por un conjunto de empresas colombianas y dominicanas con gran trayectoria y experiencia en el sector de construcción, está formado por un grupo de profesionales capacitados en todas las áreas, lo que permite utilizar los recursos eficientemente.

Por otro lado, los bienes inmobiliarios son transferidos a la fiduciaria para la administración del fideicomiso de forma que pueda administrar hasta la culminación del proyecto. La fiduciaria y el fideicomitente firman un contrato de administración de fondos y/o pagos en donde se realiza una apertura de cuenta bancaria para la recaudación de fondos provenientes de las ventas de las viviendas, luego se le entrega al fideicomiso los recursos definidos en el contrato, se le deposita las instrucciones de pago ante fiduciaria y por último la fiduciaria verifica los requisitos y realiza los pagos definidos en el contrato.

Esta explicación se resume en la figura 2.1



Figura 2.1

2.3 Importancia de los controles internos en los fideicomisos de inversión inmobiliaria.

Basados en el análisis hecho por Samuel Alberto Mantilla en su informe "control interno: informe COSO" en 2005 llegamos a la conclusión los fideicomisos de inversión inmobiliaria tienen bajo su responsabilidad el cuidado, utilización y manejo de recursos. Para que la Banca en este caso la fiduciaria pueda llevar a cabo sus operaciones correctamente deben estar establecidos los controles internos, ellos proporcionan confiabilidad, con el objetivo de saber el nivel de eficacia con que se realizan los procesos, detectando los procesos inadecuados que afectan el manejo de los fondos del proyecto. Con los controles internos se prevé que las malas prácticas no ocurran constantemente.

La administración tiene la responsabilidad de detectar las posibles fallas existentes dentro de los controles internos y buscar las mejoras a los procesos del fideicomitente. Para establecer controles internos sólidos se requiere de tomas de decisiones oportunas, traduciéndose en procesos que garanticen la confiabilidad de las operaciones. Cepeda, G (1997) "Auditoría y Control Interno "

En este orden, los controles internos permiten identificar los procesos que contribuyen al alcance y cumplimiento de los objetivos y estrategias que conviene llevarse a cabo porque facilitan las correcciones a problemas que pueden afectar el buen funcionamiento del proyecto. Los instrumentos de controles internos que se aplican en el fideicomiso son la base tanto para la alta gerencia como para el personal que labora dentro del proyecto para alcanzar un buen desarrollo, un crecimiento sostenido y un óptimo fortalecimiento.

2.4 Objetivos de los controles internos en el fideicomiso Vista al Mar Azul.

Según Coopers & Lybrand (1997) en su obra "Los Nuevos Conceptos del Control Interno" al establecer controles internos, las empresas buscan salvaguardar los procesos y garantizar el alcance de los objetivos establecidos por la alta gerencia, es por esto que al definir los controles deben enmarcarse en objetivos para que los mismos sean medibles y den a conocer que se quiere evitar o alcanzar con los mismos.

Entre los objetivos que vista al mar azul establece para sus controles internos podemos mencionar:

- Asegurar el cumplimiento de los objetivos de rentabilidad y rendimiento establecidos tanto por la fideicomitente como de fiduciaria.
- Prevenir las pérdidas de recursos causadas por un mal manejo administrativo.
- Reforzar la confianza de que el proyecto cumple con las normas y leyes establecidas.
- Respalda el éxito del proyecto
- Comprometer la fiabilidad del proyecto
- Amparar el cumplimiento de las leyes y normas aplicables para los fideicomisos a nivel nacional e internacional.
- Establecer procesos preventivos de errores y fraudes.
- Preservar la eficiencia y eficacia de las operaciones administrativas.
- Señalar las debilidades y errores en los procesos administrativos y en el manejo de los fondos.
- Ratificar errores y evitar que ocurran nuevamente.
- Detectar desviaciones de fondos reales y potenciales.
- Crear un clima de prevención.

Controles internos de vista al mar azul

El objetivo de este capítulo es dar a conocer los controles internos de vista al mar azul, y que se puedan comparar si sus controles logran los objetivos y si son realmente eficaces, no podemos desviar el objetivo central de nuestro trabajo monográfico que es diagnosticar y presentar una propuesta de mejoras, y una de las problemáticas del fideicomiso radica en los controles internos, que los veremos más a detalle en el siguiente punto. Entre los controles internos ejecutados por vista al mar azul podemos mencionar:

- Los pagos a los proveedores son realizados de manera manual por la misma encargada de cuentas por pagar, para garantizar que el pago sea el correcto.
- Los pagos a los proveedores son registrados de forma computarizada por la auxiliar de contabilidad, luego que la encargada de cuenta por pagar le ha dado salida de forma manual.
- Los pagos a los proveedores son enviado a la fiduciaria luego que la fideicomitente lo ha registrado en su contabilidad, esto se hace para garantizar una adecuada contabilidad paralela.
- Las facturas enviadas a la fiduciaria que son asumidas por la fideicomitente luego que son enviada, se le retorna una copia con un acuse de recibo a la constructora, de esta forma se lleva un control de todas las facturas que han sido recibida por la fiduciaria.
- Los resultados de ambas entidades (la fiduciaria y la fideicomitente) son conciliados luego del cierre del periodo contable y que se han presentado a la Dirección General de Impuestos Interno, para confirmar que ambas contabilidad tenga los mismos rubros.

- Los formularios contables son presentados solo por la fiduciaria, y se le envían a la constructora después del día 20 de cada mes para que la fideicomitente concilie.
- Las auditorias son realizadas por el mismo departamento de contabilidad de la constructora para que terceros no manejen datos confidenciales y garantizar que no se divulguen las informaciones delicadas.

2.6 Diagnostico, causa y consecuencias de las problemáticas de Vista al Mar Azul

Diagnostico

Luego de conocer, estudiar, analizar y examinar el fideicomiso vista al mar azul, se encontraron algunos factores que obstaculizan el proceso de la administración financiera de dicho proyecto, es por eso que se ha optado por diseñar una propuesta que ayude a mejorar dichos procesos administrativos. Antes de presentar la propuesta identificaremos aquellas debilidades que fueron descubiertas, así como sus posibles causas y consecuencias.

- **Envío de documentación sin firmas autorizadas.**

Tal y como se estipuló en el contrato sobre administración de fondos y/o pagos, las personas firmantes en el contrato por parte del fideicomitente son las firmas autorizadas para solicitar pagos, es decir, que se salden facturas, se realicen reembolsos, reposición de cajas chicas, desistimientos o cualquier otra actividad que requiera hacer uso de los fondos del fideicomiso.

Causas

Este tipo de situaciones generalmente surgen cuando la documentación no llega a tiempo al fideicomitente, una vez le llega procede a realizar la solicitud, pero por la tardanza olvida algún procedimiento.

En ocasiones, la persona encargada de firmar no está disponible, por lo que la solicitud debe esperar la disponibilidad de esa persona para el envío de la solicitud.

Consecuencias

La solicitud no será procesada por la fiduciaria, será devuelta al fideicomitente hasta que esté debidamente firmada y sellada, para que la fiduciaria acepte la recepción de la misma.

1. Discrepancia en los registros del fideicomitente y fiduciaria

El artículo 17 de la norma 01-15 establece que ambas partes deben de llevar la contabilidad del fideicomiso. Existen situaciones que los registros de ambas partes no coinciden.

Causas

Estas situaciones pueden surgir debido al atraso en el envío de la documentación y por ende, la fiduciaria no puede mantener los registros al día.

En otras circunstancias, puede que a la fiduciaria se le haya extraviado algún documento o que el fideicomitente lo haya enviado sin registrar en su contabilidad.

Consecuencias

Los impuestos no serán presentados en el tiempo indicado por la DGII, por lo tanto se le aplicará mora, entre otras sanciones, así lo estipula el código tributario dominicano (1992). Puede surgir atraso en el pago a los proveedores. Por no cumplir con sus deudas a tiempo el proveedor se verá obligado a limitar la salida de mercancía para el fideicomiso. A la misma vez será afectado el desarrollo del proyecto.

- La caja chica es consumida en un 80%

La caja chica es enviada a la fiduciaria cuando ha sido consumida en un 80%, lo ideal sería que en lo que llega la reposición haya fondos suficientes para cubrir los gastos que surjan.

Causas

Cuando se realizan los desembolsos de caja chica el custodio no recibe la factura de gastos inmediatamente se ha consumido. El custodio de la caja chica no solicita la reposición en el tiempo oportuno. Lo ideal sería, que se solicite la reposición cuando haya un 45% de consumo. Las facturas pertenecientes a la caja chica no son registradas en el momento, sino que cuando se va solicitar la reposición, es cuando se registra todo.

Consecuencias

El custodio puede quedarse sin fondos, lo que entorpecerá las operaciones del fideicomiso, en caso que se requiera una emergencia. El custodio puede cometer errores humanos al momento de registrar y/o realizar la solicitud de reposición, ya que no cuenta con fondos suficientes y lo realizara contra tiempo. Podría haber facturas del mes anterior, las cuales no fueron presentadas ante la renta. Podría haber gastos menores y/o proveedores informales que no fueron presentados en el periodo correspondiente.

A consecuencia de los errores humanos, como fallas aritméticas, la solicitud será rechazada por la fiduciaria para que sea corregida y nuevamente enviada.

- **Pagos realizados por el fideicomitente**

Los pagos realizados por el fideicomitente, no son enviados en el tiempo establecido por la fiduciaria, el periodo para el envío de facturas asumidos por el fideicomitente es quincenal.

Causas

- Falta de fondos en las cuentas del fideicomitente.
- Espera de la autorización de la gerencia para realizar el pago.
- Realizar los registros con los documentos originales, en vez de sacarle copias y enviarlos a la fiduciaria.
- Realizar el pago antes de registrar las facturas.

Consecuencias

Realizar el pago antes de registrar las facturas, ocasiona errores en las retenciones de impuestos o en la aritmética.

Atraso en la presentación de impuesto.

El reembolso que se le debe realizar al fideicomitente tarda más del tiempo estimado.

En caso que la relación de los pagos contenga errores, sean aritmético o cualquier otro tipo de error, la solicitud será rechazada por la fiduciaria hasta que esta sea corregida.

CAPITULO III:
MEJORAS RECOMENDADAS.

3.1 Justificación para la implementación de las medidas mejoras

Los planes de mejoras continuas son elementales y cruciales para alcanzar la eficacia y eficiencia empresarial así como también una calidad óptima en el servicio brindado, nuestro objetivo con la presentación de nuestra propuesta es enfatizar en la capacidad que tiene vista al mar azul para evolucionar, avanzar y desarrollarse de manera sostenible y progresiva.

Las problemáticas que afectan a vista al mar azul, etapa coral, están identificadas, para mejorar el proceso administrativo/financiero se implementaran una serie de acciones correctivas o de mejoras para que la culminación de este proyecto sea exitosa.

Se aplicaran medidas de control interno más exigentes, con la finalidad evitar futuros riesgos en el proyecto. Se crearan procedimientos para la administración financiera, de forma que se pueda establecer medidas para el manejo de la documentación y los fondos. Estos procedimientos deberán ser realizados tal y como se dicta en el presente informe y así obtener los resultados esperados.

Se diseñaran políticas y normas para que todo el personal este orientado a lo que se quiere lograr con este proyecto, de esta manera todo el personal sepa y asumirá su responsabilidad en el desarrollo del fideicomiso.

3.2 Medidas para mejorar los procesos en el fideicomiso Vista al Mar Azul

Hemos realizado una revisión a las problemáticas que actualmente afectan a la etapa Coral del fideicomiso Vista al Mar Azul. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los procesos administración y la circulación de los fondos y a la vez proponer posibles soluciones.

Este informe fue apoyado de acuerdo a la ley 189 -11 para el desarrollo hipotecario y el fideicomiso en la Rep. Dom., y otras normativas y reglamentos apoyados en esta misma ley. El objetivo de este informe es que las medidas de mejoras que se van a presentar a continuación sean aplicadas en el fideicomiso Vista al Mar Azul, luego de nuestras evaluaciones determinamos que dichas mejoras son la clave para evitar los errores en los registros que actualmente presentan y para una óptima circulación de los fondos.

Estimamos que nuestra evaluación constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión. De esta manera, contemplando lo mencionado en los párrafos anteriores, procedemos a presentarle las medidas de mejoras antes mencionadas.

- Los pagos a los proveedores no deben ser calculados de forma manual, y más si se cuenta con un sistema automatizado, es recomendable que los pagos sean calculados y registrados de forma automatizada, así se evita posibles errores aritméticos o que se extravié un pago.
- No debe esperarse hacer cierre contable para conciliar cuentas entre ambas entidades (fiduciaria y fideicomitente), es prudente que se concilien las cuentas por lo menos de forma mensual.
- Debe hacerse una auditoría externa por lo menos anual, el departamento de contabilidad no debe auto auditarse, esto va en contra del principio de contabilidad generalmente aceptado de la objetividad

- Todas las documentaciones que vallan dirigida a la fiduciaria deben ser revisadas por el contador general, y luego ser enviadas a la gerencia para firma, el encargado de contabilidad quien debe validar los datos debe verificar también que las documentaciones tengan las firmas autorizadas correspondientes y de inmediato proceder a ponerla en ruta para que sea enviada a la fiduciaria. De esta manera evitaran que la fiduciaria reciba documentaciones sin firmas.
- Actualmente las cuentas por pagar no son conciliadas por las partes, por lo que se recomienda que se efectuara una conciliación mensual de las cuentas por pagar con la finalidad de evitar diferencia en los registros de ambas entidades. Otra medida para la misma problemática seria implementar un sistema en línea donde se concilien y se registren de forma automática las cuentas por pagar.
- Para evitar errores, omisiones y recargos por tardanza en la presentación de los impuestos mensuales, el fideicomitente deberá enviar semanalmente las facturas de los suplidores a la fiduciaria y la última semana de cada mes enviar a más tardar el día 5 del siguiente mes.
- La solicitud de reposición de caja chica debe solicitarse una vez consumida el 45% de la que está en uso, dicha solicitud debe ser firmada por el custodio, el encargado del área o departamento que la solicita y por la gerencia.
- Los pagos que realice el fideicomitente deben ser enviados a más tardar los días 15 y 30 de cada mes, con sus facturas anexas, la forma de pago (cheque o

transferencia) deberán estar firmado por el encargado de contabilidad y por la gerencia para el posterior reembolso de la fiduciaria.

- Antes de la fiduciaria realizar la presentación de impuesto a la (DGII) Dirección General de Impuestos Internos, debe conciliar los formatos de envío con los del fideicomitente. Es recomendable conciliarlo después del enviado también.
- Se recomienda que las solicitudes a la fiduciaria se realicen mediante un formulario prediseñado por la misma, dicho formulario deberá ser llenado de forma correcta, debidamente firmado y sellado. *Ver formularios 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4*
- Es responsabilidad de la fideicomitente solicitar las cartas de retenciones a la fiduciaria para que estas sean enviadas en tiempo prudente a los proveedores.

Luego de nuestro minucioso estudio a los procesos administrativos de vista al mar azul, descubrimos las fallas que evitan un desempeño óptimo, llegamos a la conclusión que la aplicación de estas recomendaciones pueden mejorar los procesos en un 70%.

3.3 Recomendaciones.

Luego de proporcionar las correcciones que debe adoptar el fideicomiso, en tendemos que estas recomendaciones aclarativas facilitarían el proceso de aplicación, de las medidas de mejoras antes mencionadas:

Es muy necesario que se establezca un sistema de control interno solido para que se pueda medir y garantizar el alcance de los objetivos establecidos.

Es crucial y muy importante definir procesos administrativos claros y asegurar que los mismos serán cumplidos.

Los sistemas contables automatizados garantizan buenos resultados y evitan errores humanos y aritméticos, por lo que automatizar todos los procesos administrativos garantizaría resultados eficaces.

Los procesos deben ser calendarizados, pero también cerciorarse que dichas fechas sean cumplidas sin excusas, a no ser un caso extraordinario.

Es correcto y estipulado por las leyes y normas del fideicomiso, que la contabilidad de la fiduciaria y el fideicomitente son ejecutadas de formas paralelas, pero hay que asegurarse de que ambas contabilidades coinciden en cifras y cuentas. Las auditorias garantizan transparencia en los procesos, y le da credibilidad al proyecto, sería muy bueno que como dice la propuesta se hagan auditorias por lo menos una vez al año, y que la lleve a cabo una firma externa.

Es crucial una comunicación efectiva entre la fiduciaria y la fideicomitente, esto asegura claridad en los registros.

CONCLUSION

El fideicomiso es una figura jurídica que permite aislar bienes, flujos de fondos, negocios, derechos, etc. en un patrimonio independiente y separado con diferentes finalidades. Es un instrumento de uso muy extendido en el mundo. En nuestro país se perfecciona a través de un contrato y está regulado por la Ley N° 189-11. Esta ley es clara, la figura es considerada segura y aplicable a una gran variedad de asuntos en razón de sus características y ventajas comparativas. Observando su aparición en nuestro país, y lo sucedido en otros países y considerando la situación económico-financiera imperante, es posible asumir que en la República Dominicana, la aplicación de esta figura mantendría el fuerte crecimiento que se viene manifestando.

Existe fideicomiso cuando en un contrato una persona le transmite la propiedad de determinados bienes a otra, en donde esta última la ejerce en beneficio de quien se designe en el contrato, hasta que se cumpla un plazo o condición. El fiduciario, quien maneja los bienes, deberá actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, sobre la base de la confianza depositada en él, en defensa de los bienes fideicomitidos (ya que se comporta como el nuevo "propietario") y los objetivos del fideicomiso. Si no es así, el fiduciante o el beneficiario pueden exigir la retribución por los daños y perjuicios causados. El fideicomiso no es el único instituto que permite llevar adelante un negocio, simplemente cuenta con ciertas ventajas por las cuales merece ser evaluado. En esencia, la utilización de la figura "fideicomiso" permite al inversor invertir su capital en un negocio que será manejado por un experto que actúa con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios. Se propone como instrumento jurídico, puesto que es consistente con los principios de confianza con los que muchos negocios se llevan

a cabo desde hace décadas. La figura del fideicomiso puede ser utilizada para múltiples objetivos. Cuenta con las ventajas de permitir armar estructuras jurídicas que se ajustan de forma muy precisa al objetivo buscado.

El fideicomiso no asegura rendimientos, sino que asegura experiencia, diligencia y honestidad en el manejo del negocio. Los intentos de empujar la figura del fideicomiso como la panacea de los negocios, son maltratos peligrosos que pueden condicionar la utilización de una herramienta útil. Teniendo en cuenta la ausencia de sistema financiero y la imposibilidad de las empresas de conseguir financiamiento formal e informal, se presenta oportuno evaluar al fideicomiso como un mecanismo que permita formalizar los negocios existentes y ampliarlo a inversores que antes no participaban.

GLOSARIO

- **Cum creditore:** Es la modalidad de transmisión fiduciaria que se utiliza para constituir una garantía de la deuda que el fiduciante tiene que pagar al fiduciario.
- **Custodio:** Persona encargada de salvaguardar un fondo.
- **Deudor:** El sujeto pasivo o deudor, es la persona-también física o jurídica-obligada a ejecutar la prestación en beneficio del acreedor.
- **Diagnóstico:** Análisis que se realiza para determinar cualquier situación y cuales son las tendencias.
- **Errores aritméticos:** Error que surge por realizar equivocadamente un cálculo.
- **Fideicomisum:** Con tal designación era conocida aquella disposición testamentaria en la cual el testador imponía a su heredero la obligación de manumitir a un esclavo, otorgándole la condición de Liberto.
- **Fiducia:** Mediante la fiducia una persona natural o jurídica llamada fideicomitente o constituyente, entrega a una sociedad fiduciaria uno o más bienes concretos, despojándose o no de la propiedad de los mismos, con el objeto de que dicha fiduciaria cumpla una determinada finalidad, en provecho del mismo fideicomitente o de quien este determine; este último se llama beneficiario.
- **Formatos de envío:** Formularios con lo que la DGII exige que se le sean cargadas las informaciones contables a través de su página. :
- **Hipoteca:** Derecho que grava bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda.

- **Informe COSO:** Es una comisión voluntaria constituida por representantes de cinco organizaciones de sector privado EE.UU que proporciona liderazgo a las prácticas empresariales.
- **ITBIS:** Es un impuesto general a los consumos tipo valor agregado que se le aplica a la transparencia e importaciones de bienes y servicios.
- **Mercado inmobiliario:** Lugar donde se intercambian bienes inmuebles por dinero.
- **Mora:** es una modalidad de incumplimiento que tiene lugar cuando el deudor se retrasa en el cumplimiento de su obligación.
- **Pactum:** En latín, "pacto".
- **Patrimonio:** Conjunto de derechos y obligaciones agrupados en función de una persona o fin determinado y que poseen un marcado contenido económico.
- **Patrimonio neto:** El patrimonio neto está formado por dos aspectos: las aportaciones de capital de los socios y las reservas o beneficios generados y no distribuidos por la compañía.
- **Planos preliminares:** Bosquejo arquitectónico realizado en papel de una edificación previo a su construcción.
- **Patrimonio neto:** El patrimonio neto está formado por dos aspectos: las aportaciones de capital de los socios y las reservas o beneficios generados y no distribuidos por la compañía.
- **Reposición de caja chica:** Solicitud escrita que se le hace al departamento encargado de librar la caja chica para reponer los fondos nuevamente.

- **Retenciones:** Conservación de parte de una cantidad que se debe pagar para garantizar el cumplimiento de una obligación al fisco.
- **Testador:** Es la persona que hace o que ha hecho testamento. Etimológicamente, esta palabra procede del latín: testator-testatoris.

ANEXOS

FIDUCIARIA
UNPHU

RNC 131-25837-2

Fideicomiso para el desarrollo inmobiliario Vista al mar Azul II

Envio de Facturas correspondiente al 02/01/2018 al 05/01/2018

FECHA	PROVEEDOR	NCF	MONTO RD\$

TOTAL

Otros

FECHA	PROVEEDOR	NCF	MONTO US\$

TOTAL

Preparado por: _____

Autorizado por: _____

Formulario 3.1

**FIDUCIARIA
UNPHU**

Finiquito por desistimiento

Proyecto:
Operación
Inmueble
Mandato

Optante

Cedula de Identidad

Fecha de inicio de Negociacion

Fecha de elaboracion

**Vista al mar azul II
Desistimiento**

VMA 3-75
María D. Cabrera
001-0045822-0

31-Dic-17

Fecha de elaboracion
Fecha de desistimiento
Fecha de devolucion
Asesor Comercial

23-Ene-18
23-Ene-18
23-Feb-18
Laura Burgos

Detalles de la negociacion

PRECIO CONVENIDO DE LA VIVIENDA

Precio convenido

Total abonado al precio convenido

Credito Solicitado

Credito Aprobado

Artículo Octavo

Total Pagado

Total a pagar

Saldo a reintegrar

RDS3,200,000.00	
RDS0.00	
RDS0.00	
RDS0.00	
RDS0.00	
	RDS0.00

Preparado por: _____
Dpto. de cobranzas

Autorizado por: _____
Gerente de mercadeo y vent:

Revisado por: _____
Dpto. de Contabilidad

Formulario 3.4

Planos preliminares.



BIBLIOGRAFIA

ACOPROVI (2013). "Planteamiento para reducción del déficit habitacional en RD" disponible en: <file:///c:/users/hp/downloads/acoprovi-planteamiento-para-la-reduccion-de-deficit-havitacional.pdf> [Fecha de acceso: 30 Oct. 2017].

Anónimo. (No definido). *¿Qué es un fideicomiso inmobiliario?* Diciembre 01, 2007, República Argentina de En buenos aires disponible en: <https://emprendimientos.enbuenosaires.com/fideicomisos.html>[Fecha de acceso: 20 Oct. 2017].

Bisono (2009). *"Mercado Hipotecario y el fideicomiso"* disponible en: <http://www.ofinabisono.com> [Fecha de acceso: 30 Oct. 2017].

Cepeda, G (1997) "Auditoría y Control Interno "

Congreso Nacional (2012) ley 189-11 "*para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana*" [online] disponible en: <https://www.bancentral.gov.do/transparencia/documentos/ley189-11.pdf> [Fecha de acceso 20 Nov. 2017].

Congreso Nacional (2012) Reglamento No. 95-12 *para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana*" [online] disponible en: <https://www.bancentral.gov.do/transparencia/documentos/95-12.pdf> [Fecha de acceso 20 Nov. 2017].

COOPERS Y LYBRAND (1997) "Los Nuevos Conceptos del Control Interno: Informe COSO" Días de Santos.

Dirección General De Impuestos Internos (2015) *Norma General 01-2015 Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso en la República Dominicana*. en fecha 10 de Noviembre, 2017 Republica Dominicana disponible en: <http://dgii.gov.do/legislacion/normas/Documents/Norma01-15.pdf>

Fernández, M., Hernández, G., Acosta, L., de la Rosa, R.. (2017). *Fideicomiso*. Noviembre 20, 2017, de Dirección General de Impuestos Internos, Republica Dominicana disponible en: [://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/manualesTributarios/Documents/Fideicomiso.pdf](http://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/manualesTributarios/Documents/Fideicomiso.pdf)

Fiduciaria BHD. (No definido). *¿Cómo funciona el fideicomiso?* Recuperado en fecha Diciembre 28, 2017, Republica Dominicana de Fiduciaria BHD Sitio web: <http://www.fiduciariabhd.com.do/Preguntasfideicomiso.aspx>

Fiduciaria Popular. (No definido). *Fideicomiso Inmobiliario*. Recuperado en fecha Noviembre 21, 2017, Republica Dominicana de Fiduciaria Popular Sitio web: http://www.fiduciariapopular.do/app/do/fd_fondo.aspx?id=15

Lisoprawski, S. (2016). *Fideicomisos de construcción "al costo"*. Octubre 20, 2007, República disponible en: http://www.caq.org.ar/images/fideicomiso_10_2016/Lisoprawski_Fideicomisos_al_costo.pdf

Mantilla, S. (2005) "Control Interno: informe COSO"; ECOE Ediciones, Colombia.

Narváez, G. (No definido). *Fideicomiso Para La Construcción*. Octubre 29, 2017, República Argentina de Colegio de arquitectos de la provincia Santa Fe Sitio web: http://www.capsf.org.ar/index.php%3Fopcion%3Dcom_content%26view%3Darticle%26id%3D100%26Itemid%3D211

Pita Fernández, S., Pértegas Díaz, S. (2002): *Investigación cuantitativa y cualitativa Unidad de Epidemiología Clínica y Bioestadística*. Complejo Hospitalario-Universitario Juan Canalejo. A Coruña (España), Cad Aten Primaria 2002; 9: 76-78. Disponible en: http://prod.fisterra.com/mbe/investiga/cuanti_cuali/cuanti_cuali2.pdf [Fecha de acceso: 31 Jul. 2017].

Ramírez, C. y García Rivera, B. (2010). La evaluación de los procesos de capacitación. Un estudio descriptivo-correlacional de su comportamiento...XIX Congreso internacional de la Academia de Ciencias Administrativas, Monterrey México. Mesa 12. Liderazgo, Capital Humano y Comportamiento Organizacional. Disponible en: <http://acacia.org.mx/busqueda/pdf/C12P51C.pdf> [Fecha de acceso: 29 Jul. 2017]

Rodríguez, J. (2016). *Fideicomisos de Oferta Pública*. Noviembre 15, 2017, República Dominicana de Listín Diario disponible en: <https://www.listindiario.com/economia/2016/10/18/439553/fideicomisos-de-oferta-publica>

Rodríguez, J. (2017). " *Fideicomisos inmobiliarios*". Diciembre 02, 2017, República Dominicana de Listín Diario disponible en: <https://www.listindiario.com/economia/2017/07/11/473540/fideicomisos-inmobiliarios>

Santana, M. (2003). *Influencia del derecho romano en el sistema jurídico dominicano*. República Dominicana: Serrallés

Sierra, R (1999). "Técnicas de Investigación Social: Teoría y Ejercicio" Paraninfo.
España