



INSTRUCTIVO PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE INVERSIÓN EN PROYECTOS ESTRATÉGICOS MEDIANTE FIDEICOMISO

Sector Estratégico es el que se considera de importancia excepcional por razones estratégicas, bien en el sentido de ser esenciales para la seguridad nacional, o de tener importancia crucial para el conjunto de la economía.

Desarrollo Territorial abarca el desarrollo de Proyectos territoriales urbanos como vías de acceso; vías rurales, temas forestales, de vivienda y obras de infraestructura primaria encaminadas al desarrollo del país y la generación de fuentes de empleo, dentro del territorio nacional.

OBJETIVO

El objetivo de la inversión en proyectos estratégicos y de desarrollo territorial por parte del BIESS se centra en la función impulsora y dinamizadora del sistema económico general a través de la promoción de proyectos que favorezcan la integración de estos sectores través de la utilización de un fideicomiso.

QUE ES UN FIDEICOMISO

Es un contrato por el cual una o varias personas naturales o jurídicas destinan ciertos bienes, cantidades de dinero o derechos de su propiedad, a un fin u objetivo lícito determinado, encomendando su realización a una institución financiera legalmente establecida.

COMO FUNCIONA LA INVERSIÓN MEDIANTE UN FIDEICOMISO

Básicamente como una sociedad donde el BIESS, en calidad de constituyente o adherente, aporta hasta el 60% del costo total del proyecto en capital o bienes y el proponente aporta un mínimo del 40% para la realización de un proyecto, teniendo participación de la rentabilidad del proyecto una vez ejecutado el mismo.

DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN REQUERIDA PARA SUSTENTAR UNA SOLICITUD DE INVERSIÓN

Aspectos Generales

- Breve descripción de la actividad económica del proponente, su organización administrativa y técnica
- Experiencia probada del promotor en relación con los proyectos en que haya participado como promotor o en otra calidad. Acreditar experiencia debidamente comprobada en la participación y ejecución de proyectos de similares características al de la propuesta.

Aspectos legales y económicos para Identificación y Calificación de la Empresa.

- Presentar el [Formulario CO7-2 "CONOZCA SU CLIENTE" PERSONA JURIDICA.](#)
- Todos los socios de la empresa, deberán llenar el [Formulario CO7-1 "CONOZCA SU CLIENTE" PERSONA NATURAL.](#) con los respectivos documentos de respaldo, solicitados para las personas naturales.

- Nómina de socios con porcentajes de participación accionaria. Cédulas de ciudadanía y certificados de votación actualizados.
- Copia certificada del nombramiento del representante legal o apoderado.
- Copia simple de cédula de identidad del cónyuge o conviviente, del representante legal o apoderado, si aplica.
- Documentos de identificación de las personas que sean firmas autorizadas de la empresa, o de quienes representan legalmente a la institución.
- Capital social (empresa) certificado por la Superintendencia de Compañías y Registro Mercantil.
- Copia certificada de la escritura de constitución y de sus reformas, de existir éstas.
- Copia simple del pago de cualquiera de los servicios básicos en que conste los datos completos de la empresa.
- Copia simple del RUC y RUP
- Estatutos actualizados (empresas)
- Informe de Auditoría Externa (si aplica)
- Certificados de cumplimiento en la Superintendencia de Compañías
- Certificado de no ser contratista incumplido (INCOP)
- Certificado del CONSEP (empresa y accionistas)
- Certificado de estar al día con el IESS.
- Certificado de estar al día con el SRI.
- Capacidad legal y estatutaria y autorizaciones de las juntas generales o directorios para intervenir en fideicomisos con el BIESS.
- Acta de Directorio a través de la cual se autoriza la intervención de la empresa en el fideicomiso con el BIESS.
- Referencias personales y comerciales.
- Certificados bancarios de los dos bancos más importantes para la empresa.
- Autorización para revisión de antecedentes crediticios (buró de crédito).
- Certificados de los burós de información crediticia, en el que conste que sus obligaciones en el sistema financiero se encuentran al día.
- Estados financieros, mínimo de tres años atrás debidamente suscritos por Gerente General y Contador.
- En caso de que por disposición legal, tienen la obligación de contratar a una auditoría externa, los estados financieros deberán ser auditados.
- Declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior o constancia de la información publicada por el Servicio de Rentas Internas a través de su página web, se ser aplicable.
- Declaración de origen y destino lícito de recursos cuando la transacción individual o la suma de las transacciones realizadas en el plazo de un mes, de la actividad principal, superan los USD. 5.000,00.
[Utilizar Formulario CO2-2.](#)

Aspectos legales y económicos para Identificación y Calificación de Persona Natural.

- Presentar el [Formulario CO7-1 "CONOZCA SU CLIENTE" PERSONA NATURAL.](#)
- Copia simple de la Cédula de Identidad, RUC, RUP y del certificado de votación.
- Copia simple del pago de cualquiera de los servicios básicos en que conste los datos completos del domicilio.
- Certificado de no ser contratista incumplido (INCOP)
- Certificado del CONSEP (empresa y accionistas)
- Certificado de estar al día con el IESS.
- Certificado de estar al día con el SRI.
- Referencias personales y comerciales.
- Estados Financieros en caso de llevar contabilidad.
- Certificado Bancario actualizado.
- Saldos promedio de los últimos dos años., inversiones, seguros contratados vigentes.

- Autorización para revisión de antecedentes crediticios (buró de crédito).
- Certificados de los burós de información crediticia, en el que conste que sus obligaciones en el sistema financiero se encuentran al día.
- Declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior o constancia de la información publicada por el Servicio de Rentas Internas a través de su página web, de ser aplicable.
- Declaración de origen y destino lícito de recursos cuando la transacción individual o la suma de las transacciones realizadas en el plazo de un mes, de su actividad principal, superan los usd. 5.000,00.
[Utilizar formulario CO2-2.](#)

PARA EVALUACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS

- Acreditar experiencia del promotor.
- Detalle del personal profesional, técnico y administrativo que vaya a intervenir en el proyecto justificando debidamente su experiencia, quienes no pueden ser morosos de las instituciones del Estado, del sistema financiero o general, de acuerdo con las certificaciones de los burós de información crediticia;
- Memoria descriptiva del proyecto en digital
- Planos y especificaciones aprobados, permisos definitivos de construcción y de operación, certificaciones de contarse con todos los servicios necesarios para cada proyecto de inversión;
- Planos de ubicación, implantación del proyecto, planos aprobados y detalle de diseños;
 - Aprobaciones del Municipio correspondiente a cada jurisdicción;
 - Aprobación de construcción emitido por la autoridad competente;
 - Contrato PPA suscrito con la entidad competente, de ser el caso;
 - Estudio de factibilidad;
 - Presentación de IRM o línea de fábrica, con especificación de zonificación y uso del suelo;
 - Aprobación del proyecto por parte del Cuerpo de Bomberos de ser el caso;
 - Análisis de servidumbres activas y pasivas;
- Informes de afectación:
 - Informes de impacto ambiental;
 - Licencias ambientales
 - Otros informes que se requieran según sea el caso.

PARA LA EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS

- Detalle de valores y rubros que acreditan al menos el 40% del costo total del proyecto que debe aportar el proponente.
- Estudio de mercado que justifique la viabilidad del proyecto;
- Avalúo actualizados del bien a ser aportado al fideicomiso, realizado por un perito calificado.
- Presupuesto de obra del proyecto
- Cronograma valorado de obra y tiempos de ejecución del proyecto;
- En los proyectos que contemplen construcción se deberá presentar: especificaciones de costos desglosados
- Cronograma de requerimiento de aportes de efectivo en función al tiempo de ejecución de la obra.
- Flujos de caja proyectado en función al tiempo de vida con detalle de ingresos y egresos
- Análisis de índices financieros de desempeño del proyecto;
- Copias de balances del Fideicomiso y la Administradora Fiduciaria en el caso de que BIESS participe como Fideicomitente adherente.

PARA LA EVALUACIÓN LEGAL DEL PROYECTO

- Capacidad jurídica del proponente para contraer obligaciones;

- Escrituras públicas de los inmuebles que serán aportados al momento de la celebración de la escritura de constitución del fideicomiso mercantil y/o formato de escritura de traspaso de dominio de los bienes.
- Certificado de los Registradores de la Propiedad de los inmuebles;
- El Proyecto de minuta previa revisión de la Dirección Jurídica del BIESS que servirá para celebrar la escritura pública de constitución o adhesión del Fideicomiso de inversión; (Opcional).
- La Gerencia de Negocios Fiduciarios en coordinación con la Gerencia de Riesgos y gerencia Legal-
- Jurídica, requerirán toda la información adicional que crean conveniente y que les permita realizar una evaluación de acuerdo con los mejores intereses para el BIESS.