

Universidad Central de Chile  
 Biblioteca General

Recibido el 93-03-17

Valor \$ 200

No Clasificación 1993 Y13 C.81



215 pag.

658 X 2620 EIC

658.  
 Empresa  
 Construcción  
 Finanzas.

658.022  
 -----  
 658



**UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA**

**ESCUELA DE CIENCIAS CONTABLES Y AUDITORIA**

**“LA FUNCION FINANCIERA EN UNA EMPRESA  
DE CONSTRUCCION”**

TESIS PREVIA A LA OBTENCION DEL  
TITULO DE LICENCIADA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORIA

AUTORA:  
BEATRIZ YAGUACHI ESPINOSA

DIRECTOR:  
Lic. JORGE MORILLO RIOS

LOJA - ECUADOR

1 993



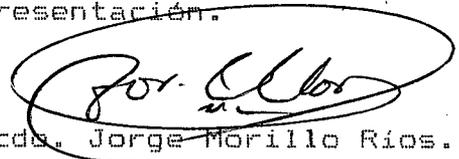
*Esta versión digital, ha sido acreditada bajo la licencia Creative Commons 4.0, CC BY-NY-SA: Reconocimiento-No comercial-Compartir igual; la cual permite copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra, mientras se reconozca la autoría original, no se utilice con fines comerciales y se permiten obras derivadas, siempre que mantenga la misma licencia al ser divulgada. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>*

*Septiembre, 2017*

Lcdo. Jorge Morillo Ríos,

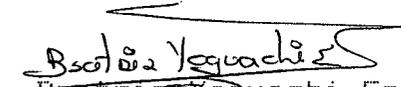
CERTIFICO:

Que el presente trabajo ha  
sido prolijamente revisado,  
por lo que autorizo su  
presentación.

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Jorge Morillo Ríos'.

Lcdo. Jorge Morillo Ríos.

Las ideas, conceptos,  
comentarios y conclusiones,  
son de exclusiva  
responsabilidad de la  
Autora.

  
~~Beatriz Yaguachi~~ Espinosa.

#### **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad Técnica Particular de Loja, a la Escuela de Ciencias Contables y Auditoría en la persona de su Directora Economista Rosario Moreno, y de sus profesores, de manera muy especial al Licenciado Jorge Morillo Ríos, quien supo guiarme con paciencia y sabiduría para la realización del presente trabajo.

**DEDICATORIA:**

Con mucho cariño a mis  
padres, hermanos y amigos.

Beatriz.

## INTRODUCCION

La crisis económica existente en los últimos años ha puesto de manifiesto la inadecuada estructura de financiamiento de muchas empresas, este fenómeno ha sido lo suficientemente grave como para que un gran número de ellas hayan desaparecido, provocando con ello una gran ola de desempleo.

En algunos casos este problema está tan arraigado en el propio planteamiento de la empresa que poco se puede hacer para evitar su quiebra. No obstante las dificultades más importantes surgen por no saber diagnosticar a tiempo signos inequívocos de problemas que se avecinan y que si se detectan en el momento oportuno, es posible efectuar la toma de descisiones más convenientes para la empresa.

En este contexto, ha sido de mi interés determinar en esta investigación la importancia esencial que tiene la función financiera, no sólo dentro de una empresa de construcción sino de cualquier empresa; pues ésta es la encargada de buscar y utilizar los capitales necesarios para su funcionamiento financiero en las condiciones más favorables.

Otro aspecto fundamental y que no se le da la pertinente importancia, es la elaboración de planes que estén enmarcados dentro de la realidad, para con

la utilización de políticas eficaces alcanzar los objetivos propuestos.

Esta información se ha realizado en base a diversa información bibliográfica y documental, ya sea de los bancos e instituciones financieras, como de la oficina de EPOCA CIA. LTDA., quien tuvo a su cargo la construcción de la Urbanización San Pedro de Bellavista, cuya financiación es el objeto del presente estudio.

Por lo antes referido, espero que este trabajo constituya un aporte para posteriores investigaciones tanto financieras como contables.

**CAPITULO I**

## 1. EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA Y LA GESTION FINANCIERA

### 1.1. EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA

#### 1.1.1 CONCEPTO DE EMPRESA:

La empresa es la célula creadora de riqueza de la que dispone la sociedad, esta riqueza permite el desarrollo económico y por ende el acceso a la cultura, la salud, la seguridad y el progreso de los hombres.

Las empresas normalmente nacen, se desarrollan y eventualmente mueren, algunas nacen pequeñas y se mantienen saludables durante periodos considerables, otras se forman rápidamente y de igual forma se estancan, pero las hay que crecen gradualmente e indefinidamente.

Es importante mencionar que la sociedad requiere día a día de mejores niveles de vida, por lo tanto la renovación empresarial es indispensable, por ello, así como hay empresas que desaparecen, las hay que nacen y se desarrollan con miras a satisfacer nuevas exigencias sociales.

El desarrollo de las empresas en los últimos años ha sido considerable, en especial en lo que se refiere

a su manejo; en la actualidad nos hallamos ante una tarea directiva cada vez más compleja, donde la consecución de los objetivos de la empresa, están dados por la efectividad de las políticas y herramientas utilizadas.

En suma, la característica esencial de la empresa independiente de su actividad y tamaño es la importancia de sus motivos económicos, es decir el logro de bienes, servicios y beneficio, sin descuidar el papel social que representa, pues a más de constituir una fuente de trabajo y de ingresos para la mano de obra que en ellas se desenvuelve es el sinónimo de seguridad y posibilidades de progreso.

#### **1.1.1.1. CLASES DE EMPRESAS:**

Las actividades económicas están dirigidas en los más variados sentidos, dichas actividades requieren la participación de medios de producción, de transporte, de crédito, y de la creación de organismos que tengan a su cargo la repartición de obligaciones entre los hombres para alcanzar su buen funcionamiento y desarrollo. A pesar de lo complejo de éstos organismos, de sus múltiples objetivos, de su creciente independencia, su clasificación se reduce a tres nociones simples:

- a. Producción de bienes nuevos,
- b. Comercio,
- c. Prestación de servicios

a. **EMPRESAS DE PRODUCCION:**

Las empresas de producción son aquellas que parten de la materia bruta o poca trabajada para desarrollarla en productos más acabados.

a.1.- Empresas Agrícolas.- La finalidad de las empresas agrícolas es la explotación del suelo y los agentes naturales, la misma que se realiza en etapas es decir siembra, cultivo y cosecha de determinados productos, luego de la cosecha la tierra es reconstituida y queda lista para ser explotada nuevamente; por eso se dice que los productos agrícolas son indefinidamente reproducibles.

a.2.- Empresas Extractivas.- Son aquellas que se dedican a extraer del suelo su riqueza, a diferencia de las empresas sus productos no son reproducibles con seguridad. Es muy importante e indispensable en las empresas extractivas los cálculos previos, además su rendimiento material y financiero está muy influenciado por los progresos técnicos constantemente renovados

y en lo que se refiere al mercado de productos minerales son casi exclusivamente industriales por lo tanto sujetos a variaciones considerables.

a.3.- Empresas de Transformacion.- Comprenden empresas extremadamente diferentes entre sí, las mismas que convierten la materia bruta en productos más o menos acabados, este tipo de industria es muy variada, ya de la industria pesada la metalurgia o la de arte y lujo. Tenemos en este grupo a:

- Industria Pesada.- Que agrupa a la industria metalúrgica preparatoria para la producción o que son útiles directamente, son materias de poco valor y mucho volumen.
- Industria de la construcción y aparatos mecánicos.- Desarrollan dos tipos de actividades: fabrican objetos cuyo acabado no requiere montaje alguno como piezas sueltas de recambio, útiles simples, etc., otros producen artículos complejos que resultan de la utilización de distintas piezas.

- Industria de químicos, textiles y asimilados.- Comprende actividades diferentes ya que se incluyen también la producción de cueros, papeles, materias grasas, plásticos, vidrios, etc.
  
- Industria manufacturera.- Implica una proporción numerosa de trabajo tanto humano, intelectual o manual, por ejm.: la industria del calzado, perfumería, orfebrería, las artes gráficas, etc.
  
- Industrias alimenticias.- Es muy importante su evolución, en la actualidad existe una gran demanda de este tipo de productos trabajados, lo que en cierto modo hace perder el valor nutritivo de los mismos por los componentes químicos utilizados para su conservación.

**b. EMPRESAS COMERCIALES:**

Toda empresa desempeña una actividad comercial, es decir compra y vende, pero la empresa netamente comercial es la que adquiere productos para luego venderlos sin necesidad de que éstos requieran cambios profundos.

Existen dos formas de comercio:

- Comercio al detalle.- Su tarea es tanto económica como social, pues debe satisfacer las necesidades del último consumidor; el detallista es el comerciante pequeño que lleva los productos a su destino es decir al consumidor.
  
- Comercio al por mayor.- Se caracteriza por la importancia de sus operaciones y de los capitales que maneja, además es el punto de conexión entre el productor y detallista. El comerciante al por mayor recibe directamente del productor los artículos para realizar su comercialización, éste puede comercializar materias primas, productos acabados, o realizar comercio de importación o exportación.

**c. EMPRESAS DE SERVICIOS:**

Son empresas complejas, prolongación de las empresas de producción y de comercio, distinguiéndose de ellas por dos caracteres:

- Reúnen bienes o productos y los presentan adaptándolos a necesidades individuales, lo cual difiere de las empresas de producción que fabrican un producto uniforme.
  
- La transformación señalada implica que el precio de los bienes o productos sea superior al precio de costo de los elementos participantes en su elaboración, lo que no ocurre con las empresas de comercio que realizan transformaciones mínimas.

#### 1.1.1.2. LAS EMPRESAS COMO SOCIEDADES:

Para que una empresa pueda desarrollar sus actividades normalmente, necesita estar legalmente establecida, es decir debe adquirir personería jurídica; de esta manera podrá ser sujeto de derecho susceptible de contraer obligaciones y ejercer sus derechos; al mismo tiempo que adquiere personería jurídica también adopta su forma organizativa.

Según la Legislación Ecuatoriana existen cinco especies de compañías:

- Sociedad en nombre colectivo

- Sociedad en comandita, simple y dividida en acciones
- Sociedad de Responsabilidad Limitada
- Sociedad Anónima, y
- Sociedad de Economía Mixta

#### **SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO:**

Constituye las primeras formas de agrupación en sociedad, es típicamente personalista, y está fundamentada en base a la solvencia económica, la confianza y comprensión de los asociados; esta circunstancia explica que la sociedad colectiva agrupa generalmente a un reducido número de personas que se conocen bien y deciden reunir no sólo sus aportaciones sociales sino su esfuerzo y capital. La responsabilidad solidaria e ilimitada no sería aceptada si los socios no llevaran un concenso total a la sociedad y no tuvieran una confianza absoluta entre ellos; la responsabilidad solidaria e ilimitada es la característica esencial de la sociedad colectiva.

#### **CONSTITUCION:**

Debe seguirse los siguientes pasos:

- La Constitución se la hará mediante escritura

pública.

- La escritura deberá ser aprobada por un Juez de lo Civil.
  
- Se publicará un extracto de la escritura por una sólo vez en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio principal de la compañía.
  
- Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

En caso de reforma a la escritura constitutiva se seguirá el mismo trámite, para lo cual se requiere el consentimiento unánime de todos los socios, salvo que en el Contrato de Constitución se haya previsto se lo haga por mayoría.

NOMBRE:

En este tipo de compañía se usará la razón social, que es una forma enunciativa que se conforma con los nombres, apellidos, sílabas, etc., de los dueños de la Compañía.

CAPITAL:

El capital social se compone de las aportaciones de

los socios, y deberá estar pagado por lo menos en un 50% al momento de constituirse la compañía.

El capital de este tipo de compañía no se puede formar, ni aumentar mediante suscripción pública, las aportaciones no están representadas por títulos libremente negociables, para su venta se necesita el consentimiento unánime de los demás socios.

Los aportes pueden hacerse en dinero, bienes muebles e inmuebles, además en industria.

La votación en las compañías colectivas es per cápita, es decir un voto por persona, sin importar el monto de aportaciones que tuvieran los socios.

#### ADMINISTRACION:

La administración en las compañías colectivas, estará determinada en los estatutos de la compañía, ya que la Ley de compañías no establece su estructura de gobierno y administración.

El esquema general en las compañías colectivas está formada por la dirección, ejecución y fiscalización.

La Dirección está formada por la Junta General de Socios, donde las resoluciones se tomarán en

mayoría, a menos que en el Contrato de constitución se hubiere aceptado el sistema por unanimidad.

El nivel ejecutor fijará el trabajo, atribuciones y deberes, determinará además quien tiene la representación legal de la compañía.

Será obligación del administrador de la Compañía:

- Sujetarse a las facultades que le han sido dadas según el Contrato constitutivo.
- Llevar la contabilidad y libros de acuerdo al Código de Comercio.
- Llevar el libro de actas y resoluciones de los socios.
- Rendir cuentas de su administración y presentar los informes a la Junta General.

Se excluirá al administrador de sus funciones por:

- Utilización de la razón social de la compañía en negocios privados.
- Cuando en su labor o en la contabilidad se hayan detectado fraude o dolo.

- Cuando el administrador se ausentare de su lugar de trabajo descuidando sus funciones.

En algunas compañías colectivas los socios, además de tener amplias facultades para controlar la compañía puede nombrar de entre ellos a Interventores que son socios no administradores encargados de fiscalizar la administración de la compañía.

#### **COMPANIA EN COMANDITA SIMPLE:**

La compañía en comandita simple tiene carácter personalista, existe bajo una razón social y se contrae entre uno o varios socios comanditarios cuya responsabilidad se limita al pago de sus aportes y quienes no pueden intervenir en la administración de la compañía.

#### **TIPOS DE SOCIOS:**

En la compañía en comandita simple existen dos tipos de socios:

- Socios comanditados, los cuales responden por las obligaciones en forma ilimitada y solidaria.

- Socios comanditarios, que responden por las obligaciones sólomente hasta el monto de sus aportaciones.

CONSTITUCION:

La constitución de la compañía en comandita simple es similar a la constitución de la compañía en nombre colectivo, es decir se la realiza así:

- Mediante escritura pública
- Debe ser aprobada por un Juez Civil
- Se publicará un extracto de la escritura por una sólo vez en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio principal de la compañía.
- Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

CAPITAL:

La Ley no exige un mínimo de capital en este tipo de compañía. Las aportaciones de los socios para formar el capital puede ser en bienes muebles, inmuebles e industria, excepto los socios comanditarios que no

pueden aportar en industria.

Los aportes de la compañía en comandita simple no están representadas por títulos negociables, además su capital no puede formarse mediante suscripción pública de capital.

#### NOMBRE:

Utiliza como nombre la razón social, que estará formada por los nombres de los socios comanditados añadiendo las palabras compañía en comandita.

#### ADMINISTRACION:

La administración y representación en la compañía en comandita simple está a cargo de los socios comanditados, quienes entregarán el balance, los documentos y antecedentes necesarios para su examen respectivo.

Por lo demás la administración es similar a la compañía colectiva, es decir rigen las mismas normas.

#### **COMPAÑIA EN COMANDITA POR ACCIONES:**

La compañía en comandita por acciones es de carácter

capitalista, es una variedad de la compañía comanditaria, en ésta los socios comanditarios son accionistas ya que el capital depositado por ellos está dividido en acciones de igual valor unitario, lo que permite su venta sin precisar autorización de los socios gestores.

La compañía en comandita por acciones está bajo el control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

#### CONSTITUCION:

Al igual que la Compañía Anónima, la compañía en comandita por acciones se constituye por escritura pública, que debe ser aprobada por la Superintendencia de Compañías.

#### CAPITAL:

El mínimo de capital para constituir la compañía en comandita por acciones es de \$ 2'000.000,00.

El capital se divide en cuotas o acciones de igual valor.

A los comanditados se entregan certificados intransferibles y nominativos; en cambio a los

socios comanditarios se entregan acciones libremente negociables.

#### ADMINISTRACION:

Al igual que la compañía en comandita simple, la administración está a cargo de los socios comanditados, los administradores pueden ser excluidos de la compañía por las siguientes razones:

- El socio administrador que hiciere uso de los capitales sociales en proyecto propio.
- El socio administrador que cometiera fraude.
- Aquel que se ausentare de su trabajo sin justificación alguna.

La compañía en comandita por acciones se rige por las mismas normas que la compañía anónima y en cuanto a derechos y obligaciones de los socios comanditados por las compañías en comandita simple y colectiva.

Este tipo de forma organizativa en la actualidad no es usado es decir no existe este tipo de compañías.

#### **COMPAÑIA CON RESPONSABILIDAD LIMITADA:**

Este tipo de compañía ha tomado para su formación elementos de las compañías de personas y de capital; en ella intervienen tres o más socios, que responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales.

#### CONSTITUCION:

Existen dos tipos para su constitución:

1. Requisito de fondo.-

Capacidad.-

- No se puede asociar para formar una compañía de responsabilidad limitada entre cónyuges, o padres e hijos no emancipados.
- No se pueden asociar los bancos, compañías de seguros, de capitalización, de ahorro y las compañías anónimas extranjeras.
- No se pueden asociar las corporaciones eclesiásticas, religiosas o clérigos.
- No se pueden asociar los funcionarios públicos prohibidos de ejercer el comercio, según el código de comercio.

- No pueden asociarse los incapacitados por ley para contratar.

Consentimiento.- Es la decisión voluntaria o expresión libre para asociarse.

Objeto Lícito.- Según la ley de compañías cualquiera que fuere el objeto de la compañía de responsabilidad limitada, ésta siempre será mercantilista.

## 2. Requisitos de forma.-

Causa Lícita.-En el que se especifica el procedimiento para la constitución de la compañía, según los siguientes pasos:

- Escritura constitutiva de la compañía, la misma que debe ser aprobada por la Superintendencia de Compañías.
- Publicación de un extracto de dicha escritura en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio principal de la compañía.
- Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

- Inscripción en el Registro de Sociedades, el mismo que es llevado por la Superintendencia de Compañías.

NOMBRE:

Es la única compañía que puede adoptar como nombre la razón social o denominación objetiva.

El mínimo de socios en la compañía de responsabilidad limitada es de tres (3) y el máximo de veinticinco (25).

CAPITAL:

El mínimo de capital para formar una compañía de responsabilidad limitada es de \$ 700.000,00, este capital debe estar totalmente suscrito, y pagado en un 50% de cada participación, el saldo o diferencia del capital suscrito debe ser pagado dentro de doce meses contados a partir de la fecha de inscripción de la compañía en el Registro Mercantil.

El capital no se suscribe públicamente, éste se divide en participaciones que deben tener un valor de 1.000 o múltiplos de 1.000; las participaciones están representadas por certificados no negociables, intransferibles e indivisibles, pero en caso de

muerte de uno de los socios, los herederos pueden recibir la transmisión de dichas participaciones.

El capital de las compañías de responsabilidad limitada puede ser aumentado o reducido, aumentado mediante resolución de la Junta General, los medios de pago para dicho aumento pueden ser mediante:

- Pago realizado en bienes o dinero realizados por los socios, o por nuevos miembros admitidos para cubrir las necesidades de dicho aumento.
- Capitalización de utilidades realizada al final del ejercicio económico.
- Capitalización de reservas.
- Compensación de créditos.
- Capitalización de superávit.
- Revalorización de activos fijos.

La reducción de capital no se podrá hacer devolviendo parte de las aportaciones hechas y pagadas por los socios.

La reserva legal debe ascender al 20% del capital

social, ésta se forma segregando el 5% de las utilidades líquidas anuales.

Los aportes para formar el capital social se los puede hacer en dinero en efectivo, bienes muebles e inmuebles que se relacionen con el objeto social de la compañía, y en créditos.

#### ADMINISTRACION:

La administración está ligada normalmente a los socios.

El nivel Directivo está integrado por la Junta General, compuesta por todos los socios, según la Legislación ecuatoriana hay dos tipos de junta: ordinaria y extraordinaria.

Las ordinarias que se reúnen en los meses de enero, febrero y marzo para conocer asuntos de carácter ordinario como aprobación de balances, distribución de utilidades.

Las extraordinarias que se reúnen en cualquier tiempo para conocer asuntos no ordinarios como aumentos de capital, cambio de domicilio, etc.

La Junta General de accionistas se considera válida

si en la misma estuvieren más de la mitad del capital social en la primera convocatoria, y en segunda convocatoria se constituye con el número de socios presentes, o sus representantes.

La Junta General tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- Tomar las resoluciones por mayoría de votos, salvo en excepciones.
- Tiene facultad para remover y nombrar administradores y gerentes.
- Designará al Consejo de Vigilancia, si fuere el caso.
- Aprobará las cuentas y balances presentados.
- Resuelve sobre el reparto de utilidades y amortizaciones.
- Tiene facultad para consentir cesión de partes sociales y para admitir nuevos socios.
- Decide sobre aumento o disminución de capital.
- Resuelve sobre la disolución anticipada de la

compañía.

- Resuelve sobre la exclusión de socios, según la Ley.

El acta de Deliberaciones y Acuerdos será firmada por el presidente y secretario de la misma.

El nivel ejecutor generalmente en estas compañías por el pequeño número de socios estará a cargo de un gerente y un presidente, pero se puede nombrar también subgerente, consejo de administración.

El gerente se sujetará a las facultades que le haya dado el contrato social o la Junta General de Socios.

- Estará facultado de representar a la compañía.
- Se encargará de presentar balances y estados de pérdidas y ganancias.
- Debe cuidar que lleve la contabilidad adecuadamente y hacer cumplir la Ley.

En el nivel de Fiscalización existe el sistema de control individual o de cada socio. Según la Ley de compañías puede existir órganos internos de

fiscalización en aquellas compañías donde el número de socios es mayor a 10, es el caso de Consejo de Vigilancia nombrado por la Junta General de Socios, formado por 3 miembros sean socios o nó, también puede nombrarse comisarios.

La compañía de responsabilidad limitada está controlada por la Superintendencia de Compañías, la que puede nombrar a interventores para la buena marcha económica de la compañía.

#### **COMPAÑIA ANONIMA:**

Es una compañía típicamente capitalista, cuyo capital dividido en acciones intransferibles atribuyen a sus dueños la condición de accionistas, con responsabilidad limitada, respondiendo sólomente por el monto de sus aportaciones.

#### **CONSTITUCION:**

Se puede constituir en un sólo acto o constitución simultánea, para lo cual se realizan los siguientes pasos:

- Se elabora una escritura pública de constitución dela compañía.

- Aprobación de la escritura pública de constitución por parte de la Superintendencia de Compañías, luego de estudio realizado.
- Inscripción en el Registro Mercantil.
- Publicación de un extracto de la escritura (elaborado por la Superintendencia de compañías) en el diario de mayor circulación del domicilio principal de la Compañía.

Se puede realizar también mediante constitución sucesiva, lo cual sucede cuando se llama al público para formar el capital de la compañía, se debe seguir los siguientes pasos:

- Se eleva a escritura pública el acuerdo de promoción, así como también el estatuto que ha de regir a la compañía, la cual debe ser aprobada por la Superintendencia de compañías, luego se la inscribe en el registro mercantil y se publica un extracto en el diario de mayor circulación del domicilio principal de la compañía.
- Luego se realiza la suscripción de acciones en la que los promotores de la compañía llaman al público por medio de la prensa. La suscripción

de acciones se la realiza en boletines especiales que podrán ser adquiridos por los interesados en el número que deseen.

- Concluida la suscripción de acciones se realiza la constitución definitiva, enviandola en tres ejemplares a la Superintendencia de compañías, acompañada de una petición firmada por un abogado.

NOMBRE:

Utiliza la denominación objetiva, es decir en el nombre se hace referencia a la actividad que va a realizar la compañía. También puede utilizar nombres de fantasía, seguida por las palabras sociedad anónima o su abreviatura.

RESERVAS:

La reserva legal de las compañías anónimas debe llegar al 50% de capital social, y se forma agregando el 10% de las utilidades líquidas anuales por lo menos.

CAPITAL:

El mínimo de capital para constituir una compañía

anónima es de 2'000.000,00, éste está dividido en cuotas llamadas acciones, que pueden ser libremente negociables sin consentimiento de los accionistas.

Se puede realizar el aumento del capital social emitiendo nuevas acciones o aumentando el valor de las ya emitidas, capitalizando las utilidades para lo que se requiere unanimidad de los accionistas, pero si el aumento se hiciera por capitalización de reserva o compensación de créditos se requiere mayoría de votos.

#### ADMINISTRACION:

En la compañía anónima existen obligatoriamente los tres niveles, es decir dirección, ejecución y fiscalización.

Dirección.- Está integrada por la Junta General, que es la reunión de todos los accionistas de la compañía, que se reúnen mediante convocatoria para decidir por mayoría sobre determinados asuntos sociales propios de su competencia; es función de la Junta General resolver todo lo relacionado a los negocios de la compañía, y por consiguiente actúa en su interés y defensa. La Junta General tiene las siguientes atribuciones:

- Nombrar y remover a los miembros de los organismos administrativos, al igual que a los comisarios.
  
- Conocer sobre el balance y estado de pérdidas y ganancias de la compañía, así como los informes de administradores, comisarios, etc.
  
- Resolver sobre la distribución de beneficios sociales.
  
- Resolver sobre modificaciones del Contrato social.
  
- Acordar sobre la liquidación, fusión o transformación de la compañía.

Ejecución.- La Ley no fija una estructura administrativa en las compañías anónimas, ésta estará fijada en los estatutos de la compañía, en los que se debe especificar las atribuciones y deberes de cada uno de los administradores. Normalmente está formada por un directorio, un presidente administrativo, por un gerente.

El directorio será nombrado por la Junta General de Accionistas y se encargará de conocer, autorizar o rechazar ciertas acciones necesarias para el normal

desarrollo de la compañía. El gerente tiene la función de dar cumplimiento al objeto social de la compañía, así como está bajo su responsabilidad las cifras verdaderas sobre el capital suscrito, sobre la entrega de bienes aportados a la compañía, sobre la existencia y exactitud de los libros de contabilidad y sobre el cumplimiento de las formalidades exigidas para la existencia de la compañía.

El presidente tiene la función supervisora en la compañía, además preside los órganos de la misma.

FISCALIZACION.-Obligatoriamente las compañías anónimas deben tener órganos internos de control, representados normalmente por los comisarios que serán nombrados por la Junta General, ellos vigilarán el normal desenvolvimiento de las compañías por ej. revisando los libros, cuentas, balances, estados de pérdidas y ganancias, convocando a Juntas Generales cuando el caso lo amerite, recibiendo denuncias en caso de mala administración de la compañía, etc., lo cual hará conocer a la Junta General.

Intervienen para la constitución de una compañía anónima como mínimo de accionistas cinco personas naturales o dos personas jurídicas de derecho

público o de derecho privado con finalidad social.

Al igual que la compañía de responsabilidad limitada la forma organizativa de la compañía anónima es adoptada por muchas empresas en nuestro país, especialmente por la responsabilidad limitada y por el monto de capitales que maneja.

#### **COMPañIA DE ECONOMIA MIXTA:**

Es aquella en la cual el capital de origen público y privado se une para realizar actividades dedicadas al desarrollo, y fomento de la agricultura e industria que convenga para impulsar el desarrollo de un país o para satisfacer necesidades colectivas.

La característica esencial de esta compañía es que se forman con la intervención de capital público y privado; por el sector público podrá intervenir el estado, las municipalidades, los consejos provinciales y las entidades administrativas autónomas, y por el sector privado cualquier persona natural o jurídica de derecho privado.

#### **CONSTITUCION:**

La constitución de la compañía de Economía Mixta sigue los mismos pasos que la compañía anónima, es

decir mediante escritura pública, la cual será aprobada por la Superintendencia de compañías, inscripción en el Registro Mercantil, y publicación de un extracto en el diario de mayor circulación del domicilio principal de la compañía.

Al constituirse la compañía de economía mixta se debe establecer claramente lo relacionado al reparto de utilidades entre los socios.

NOMBRE:

La compañía de economía mixta usará siempre denominación objetiva como nombre.

CAPITAL:

El capital mínimo en estas compañías será igual que en las anónimas, así como diversas disposiciones regirán a los dos tipos de compañías.

Los aportes del sector público para formar el capital podrán ser en dinero, equipos, instrumentos agrícolas, bienes muebles e inmuebles, efectos públicos negociables y concesión de prestaciones de un servicio público por un período de tiempo determinado.

**ADMINISTRACION:**

La administración de la compañía de economía mixta estará a cargo del Directorio, que se formará por representantes del sector público y privado en proporción al capital aportado; en el caso de que el sector público tuviere más del 50% del capital aportado el presidente procederá de este sector.

La compañía de economía mixta dejaría de funcionar como tal si el sector privado adquiriera las acciones del sector público, pasando a ser compañía anónima; y, en el caso contrario si el sector público adquiriera las acciones del privado, la compañía pasaría a ser entidad del sector público.

El mínimo de socios en la compañía de economía mixta es de dos miembros, siempre y cuando uno de ellos sea el Estado.

Las compañías de economía mixta gozan de exoneraciones totales o de tratos especiales en cuanto a pago de impuestos o contribuciones al Estado.

**1.1.1. DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LAS COMPAÑIAS:**

La Disolución es la terminación del objeto social, y

en general, suspensión de los efectos del Contrato social.

La disolución es por tanto la extinción de las actividades normales que desarrolla la empresa. La disolución interrumpe dichas actividades, pero la empresa sigue existiendo a través de sus liquidadores, que se encargan de efectuar las operaciones encaminadas a finiquitar las relaciones sociales con terceros, de esta forma se extinguen los derechos y las obligaciones contraídas y se realiza la repartición del patrimonio social líquido; es en este momento cuando los liquidadores pueden solicitar a la Superintendencia de Compañías la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil por lo que ésta deja de existir como persona Jurídica.

La disolución de las compañías puede darse por decisión voluntaria de los socios, o por causales legales establecidas en la Ley o Contrato Social de la empresa.

Disolución Voluntaria.- Normalmente las compañías se constituyen para un plazo determinado, pero puede darse el caso de que la Junta de socios resuelva la disolución anticipada de la compañía, para lo cual se debe elaborar una escritura pública de disolución

y luego se efectúa el trámite establecido según la Ley para Disolución y Liquidación de Compañías.

Disolución por Causales Legales.- Se puede producir por: 1) pleno derecho, y 2) por decisión de la Superintendencia de Compañías.

1.- Disolución de Pleno Derecho.- Para la Disolución de Pleno Derecho no se requiere la decisión de ninguna autoridad, ni de los socios, se la realiza por la sola disposición de la Ley, luego de lo cual la autoridad ordena la liquidación de la compañía.

Una compañía se disuelve de pleno derecho en los siguientes casos:

a).- Por el cumplimiento del plazo de duración para la que fue constituida, en el caso de que no hubiere sido solicitada su prórroga.

b).- Por cambio de domicilio principal de la compañía fuera del territorio del Ecuador.

c).- Por autoquiebra legalmente ejecutoriada.

2.- Disolución por decisión de la Superintendencia de Compañías.- La Superintendencia de Compañías

podrá declarar de oficio o a petición de parte, la disolución y ordenará la liquidación de una compañía en los siguientes casos:

- a).- Por violación e inobservancia de la Ley, de sus reglamentos o de sus estatutos, que atenten contra su desarrollo normal o que cause perjuicios a los intereses de los socios.
- b).- Por finalización de la actividad para la que fue creada, ya sea porque concluyó de forma normal o por imposibilidad de que dicha actividad se realice.
- c).- Por pérdida del 50% de capital social y la totalidad de sus reservas, esto significa que la misma atravieza una situación económica crítica por lo cual se la debe disolver.
- d).- Por incumplimiento en el envío de la información a la Superintendencia de Compañías (en cinco años).
- e).- Por no elevar el capital social al mínimo legal (según el tipo de compañía), pues según circunstancias económicas del medio se presentan aumentos de capital de las compañías.

f).- Por exceso en el número de socios de la compañía, ya que las compañías deben conservar el número de socios máximo que indica la Ley.

g).- Por reducción del número de socios a menos del mínimo legal.

### 1.1.2 CICLO ECONOMICO Y PERIODO DE MADURACION:

El ciclo económico constituye la ejecución de los diferentes procesos y operaciones necesarias para obtener el producto terminado o bien acabado, listo para presentarlo en el mercado para su comercialización; al ciclo económico se lo llama también ciclo de explotación y al tiempo necesario para el desarrollo de este proceso es el periodo de maduración.

Es necesario que el ritmo de funcionamiento y de efectividad de las operaciones sea el más adecuado, de esta manera se evitará que los periodos de transformación se prolonguen, que los costos de explotación se incrementen, y que se necesiten cantidades superiores de dinero a las planificadas hasta que el producto o bien terminado se convierta en dinero en efectivo luego de su venta.

Es muy importante que la planificación del proceso

de producción se lo elabore tomando en cuenta principalmente los recursos que posee la empresa, con previsión y flexibilidad con el fin de hacer frente ante posibles problemas que pudieran presentarse durante el mismo.

El ciclo de explotación se divide en dos partes, una interna o ciclo productivo y otra externa o ciclo comercial.

#### El ciclo productivo.-

Dentro de él se realizan todas las operaciones que tienen que ver con el proceso de producción o elaboración del producto o bien; el tratamiento contable de este ciclo se lo determina mediante la contabilidad de costos.

#### El ciclo Comercial.-

Tiene que ver con la comercialización de los productos o bienes terminados en el mercado, es decir en este período la empresa se relaciona con su entorno para alcanzar su objetivo final, que es la venta o comercialización; el tratamiento contable de este ciclo se lo determina mediante la contabilidad comercial.

### 1.1.3. EL FUNCIONAMIENTO FINANCIERO DE LA EMPRESA

Desde que se inicia el ciclo económico en una empresa hasta que se produce el cobro, ésta ha tenido que realizar gastos considerables; en el momento en que se pone a consideración del público su producto recibe un precio, llamado precio de venta, clasificado en dos partes:

El precio de costo, que compensa a la empresa los gastos originados por pago de mano de obra, adquisición de materiales, etc., así como por pago de impuestos y por gastos financieros de carácter bancario.

La utilidad viene a constituirse entre el precio de venta y el precio de costo, luego de determinársela se la destina al pago de dividendos a accionistas, pago de impuestos sobre las utilidades, a la devolución de préstamos y empréstitos y a constituir las reservas de la empresa.

Para que el precio de venta sea igual al precio de costo más la utilidad, la empresa se ha vinculado con los proveedores de materiales y servicios, con los bancos, con los acreedores no bancarios, con la mano de obra, con el estado y los clientes, con los accionistas, etc.; es decir para que se cumpla esta

ecuación la empresa deberá relacionarse tanto interna como externamente, los factores que intervienen en la producción de bienes y servicios, así como los que hacen posible esta producción. Por lo tanto cada una de sus partes debe funcionar correctamente tanto separadas como combinadas; por ello la importancia de controlar su normal funcionamiento en forma periódica.

## 1.2. GESTION Y POLITICA FINANCIERA

### 1.2.1. GESTION FINANCIERA:

El conjunto de los asuntos financieros de la empresa constituye la llamada gestión financiera de la empresa.

La gestión financiera puede definirse como la actividad encaminada a la búsqueda y obtención de fondos de fuentes determinadas en condiciones favorables y a procurar su correcta y eficaz utilización.

El objetivo de la gestión financiera es conseguir el equilibrio dinámico entre las necesidades financieras de la empresa y los recursos financieros que ésta tenga o pueda llegar a tener; es por ello que debe asegurar que los ritmos de pagos y de

cobros estén sincronizados y de esta manera no se presenten problemas en tesorería.

Pero su labor no queda allí, la gestión financiera además de encargarse de la custodia de los fondos y de mantener una adecuada política de cobros y de crédito deberá vigilar las relaciones financieras en el mercado externo así como realizar análisis y estudios de los informes económicos de la empresa, con el fin de vigilar la buena marcha de la operaciones financieras.

Es importante mencionar que la gestión financiera depende en gran parte del tamaño de la empresa, inicialmente ésta puede encargarse solamente de mantenerse al corriente de los clientes con créditos, a medida que la empresa va creciendo se ocupará ya de evaluar su posición financiera y administrar el financiamiento a corto plazo, luego su función será más compleja y se ocupará de las decisiones relacionadas con la obtención de fondos a largo plazo para financiar activos fijos y a la distribución de utilidades entre los dueños.

Por lo antes expuesto es de gran importancia que los directivos de la empresa faciliten a la gestión financiera los medios necesarios para su adecuado desarrollo y expansión. A continuación las

principales líneas de actuación dentro del área financiera:

- Evaluar las necesidades de empleo de recursos en las distintas partidas del activo, teniendo en cuenta los objetivos empresariales.
- Establecimiento de políticas sobre manejo de activos.
- Estimar el movimiento de caja y establecer previsiones sobre la misma.
- Controlar el movimiento de caja.
- Analizar las distintas fuentes para obtención de recursos y elegir las más adecuadas.
- Negociar la obtención de recursos de fuentes externas.
- Análisis de las cuentas de explotación y balances, para determinar el beneficio real obtenido.
- Fijar las políticas de aplicación de beneficios tomando en cuenta la autofinanciación y la negociación futura de recursos.

- Controlar la función contable en general para determinar las decisiones financieras.

En suma la labor de la Gestión financiera es muy compleja, ya que abarca desde el origen hasta la utilización de los fondos conseguidos.

### 1.2.2. POLITICA FINANCIERA:

Es importante señalar que entre las actividades de la Acción Financiera están: la especificación de los objetivos a corto y medio plazo, establecer las políticas en base a los objetivos planteados, y el de fomentar los métodos y técnicas para concretar políticas.

Las políticas financieras son normas y líneas de orientación, las mismas que definen las actuaciones a seguir ante situaciones o problemas financieros que se presenten.

Las políticas determinan los fines de la empresa así como también establecen principios directivos; las políticas de la empresa son las bases en las cuales se fundamenta las actividades empresariales, su fijación es la principal misión de los directivos de la empresa, el establecimiento de estos principios servirán como punto de partida para encontrar la

solución más satisfactoria a problemas que se presenten.

Ninguna empresa independientemente de su tamaño puede conseguir un buen rendimiento y un éxito permanente si no ha definido en forma previa y clara su política propia, que debe estar fijada sobre un sistema bien planeado.

Para obtener la eficacia de las políticas es necesario realizar un estudio minucioso de las circunstancias de la explotación de la empresa, las condiciones variarán según la naturaleza de sus actividades, por ello su formulación debe realizarse tomando en cuenta las necesidades particulares de cada explotación.

Al igual que se determina la política general de la empresa se debe determinar políticas tanto internas como externas, que han de colaborar para la consecución del fin propuesto en la política general.

La política interna está representada por la política financiera, la acción financiera constituye el corazón de la empresa, ya que regula la circulación del efectivo y del producto; las dificultades financieras pueden ser muy graves en el

proceso de explotación, por ello la necesidad de fijar normas y líneas de orientación que permitan adoptar las formas de actuación más lógicas ante situaciones o problemas de carácter financiero que se presenten.

La Gestión financiera en cambio se encarga de la utilización de técnicas y normas, de la obtención y utilización correcta de los recursos financieros en las condiciones más favorables para la empresa, observando siempre las políticas financieras trazadas.

Por lo antes expuesto, es posible distinguir estos dos conceptos sin problema y observar la importancia que tiene para la empresa; el encargado de la Gestión financiera es el Director Financiero, y de la política financiera el Director General o el Consejo de Administración.

### **1.2.3. LAS FUNCIONES DEL DIRECTOR FINANCIERO, FORMACION Y CARACTERISTICAS DE ESTE:**

La responsabilidad financiera exige que se posea un sentido económico y de oportunidad al manejar los fondos, de tal forma que se dé un equilibrio justo y una estrecha vinculación entre las posibilidades financieras y su utilización.

La misión del Director Financiero es muy compleja, en vista de que su labor no es únicamente la captación de capitales (que generalmente lo resuelve el Consejo de Administración), sino un sinnúmero de actividades, sin descuidar el objetivo principal, es decir la obtención de utilidades con la aplicación de políticas apropiadas.

Entre las funciones básicas de un Director Financiero, están el desarrollo, la coordinación y administración de las siguientes actividades: finanzas, contabilidad, planificación financiera y auditoría, impuestos, control interno y seguros.

#### ACTIVIDADES Y FUNCIONES

##### ACTIVIDADES GENERALES:

- 1.- Análisis de datos financieros.- Mediante este análisis se permite la utilización de datos financieros para controlar la posición financiera de la empresa, realizar planes para financiamientos futuros, evaluar las necesidades para aumentar la capacidad productiva y a determinar el financiamiento adicional que se requiera.

- 2.- Determinación de la estructura de Activos.- El Director financiero tendrá a su cargo determinar la composición y el tipo de activos de la empresa, la composición se relaciona con el porcentaje de dinero que va a tener el activo circulante y fijo, una vez determinados el Director Financiero asegurará niveles óptimos en los activos circulantes, además establecerá que activos fijos debe adquirir la empresa y cuando deberán ser reemplazados por estar obsoletos. Para alcanzar estos niveles óptimos se requieren estudios profundos de operaciones pasadas y futuras, así como tener bien determinados los objetivos a largo plazo.
- 3.- Determinación de la estructura de Capital.- Se refiere a determinar la composición más adecuada de financiamiento a corto y largo plazo de la empresa ya que afecta a su liquidez y rentabilidad. Debe determinar cuales fuentes de financiamiento son las mejores para la empresa en cierto momento, para conseguir esto es necesario observar el funcionamiento de ésta, buscar áreas problemáticas susceptibles de mejoras. Al determinar la estructura del activo y capital, el Director Financiero está construyendo el activo, pasivo y capital de la empresa.

ACTIVIDADES ESPECIFICAS:

1.- Colabora con el establecimiento de objetivos, políticas y directrices de la empresa.

2.- Relaciona los planes financieros y presupuestos de todos los departamentos y elabora el plan financiero global de la empresa que incluye lo siguiente:

- Recursos financieros a obtenerse a corto y largo plazo.

- Política de dividendos.

- Estructura de capital.

- Devolución de préstamos.

- Origen aplicación de los fondos.

- Programas de acción para todos los departamentos que integran la empresa.

3.- Da criterios con relación a la política de crédito y de cobro.

4.- Garantiza la formación del personal del

departamento financiero.

FUNCIONES:

- 1.- Establece la estructura básica y la composición de su propio departamento.
- 2.- Dirige y supervisa las actividades del departamento de Tesorería, como son:
  - Custodio de dinero y de los títulos-valores de la empresa.
  - Las relaciones con los bancos y otras entidades financieras con las que se trabaja habitualmente.
  - La creación y el mantenimiento del sistema contable de la empresa.
  - Preparación de los informes anuales para los accionistas.
- 3.- Dirige y supervisa el departamento de control de gestión mediante:
  - La preparación y examen de los estados financieros y de cuentas de resultado.

- Asistencia en el desarrollo de sistemas de control de gestión.
- 4.- Dirige y supervisa el departamento de auditoría interna en la creación y mantenimiento de los controles correspondientes.
- Garantiza que el sistema de contabilidad esté de acuerdo a los requisitos legales, además que los ejecutivos reciban una adecuada información financiera que les facilite el desempeño de sus funciones.

FORMACION Y CARACTERISTICAS:

Para que el Director Financiero pueda realizar las tareas anotadas necesita una buena formación y las siguientes características.

- Capacidad específica.
- Actitud receptiva frente a los problemas, lo que le permitirá resolverlos de un modo creativo.
- Debe tener sentimiento de vinculación a la empresa.

- Poseer mentalidad analítica.
- Debe ser metódico.
- Debe poseer capacidad de previsión.
- Capacidad para motivar al equipo de colaboradores.
- Capacidad organizativa.
- Debe ser un buen negociador.
- Capacidad de adaptación y habilidad en la conquista de oportunidades.

## CAPITULO II

## 2. LA FINANCIACION DE LA EMPRESA

### 2.1. LA PROBLEMATICA DE LA FINANCIACION

" La empresa debe reunir los medios de financiación necesarios para su creación, y luego para su funcionamiento y desarrollo " (1).

Las exigencias de dinero de la empresa, se derivan principalmente de la necesidad de formar el capital de producción, para la realización de las diferentes transacciones, actividades de producción y de intercambio, así como para mantener y aumentar el capital de producción.

Toda actividad económica se desarrolla en sus inicios en un medio caracterizado por la escasez de recursos; por ello, luego de establecer que el capital propio no cubre las necesidades financieras, se recurre al crédito en todas sus manifestaciones. La escasez de recursos es una realidad identificada plenamente con la actividad económica, y constituye un factor que se desenvuelve en la mecánica empresarial, y como tal debe tomársela con serenidad, limitándose a manejar con certeza y adecuadamente las fuentes de crédito.

(1) *La gestión financiera de la empresa, editorial Hispano Europea.*

Los responsables de la Gestión Financiera deben desarrollar una capacidad imaginativa que les permita obtener los recursos complementarios que precisen para el desarrollo y expansión de su empresa, conservando el equilibrio proporcional entre los capitales propios y ajenos, optando por posiciones que faciliten un endeudamiento discreto encaminado a mantener la armonía entre las facilidades de obtener recursos ajenos y la posibilidad de cancelar los compromisos adquiridos.

El Director Financiero deberá aprovechar las múltiples opciones de crédito que se le presenten, y elegir las más convenientes; el no hacerlo demostrará timidez en la gestión empresarial e inseguridad en el futuro, aspectos inaceptables en un dirigente, cuya responsabilidad va más allá de obtener para la empresa los recursos, procurando el uso efectivo de los mismos.

El elegir las fuentes de financiamiento depende del costo de los recursos a utilizarse, así como también de las políticas financieras de la empresa, otro factor importante es el riesgo que conlleva la elección de tal o cual forma de financiación, lo cual depende de factores externos como: evolución de precios, políticas de competencia, adelantos tecnológicos, etc., los factores internos están

sintetizados en el nivel de errores de los altos mandos de la sociedad, como errores técnicos, por demasiado conservadorismo o por excesivo optimismo.

Es evidente que la problemática financiera debe estudiarse en base al balance de la empresa, tomándose en cuenta que:

a).- En función del ciclo de explotación, el activo tiende a la liquidez, y va convirtiéndose en disponible.

b).- De acuerdo a los contratos por crédito firmados, una parte del pasivo requiere aportes de dinero independientes del ciclo de explotación.

Las necesidades de financiamiento de una empresa son:

Desde el punto de vista del activo para inversiones en equipo, maquinarias, instalaciones, etc., en marcas, patentes, stocks, en materia prima, accesorios necesarios para el ciclo de explotación, créditos a clientes y disponible en caja y bancos.

Desde el punto de vista del pasivo, se necesita financiación para el pago de deudas a proveedores y

acreedores en general, así como para establecer las reservas, amortizaciones, provisiones y provisiones necesarias para mantener el equilibrio financiero.

Para el desarrollo normal de las actividades en el ciclo de explotación, la financiación se cubrirá mediante proveedores y créditos a corto plazo, los mismos que serán utilizados, renovados o modificados según los cambios que se presenten; el resto de la financiación del ciclo de explotación necesaria para mantener niveles de stocks y tesorería, además del volumen de crédito a clientes requiere la utilización de capitales permanentes.

Para la financiación de la expansión y crecimiento de la sociedad se necesita la existencia de reservas, conseguidas por utilidades no distribuidas, de amortizaciones suficientes, de créditos a medio y largo plazo, los mismos que utilizados adecuadamente proporcionan altos niveles de crecimiento con proporción de endeudamiento relativamente bajo.

Los principios fundamentales que deben observarse para una sana financiación empresarial son los siguientes:

- 1.- Salvaguardar la existencia de la empresa y

fortalecer su solidez.

- 2.- Facilitar las diferentes actividades de la firma desde el punto de vista global.
- 3.- Procurar que los costos de financiación sean los más bajos posibles.

La financiación de la empresa dependerá de las políticas de la misma, la empresa puede optar por una política de máxima autofinanciación, máximo endeudamiento o de equilibrio de recursos.

#### Máxima Autofinanciación:

En la cual los accionistas deciden renunciar a sus dividendos, reteniendo la totalidad de las utilidades obtenidas durante un período, las mismas que pasan a formar parte de las reservas de la empresa con la finalidad de proporcionarle a la empresa los recursos necesarios para desarrollarla y consolidarla financieramente.

Es importante señalar que así como las capacidades para producir recursos son diversas, lo son las posibilidades de atender planes de desarrollo, los que dependen de los recursos disponibles, en este caso el desarrollo y consolidación de la empresa no

se presenta necesariamente, ya que al condicionar la expansión de la empresa únicamente mediante la autofinanciación es impedir su crecimiento, que podría ser más acelerado y positivo si se recurriese a la utilización del crédito.

Los recursos producidos por la autofinanciación abastecerán la realización de planes pequeños, más no para otros de mayores magnitudes.

La autofinanciación es una fuente de recursos muy importante, pero tiene también sus riesgos, ya que si se utiliza ésta sin necesidad justificada puede provocar la realización de inversiones sin un estudio suficiente, además de la existencia de reservas abundantes, lo que provocaría escasa rentabilidad.

" El exceso de dinero invertido en la empresa más allá de sus requerimientos aparece, consiguientemente, como un elemento nocivo por dos razones: 1) porque la rentabilidad del patrimonio social disminuye, 2) porque la abundancia de recursos hace que la gerencia pierda efectividad y agresividad en su gestión " (2).

(2) *Gestión económica de los recursos financieros, Maribel, Artes gráficas, Madrid.*

Máximo Endeudamiento:

Consiste en financiar la empresa mediante la contratación de créditos externos, por lo cual solamente se constituirá la reserva legal, y algún otro tipo de reserva siempre y cuando esté fijado en los estatutos de la empresa.

Cuando una empresa opta por utilizar créditos externos para financiar sus planes de expansión, quiere decir que ésta no posee los recursos propios que necesita; y que por lo tanto las posibilidades de obtener dichos créditos están un tanto reducidas.

Este tipo de financiamiento caracterizado por la falta de equilibrio entre los capitales propios y ajenos, que necesita la utilización máxima del crédito, con contribución mínima de capitales propios puede llegar a complicar el futuro de la empresa, pues como es sabido el mercado de capitales es un tanto frágil, pudiendo presentarse cambios en lo que se refiere a las posibilidades crediticias, lo que llevaría a la empresa a una difícil situación financiera, en especial si se opta por la renovación sucesiva de créditos como única solución para convertir el dinero a corto plazo en medio y largo plazo.

Por lo anotado es un error pretender expandir una empresa únicamente con el crédito externo sin poseer un capital considerable.

#### Equilibrio de Recursos:

Para financiar sus planes de desarrollo, la empresa debe estimar su potencial económico y fijar claramente la política a utilizarse en cuanto a los recursos propios y del crédito externo, el capital propio debe trabajar paralelamente con el incremento de crédito que se consigan, observando la existencia de adecuadas proporciones en la composición del pasivo y capital.

La financiación interna unida a la externa procurarán a la empresa la fuerza que necesita para desarrollarse sin altibajos y permitirán al empresario estudiar las mejores formas para que se desenvuelva con tranquilidad y prudencia.

## 2.2. LA FINANCIACION PROPIA O INTERNA

### 2.2.1. LA AUTOFINANCIACION:

Consiste en asegurar el crecimiento de la empresa, sin tener que recurrir a terceros para obtener nuevas aportaciones o préstamos, ni tener que

responder por intereses y reembolsos.

La Autofinanciación es el resultado de la dinámica empresarial, y está dada en función de los beneficios que se producen por las operaciones realizadas, y que serán utilizados en tanto que los accionistas no dispongan de ellos, por lo anotado, este tipo de financiación es un tanto inestable ya que no permite emplear los recursos indefinidamente, sino hasta que los accionistas tomen la decisión sobre su destino.

Para financiar la empresa con fondos propios es necesario conocer primeramente la forma en la que se va a reinvertir los recursos, pues se pueden presentar casos en los que la Dirección Financiera opte por mantener fuertes sumas de efectivo superiores a las necesidades en la composición del capital de trabajo, lo que impedirá que la empresa rinda un beneficio real acorde con los capitales invertidos.

Cuando las empresas financian sus proyectos con fondos propios se demuestra el interés de la Dirección Financiera por no endeudarse sin proporción, sin que ello signifique que esta práctica sea recomendable más allá de los límites establecidos, la evolución de una empresa modesta

puede financiarse mediante la autofinanciación, pero en lo que se refiere a una empresa grande, donde su expansión va a ser más agresiva, se deberá utilizar el crédito externo con los recursos propios para su financiación.

La autofinanciación se caracteriza por ser transitoria, ya que se la utiliza para atender planes especiales en sus inicios, pero no para financiarlos definitivamente, debido a que como se ha anotado, estos valores no han sido dispuestos aún por los accionistas, pero en cualquier momento pueden requerirlos para hacer uso de estos beneficios, a través de los dividendos, por ello es menester el conocer ciertas características, que nos permitan saber en que momento se presentan y hasta que punto pueden ser consideradas transitorias.

Podemos clasificar la autofinanciación en:

#### Financiación Provisional:

Son aquellos recursos financieros que se invierten para un período limitado de tiempo, luego del cual se convierten en efectivo; lo cual se realiza como medida de política financiera que permite la utilización de recursos mantenidos sin uso, cuyo destino no está especificado aún.

En el mismo caso están los fondos que provienen de las cuotas de depreciación y amortización, las cuales en el futuro deberán responder por la pérdida del valor físico o económico de los bienes que posea la empresa, y que hasta dicha reposición se realice pueden ser invertidos para financiar planes especiales.

#### Financiación Definitiva:

Son inversiones que se realizan en bienes permanentes, que sirven para el desarrollo de la empresa, como terrenos, inventarios, maquinaria, y que generan productos amortizables en el tiempo, proporcionando a la vez un beneficio adicional; estas inversiones son definitivas, producto de la financiación propia, cuya realización no es a corto plazo, y si se produce tal cosa es con el objeto de reinvertirlos nuevamente.

#### **2.2.1.1. FUENTES PARA LA AUTOFINANCIACION:**

##### a.- Política para reparto de utilidades:

Las utilidades son aquella parte del beneficio obtenido por la empresa por un determinado período, y que son repartidas entre los accionistas.

La política para reparto de utilidades, determinará que porcentaje será pagado a los accionistas; por esta razón la administración de la empresa debe elegir una política que se complemente con sus objetivos, con las necesidades de capital, con sus operaciones y con los deseos de los accionistas.

Del superávit (luego de deducir los impuestos) se establece el límite de las utilidades, además de la política recomendada por el Consejo de Administración, que puede sugerir la retención de la utilidades con miras a financiar planes de crecimiento de la empresa; esta retención se puede tomar en cuenta siempre y cuando exista la conformidad de los accionistas o socios y se siga manteniendo la confianza en el mercado de capitales, pero se la debe evitar al máximo, sin dejarse llevar por la comodidad que esto significa, pues restaría la seguridad que tienen los accionistas en la capacidad de la empresa para repartir las utilidades, ya que normalmente los accionistas esperan recibir utilidades superiores o por lo menos estables en relación a las recibidas en el período anterior.

Por lo expuesto, para optar por determinada política de reparto de utilidades, se debe observar ciertos factores importantes como son:

- La buena capacidad para obtener préstamos y la liquidez que pueda mantener la empresa, permitirán la adopción de una política más liberal en cuanto a repartir utilidades.
  
- Los porcentajes que por impuestos sobre las utilidades de deben pagar.
  
- El elegir entre el pago o renovación de los pasivos, o repartir las utilidades, ya que al cancelar la deuda se reduce el riesgo financiero para la empresa, pero también como se anotó anteriormente se reduce la confianza de los accionistas.
  
- En caso de que la empresa cuente con un número considerable de inversiones aceptables, para la cual se necesita la utilización de todos los recursos que tenga a su alcance, se podrá optar por la retención de utilidades.
  
- Otro aspecto importante a considerar es que normalmente los acreedores solicitan la garantía de los accionistas para el pago de las obligaciones contraídas, por ello al convenir en el préstamo se limita la capacidad de la empresa para repartir las utilidades.

b.- Las Reservas:

" Las reservas constituyen un fondo o cuenta que se forma con una determinada segregación de las utilidades líquidas anuales, ya sea por imposición de la Ley o ya por voluntad de los socios o accionistas, en interés de la propia compañía y de los acreedores sociales " (3).

Este fondo establecido se lo destina para cubrir riesgos futuros de carácter indeterminado, así como también constituyen una garantía de la empresa ante terceros.

Las reservas pueden ser : 1) Legales, 2) facultativas, voluntarias o especiales.

La Reserva Legal.- Es aquella que debe constituirse obligatoriamente según disposición de la Ley, ésta se formará segregando el 5% de las utilidades líquidas anuales hasta alcanzar el 20% del capital social en las compañías de responsabilidad limitada, y en las compañías anónimas la reserva legal debe ascender al 50% del capital social, y se formará segregando por lo menos el 10% de las utilidades líquidas anuales.

La misión de la reserva legal es consolidar la integración del capital, además se la utilizará para

(3) *La compañía de responsabilidad limitada, Dr. Carlos Ramírez Romero.*

cubrir necesidades urgentes e imprevistas y pérdidas extraordinarias que se presenten. La reserva legal es incorporable al capital pero no se la puede utilizar para el reparto de utilidades.

Reserva Facultativa.- Es aquella que no está prevista o exigida por la Ley, se la forma por la libre voluntad de los socios o accionistas; las reservas facultativas pueden ser: estatutarias, que son aquellas previstas en el estatuto de la empresa, y que generalmente se las destina para la capitalización, representan una medida de prudencia no obligatoria, y las reservas extraordinarias que no están previstas en el estatuto, las mismas que deberán ser aprobadas por la Junta General de Accionistas o socios.

Los fondos para reservas antes anotados constituyen el ahorro neto de la empresa, según las características anotadas se determinará su utilización.

El incremento de las reservas en la empresa constituye una amplia fuente de financiamiento, así como también proporciona los elementos de juicio necesarios para determinar su alcance y la capacidad que tiene la sociedad para hacer frente a su crecimiento.

Es necesario conocer el tipo de reservas que posee la empresa, para así determinar la forma y manera de utilizarlas en la autofinanciación de la misma; el incremento total de las reservas será una muestra feaciente de la capacidad que tiene la empresa para autofinanciarse, por ello es necesario un análisis de sus componentes para conocer su alcance y la capacidad que tiene la sociedad para desarrollarse.

c.- Las Provisiones:

Son aquellas que se forman con el objeto de cubrir determinados riesgos futuros y contingentes, mediante la separación o inmovilización de ciertos recursos provenientes de las utilidades no distribuidas, las mismas que cumplirán la función de responder por las pérdidas que se produzcan en un período determinado en la empresa.

Las Provisiones en un momento determinado pueden autofinanciar a la empresa con los fondos que se puedan disponer de las mismas.

d.- La Depreciación:

Es una reserva que se va acumulando con el transcurso del tiempo con la finalidad de compensar el deterioro, obsolescencia, etc., del activo fijo,

y de esta forma poder reponerla en un tiempo prudencial.

La depreciación de los Activos Fijos se presenta por:

- Por el transcurso del tiempo
- Por la utilización del Activo Fijo
- Por los nuevos procedimientos de fabricación que desplazan la demanda hacia otros productos (obsolescencia).

#### 2.2.2. EL CAPITAL SOCIAL:

El capital social viene a constituir la concentración de capitales con miras a formar una sociedad, éste servirá como respaldo ante terceras personas por los créditos recibidos, además como garantía de que los planes de crecimiento contarán con recursos propios y suficientes para asegurar la permanencia de las operaciones.

El capital representa la principal fuente de financiamiento de la empresa, de él se hará uso inmediatamente cuando las condiciones así lo requieran; por esta razón los accionistas deben

realizar los aportes de capital tomando en cuenta las necesidades vitales de la empresa, desechando la idea de que con un capital insuficiente y con la utilización del crédito desde el comienzo de las operaciones se podrá alcanzar el objetivo de la empresa.

Es necesario anotar algunos factores importantes que son determinantes del capital social como:

- La actividad que desarrolla, ya que no tendrán las mismas necesidades monetarias una empresa comercial, industrial o de transformación.
- La forma como va a obtener la empresa los activos fijos, ya sea arrendándolos o adquiriéndolos directamente.
- La duración del período de transformación en algunas empresas es largo, en este caso se deberá contar con el efectivo suficiente para nutrir a la empresa en este período.
- Otro factor importante es la política de crédito en cuanto a su concesión y obtención, las formas de cobro que se practique con el cliente y la habilidad para conseguir buenas condiciones para el pago por adquisición de

materia prima, etc., este equilibrio conseguido significaría un menor porcentaje de capital por aportar.

En resumen la empresa debe formarse con el capital suficiente, el mismo que deberá ser reforzado mediante los aumentos sucesivos de capital.

#### 2.2.2.1. FUENTES

##### a).- LOS AUMENTOS DE CAPITAL

Las empresas, se constituyen con un capital determinado, el que abastecerá en un principio para correr con los gastos de instalación de la compañía y para empezar a desarrollar la actividad para la que se ha formado, pero un momento determinado se presentan nuevas necesidades monetarias, para solucionar este problema se puede recurrir a los accionistas solicitando un aumento de capital, ya sea porque no ha sido posible la obtención de créditos externos, o porque dichos aumentos resultan un medio de financiación más barato para la empresa.

Por lo expuesto es lógico que la gestión financiera pretenda obtener dinero barato para la empresa, además evita que tenga que cumplir con obligaciones que, por recurrir al capital ajeno debe cancelar,

esta carencia de compromisos ofrece a la empresa un alto grado de flexibilidad monetaria.

b).- DIVIDENDOS EN BIENES NO NUMERARIOS:

Cuando las finanzas de la sociedad no cuentan con el efectivo suficiente, o prefieren destinarlo para otros fines, y se desea seguir pagando normalmente las utilidades a los accionistas, llamados Dividendo-Acción se puede entregar para su cancelación utilidades en especie, que son derechos en bienes no dinerarios, de esta manera se paga las utilidades a los accionistas y no existe sangría de fondos para la empresa momentáneamente.

Los aspectos importantes de repartir dividendos en bienes no numerarios son:

- Desde el punto de vista legal y ante terceros se produce el reparto de utilidades sin mermar los fondos de la tesorería.
- El accionista a pesar de no recibir efectivo directamente, obtiene un documento posible de negociar y de ser convertible en efectivo.

Esta forma de financiar el pago de las utilidades es muy importante, en especial, cuando existe el

efectivo suficiente, pero cuya utilización es preferencial para otros fines.

c).- PRESTAMO DE LOS ACCIONISTAS:

La Gestión financiera de la empresa puede optar también por solicitar préstamos a los accionistas o socios, cuando la tesorería se encuentra en dificultades, generalmente cuando no tiene la capacidad suficiente para hacer frente a las obligaciones por pagar y de esta manera evitar retrasos en los pagos, además de mantener la confianza en la empresa.

El dinero obtenido de los accionistas como préstamo permitirá alcanzar el equilibrio necesario en la tesorería.

Esta práctica no es muy aceptable, debido a que pone en evidencia a la empresa por su incapacidad para obtener préstamos externos, sólomente se puede justificar en circunstancias de espera por los trámites que llevan la formalización de operaciones crediticias.

Cualquiera que sea la razón por la que se recurre a este tipo de préstamo, es obligación de los socios o accionistas prestar su ayuda incondicional, por la

responsabilidad que tienen para ayudar a solucionar problemas que se presenten y procurar el adelanto de la empresa, aunque en ciertos casos les resulte molesto para la frecuencia con que se repiten.

El solicitar préstamos a los accionistas o repartir utilidades en bienes no numerarios serán utilizados en aquellas empresas donde el capital esté repartido entre unos pocos, a los cuales se pueda recurrir personalmente para exponer las dificultades por las que se está atravezando.

### 2.2.3. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA FINANCIACION PROPIA:

#### VENTAJAS:

- La financiación interna evita el endeudamiento de la empresa.
- Permite mediante las reservas regular el nivel de endeudamiento y disminuir las fluctuaciones que se presenten en el ciclo de explotación.
- Mantiene su autonomía al no tener que responder por obligaciones ante terceros.
- La financiación interna se forma principalmente con las amortizaciones, esto implica una

reducción de la imposición fiscal.

- En vista de que la empresa no recurre al capital externo para su financiamiento, no se producen egresos (aparentemente) por concepto de gastos financieros.

#### INCONVENIENTES:

- La financiación interna impide el acceso de la empresa al mercado externo para la obtención de recursos.
- La capacidad de financiación interna es insuficiente para cubrir las necesidades de la empresa.
- Al no recurrir al crédito ajeno, se está limitando las posibilidades de desarrollo de la empresa, al imponer un tope a sus posibles inversiones.
- Forza a la empresa a solicitar préstamos en momentos inadecuados, cuando no hay otra alternativa posible, sin permitir que se realice el estudio de las situaciones de los mercados financieros, lo cual debilita la posición negociadora de la empresa.

- El peor inconveniente por la utilización de la financiación interna es el costo que ello origina, si se espera que el dinero que posee la empresa produzca más de lo que se hubiera colocado fuera de la misma, esto no sucede, por ello esta diferencia constituye un costo para la empresa por concepto de intereses.
  
- La empresa procurará mantener el mismo nivel de ganancias en todos los períodos, para ello deberá incrementar el precio de los productos, lo cual puede ocasionar perjuicios para la misma.
  
- Se produce un costo de capital, pues al disminuir el monto de las utilidades, disminuye también la confianza de los accionistas de la empresa, y por lo tanto, éstos buscarán inversiones más rentables.

## 2.3. LA FINANCIACION AJENA O EXTERNA

### 2.3.1. ASPECTOS GENERALES:

Tomando en cuenta los inconvenientes de la financiación interna es necesario recurrir al crédito ajeno para financiar conjuntamente la empresa, normalmente se lo hace con la finalidad de

atender necesidades de carácter coyuntural o para procurar el crecimiento de la misma, sea cual fuere el objetivo, es importante que se valoren algunos aspectos importantes, que son tomados muy en cuenta por las Instituciones Financieras a la hora de conceder préstamos:

- El capital que posee la empresa, que debe abastecer para su normal funcionamiento.
- La capacidad que posee la empresa para responder por las obligaciones ante terceros, y la facultad de los directivos para proponer las soluciones más convenientes a los problemas que se presenten.
- La solvencia moral y económica de los Accionistas y Directivos, éste constituye un aspecto muy importante, y en muchos casos decisivo al momento de conceder los créditos.
- Condiciones como forma de pago, plazos y otros aspectos que deben conocerse.

Como se anotó ya, la obtención del crédito dependerá del prestigio que mantenga la empresa, ya que la solvencia y seriedad con la que se cuente permitirá condiciones más favorables en cuanto a plazos y

monto.

Un aspecto importante es determinar la aplicación que se va a dar a los recursos solicitados y su monto, ya que si se necesita financiamiento para la compra de bienes de carácter fijo como maquinarias, vehículos, terrenos, etc., es de entender que el crédito solicitado será de un monto considerable y por lo tanto a largo plazo, por el contrario si lo que se intenta es incrementar el capital de trabajo para aumentar las operaciones comerciales, lo que se necesita es solicitar un crédito a medio o corto plazo según la magnitud de las mismas.

Cuando se requiere crédito para enfrentar situaciones de debilidad financiera de la empresa, es natural que no se produzca ningún incremento en las operaciones, pues su misión es responder por obligaciones momentáneas que se presentan, pero en los casos de solicitud de crédito para invertir en planes de crecimiento o de carácter coyuntural es lógico que se espere obtener un beneficio, el que cubrirá los costos financieros producidos; por lo tanto la inversión a realizarse debe ser rentable, para ello se requiere un análisis exhaustivo de la situación de la empresa y de sus necesidades.

### 2.3.2. LOS CREDITOS A CORTO PLAZO

Es una deuda programada normalmente para ser cancelada hasta un año, la misma que tiene la función de financiar operaciones de producción y venta a corto plazo.

El crédito a corto plazo se diferencia de los otros tipos de endeudamiento porque es concedido siempre en función de la realización de una operación, es decir del cobro del ingreso; por el contrario los créditos a largo plazo se fundamentan en la rentabilidad esperada de dichas operaciones.

El crédito a corto plazo está determinado por un criterio de liquidez, su función es compensar los desequilibrios que se presentan en el ciclo de explotación entre los flujos de ingresos y gastos.

Se debe elegir la fuente de financiamiento a corto plazo más apropiada para la empresa, observando detenidamente sus costos y vencimiento, ya que las diferencias entre una u otra fuente a través del tiempo varían al igual que las condiciones del mercado financiero.

Las principales fuentes de financiamiento a corto plazo son:

- Crédito del proveedor

- Crédito bancario
- El factoring.

#### 2.3.2.1. EL CREDITO DEL PROVEEDOR:

Es una forma de financiamiento digna de ser analizada, ésta es utilizada en particular por aquellas empresas que requieren con regularidad suministro de materiales para emplearlos en el proceso de producción.

En vista de que los proveedores son un tanto más liberales que las instituciones financieras, normalmente no exigen al comprador que cancelen las mercaderías de inmediato, sino que les otorgan un tiempo determinado para realizar el pago, es decir les conceden crédito, esto significa para la empresa una valiosa fuente de recursos.

Debido a la importancia que tiene para la empresa el crédito del proveedor, la Gestión Financiera de la empresa (departamento de ventas) debe contactar las adquisiciones en las condiciones más favorables, en especial en lo que se refiere a forma y plazo, pues de una u otra manera se está comprometiendo los recursos sociales, cuya adecuada utilización es decisiva para el crecimiento de la empresa.

El crédito del proveedor es ventajoso por la facilidad y flexibilidad con la que se puede disponer de él, ya que no se necesita como en otros tipos de financiamiento a corto plazo negociar condiciones de pago y firmar documentos como pagarés y garantías que en muchos casos resulta oneroso, sino que constituye una forma de crédito espontánea y continuada, producto de las transacciones comerciales ordinarias.

El crédito del Proveedor en Cuenta Corriente, es el tipo de crédito más generalizado, mediante éste el Vendedor envía la mercadería adjuntando una factura en la que se las detalla, además de especificar el precio y la forma de pago.

El Vendedor proporciona el crédito tomando en cuenta las condiciones del comprador como su capacidad financiera, que respalda la deuda, por ello el comprador no firma ningún documento en el que se especifique el valor adeudado.

Se debe señalar además que aunque se diga que el crédito del Proveedor no tiene ningún costo por concepto de intereses, el uso de fondos nunca es gratuito por lo tanto alguien debe soportar su costo. Normalmente el vendedor intenta cargar dicho costo al comprador mediante el incremento de los

precios en los artículos; por ello es necesario escoger los proveedores que proporcionen a la empresa las condiciones más favorables y por supuesto los precios más bajos.

Es importante hacer notar la importancia que conlleva la utilización del crédito del proveedor por parte de los directivos de la empresa, y desechar la idea de que como no se hacen las adquisiciones al contado se está debilitando la seriedad financiera de la misma, por el contrario esta política adoptada por algunas empresas es considerada porque denota en muchos casos espíritu de progreso y eficacia en la gestión que se realiza; en la medida que se sepa aprovechar esta fuente de recursos, se estará asegurando también el cumplimiento de los objetivos financieros de la empresa.

#### **2.3.2.2. EL CREDITO BANCARIO A CORTO PLAZO:**

Actualmente la actividad bancaria ocupa un lugar muy importante dentro del conjunto económico mundial, por su influencia dentro del campo monetario, para la formación de capitales y como factor de desarrollo de la economía de los pueblos.

El dinero por naturaleza es escaso, por ello la

influencia de los bancos en la financiación de las empresas es decisiva, pues a ellos acuden tanto las empresas pequeñas como las grandes organizaciones con necesidades monetarias de diversa índole.

El mantenimiento de saludables relaciones comerciales con los bancos permitirá obtener los créditos en forma más sencilla, pero es necesario también cumplir con los requisitos que éstos precisan, como la presentación de un plan de utilización de los recursos en forma clara y precisa que esté enmarcado dentro de las limitaciones que el banco debe mantener.

Se debe señalar que la mayoría de las empresas obtienen gran parte del financiamiento a corto plazo de los bancos con los cuales se mantienen relaciones funcionales, es decir con aquellas que manejan sus cuentas corrientes o de ahorros. La empresa debe escoger un banco (s) que pueda (n) proporcionarle los servicios que requiere para atender sus necesidades en el presente, y que precisará en el futuro según su desarrollo. Es de señalar que la empresa debe relacionarse con más de un banco, esto permitirá reducir el riesgo cuando se presenten períodos en los que exista escasez de dinero y la empresa requiera de crédito, en este caso si un banco no le proporciona el financiamiento que

necesita, talvés otro si lo haga.

Cuando el Director Financiero de la empresa, se pone en contacto con el banco y específicamente con el Departamento de Crédito para solicitar el financiamiento, debe prevalecer en él la capacidad de negociación, además debe proporcionar datos importantes como:

- Finalidad del préstamo
- Valor que se requiere
- Pruebas de solvencia como: presentación de estados financieros, e información acerca de los funcionarios de la empresa como gerentes, presidente, etc.
- Garantías o avales con los que cuenta la empresa.
- Un plan detallado en el que se demuestre como la empresa se va a desenvolver en el futuro y por lo tanto cancelará el crédito solicitado.

Esta información permitirá al banco tener una visión real y confiable de las operaciones de la empresa, y por lo tanto será un factor determinante a la hora

de conceder el crédito.

TIPOS DE CREDITOS BANCARIOS:

Créditos Eventuales.- Como su nombre lo indica los créditos eventuales son créditos ocasionales que se negocia por una cantidad determinada y a un plazo específico; acuden a este tipo de crédito aquellas empresas que no tienen necesidad de solicitar préstamos frecuentemente y cuya relación con el banco es más de un depositante que del de un solicitante de créditos. En todo caso aunque este tipo de solicitudes no sean frecuentes será labor del Director Financiero negociar las condiciones para obtenerlo, si las necesidades de la empresa así lo requieren.

Línea de Crédito.- La línea de crédito es un convenio informal entre el banco y sus clientes, mediante el cual el banco se obliga a prestar hasta una cantidad específica de dinero dentro de un período determinado, que normalmente es de un año pero sujeto a renovación.

La línea de crédito se reserva frecuentemente para los clientes más solventes del banco, y su renovación se realiza luego de que se haya conocido el balance general mediante el cual se podrá

observar la evolución financiera de la empresa, luego se establecerá cuáles son las necesidades monetarias de la misma para el próximo período, de esta forma se determina el monto de la línea de crédito, la misma que puede ser ajustada de ser necesario.

El costo de la línea de crédito se fija cuando se realiza el convenio inicial, pero puede variar según la tasa de interés.

Cada vez que la empresa dispone de la línea de crédito debe pagar el interés convenido, pero aunque no utilice dicho dinero, debe mantener un saldo de compensación con el fin de que el banco garantice la disponibilidad de los recursos cuando la empresa los necesite.

Por lo general se exige a la empresa que mantenga limpia su línea de crédito "pagando todas las disposiciones que se hayan hecho, por un período específico de 30 días cada año. Sin embargo esto es negociable" (4).

#### 2.3.2.3 EL FACTORING:

Es la transferencia o cesión de un crédito comercial

(4) *Manual de administración financiera, ediciones Ciencia y Técnica S.A., Steven Bolten.*

de su titular a Factor (Institución Financiera), el mismo que tiene como función realizar su cobro a cambio de una contraprestación en la que se incluye el costo financiero por la entrega en efectivo del valor del crédito antes de la fecha de exigibilidad, comisión por asunción del riesgo y por la asesoría y servicios adicionales recibidos del factor.

El servicio que la empresa recibe del factor está sintetizado en tres aspectos:

- Financiero.- Ya que anticipa a la empresa o cliente los valores que corresponden a los créditos cedidos.
- Administrativo.- El factor proporciona a la empresa servicios administrativo contables, al ofrecer información de la situación y solvencia de los deudores, ya que actúa como cobrador autorizado.
- Cobertura de riesgos.- El factor puede asumir el riesgo por insolvencia del deudor en forma total o parcial; si lo hace parcialmente no será menor a un 85 a 90%, el porcentaje sobrante correrá a cargo de la empresa de esta forma ésta responde en parte por conceder crédito a personas poco solventes.

Mediante el factoring se libera a la empresa de recurrir a costosos mecanismos de crédito, además del riesgo que por cuentas incobrables se produce, y le proporciona recursos líquidos por las ventas a crédito.

El factoring otorga un gran servicio al sistema crediticio en general, al permitir disponer de una mayor rotación de activos circulantes y por lo tanto al incrementar el volumen de las operaciones y las utilidades.

Existen también ciertos inconvenientes u objeciones con respecto al factoring:

- Con la utilización del factoring, se presenta el acceso de elementos extraños a los libros contables de la empresa, lo que puede significar problemas en la relación entre la empresa y el factor.
- Otro inconveniente es el poco contacto que mantiene la empresa con los clientes, al delegar al factor las funciones ya descritas.

### 2.3.3. LOS CREDITOS A MEDIO Y LARGO PLAZO:

Se recurre a los préstamos a medio y largo plazo

para financiar necesidades de naturaleza permanente, como por ejemplo maquinaria y equipo, pues los mismos coinciden con la vida estimada de estos activos fijos.

Este tipo de créditos se cancelan normalmente con el producto de las operaciones que se obtienen luego de varios años, y su cancelación se realiza en cuotas periódicas y por un espacio de tiempo determinado que oscila normalmente entre 1 y 10 años.

Los créditos a medio y largo plazo, en algunos casos se negocian en privado, por ello la empresa puede solicitar condiciones que más le convengan a sus necesidades.

Los créditos a medio y largo plazo para su cancelación están sujetos a amortizaciones periódicas, generalmente de igual cuantía cada una de ellas (aunque en otros casos las cuotas van descendiendo); a diferencia de los préstamos a corto plazo que en forma usual se cancelan una sola vez al llegar al vencimiento del mismo.

#### **2.3.3.1. CREDITO BANCARIO:**

Es aquel crédito que lo otorgan los bancos privados, mutualistas, financieras, etc., en estos se amortiza

el capital durante la vigencia del crédito, es por ello que se lo cancela a plazos. La amortización clásica se la realiza mediante pagos trimestrales, semestrales o anuales, de tal manera que dicho préstamo queda cancelado en su totalidad a su vencimiento.

Los créditos bancarios se concretan mediante la firma de un documento formal, y el respaldo de una garantía para ser otorgados y para asegurar el pago del capital e intereses.

Una ventaja importante de los préstamos bancarios a medio y largo plazo es que asegura al prestatario (La empresa) el uso de los fondos por un considerable período de tiempo; por ello la necesidad de que se incluya por parte del prestamista (Banco o Institución Financiera) varias estipulaciones que lo protegen durante la vigencia del préstamo.

Entre estas estipulaciones tenemos:

- Obligan a la empresa a mantener un capital de trabajo suficiente, es decir deben conservar un nivel mínimo de capital de trabajo.
- Mantener una administración honesta y

eficiente, para lo cual el Banco exige la presentación de estados financieros y demás informes mediante los cuales se puede conocer si la empresa está operando según lo planificado y si podrá seguir cumpliendo con el programa de amortización.

- Exige la posesión de activos fijos de valor suficiente para que el Banco pueda disponer de ellos en caso de que la empresa no cumpla, en ciertos casos limitan a la empresa para que utilice estos activos como garantía para otros préstamos, o para obtener otros recursos adicionales.

En todo caso es deber del Director Financiero negociar las estipulaciones de garantía y reducirlas al mínimo posible con la finalidad de dar a la empresa las facilidades para hacer frente a los sucesos del futuro.

Entre los tipos de préstamos bancarios tenemos:

- Los préstamos hipotecarios.- Para cuya concesión presentan una garantía hipotecaria que respalde su devolución.
- Préstamos de amortización gradual con cédulas.-

Estos se realizan mediante la emisión de cédulas hipotecarias.

- Préstamos Prendarios.- Que son otorgados mediante garantías prendarias de índole comercial agrícola, industrial, etc.
  
- Préstamos con hipoteca abierta.- Cuya característica principal es que puede ser renovado, siempre y cuando se cancele un 25% o 30% de capital.

#### **2.3.3.2. CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:**

La Corporación Financiera Nacional es una financiera pública, creada mediante Ley el 11 de agosto de 1964, cuyo objetivo principal es estimular e impulsar el desarrollo económico del país, básicamente en las actividades relacionadas con la industria manufacturera la agroindustrial, pesca y turismo.

Las principales funciones de la Corporación Financiera Nacional son:

- Brindar asistencia técnica y financiera en las condiciones más favorables en cuanto a interés y plazo.

- Promover y ejecutar proyectos indispensables para el desarrollo nacional o regional.
- Fomentar el mercado de capitales, además de alentar y captar el ahorro.
- Contribuir a la explotación de nuevos recursos o aprovechar los insuficientemente explotados.
- Otorgar servicios fiduciarios y de intermediación a empresas e instituciones.

La Corporación Financiera Nacional anualmente moviliza considerables cantidades de dinero encaminadas a atender su objetivo central, es decir otorgar asistencia de crédito a los siguientes sectores de la economía:

- Industrial
- Agroindustria
- Pesca
- Turismo
- Pequeña industria y artesanía
- Exportación de productos no tradicionales, incluye los agropecuarios.

Se benefician de los créditos que otorga la C.F.N., toda persona natural o jurídica privada o mixta, que

cuenta con formación técnico-económica que le permita instalar una unidad productiva o ampliar la que ya tiene.

Con el fin de dar cumplimiento a sus objetivos la C.F.N. hace uso de los siguientes mecanismos de crédito:

1.- Crédito Industrial Directo.- Que está encaminado a financiar actividades industriales, agroindustriales, de pesca y turismo.

Normalmente este tipo de crédito financia la maquinaria y equipo del proyecto, así como los gastos de instalación, construcción de equipos y capital de trabajo, el crédito industrial es concedido a corto, mediano y largo plazo.

2.- Crédito para exportaciones FOPEX.- Este crédito está destinado para financiar la ejecución de proyectos nuevos o ampliación de unidades productivas, sean estas industriales o agropecuarias, encaminadas hacia la exportación y para operaciones de exportación, estos pueden ser otorgados a mediano y largo plazo.

Estos créditos servirán para financiar activos

fijos y capital de trabajo, preembarque, costo y movilización de los bienes a exportar, postembarque, costo de los bienes exportados, además de la promoción de productos en el exterior.

- 3.- Fondo para Pequeña Industria y Artesanía FOPINAR.- Este fondo está destinado a conceder créditos a la Pequeña Industria y Artesanía a través del Sistema Bancario y Financiero Nacional.

FOPINAR financiará la adquisición de maquinaria y equipo, además de la construcción y capital de trabajo inicial, el plazo para el otorgamiento de este tipo de crédito es a mediano y largo plazo.

- 4.- Crédito de Preinversión.- El objetivo de este crédito es conceder financiamiento a personas naturales o jurídicas de derecho privado para la realización de estudios previos a la inversión.

#### 2.3.3.3. PRESTAMOS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO:

El Banco Nacional de Fomento es una entidad financiera de desarrollo, autónoma de derecho

privado y finalidad social y pública. Su objetivo principal es estimular y acelerar el desarrollo socio-económico del país, a través de una adecuada actividad crediticia.

Entre las principales facultades operativas del Banco Nacional de Fomento tenemos:

- Otorgar créditos para incentivar la producción agropecuaria, artesanía, pequeña industria, para la industrialización y comercialización de productos agropecuarios, para fomento forestal, pesquero, para mediana industria y actividad turística.
- Recibir depósitos y otorgar créditos comerciales.
- Obtener créditos y realizar operaciones con el Banco Central, así como con otras Instituciones Financieras sean estas nacionales o extranjeras.
- Administrar y actuar como agente fiduciario de fondos especiales que se conformen por el gobierno o de entes extranjeros de financiamiento, con fines precisos de fomento.

- Colaborar con entidades que tengan programas de asistencia técnica para mejorar las condiciones de la agricultura, artesanías, pequeña industria, etc.

El Banco Nacional de Fomento ofrece los siguientes sistemas de crédito:

- 1.- Crédito Bancario.- El crédito bancario otorgado por el Banco Nacional de Fomento se lo utilizará para la financiación de inversiones específicas y proyectos integrales de desarrollo, que hayan sido elaborados con asistencia del Banco, tales como explotación agrícola, ganadera, pesquera, para la pequeña y mediana industria, comercialización de productos agrícolas, industriales y de artesanía.

Son beneficiarios de estos préstamos aquellas personas que demuestren su capacidad en cuanto a administración, de garantía y de pago, y lo principal que dichos recursos sean destinados a las antes citadas actividades.

- 2.- Créditos de Capacitación.- El crédito de capacitación servirá para financiar inversiones de pequeñas empresas, además se les

proporcionará asistencia técnica a sus propietarios. Son beneficiarios de los créditos de capacitación los pequeños agricultores, artesanos e industriales que posean limitada capacidad económica.

- 3.- Crédito Comercial.- Son aquellos créditos otorgados a instituciones creadas por Ley, cuyos objetivos son similares a los del Banco de Fomento; estos son concedidos mediante líneas de crédito y, financian hasta el 75% de los respectivos sub-préstamos para actividades que estimulen y aceleren el desarrollo del país.

El Banco Nacional de Fomento otorga también créditos a través de la aceptación de letras de cambio con la finalidad de financiar la movilización de productos agrícolas, ganaderos, industriales, artesanales, cuyas operaciones se las realiza con el Banco Central del Ecuador.

Existe además una línea de créditos especial para la Vivienda, cuyos beneficiarios pueden ser las personas naturales o jurídicas nacionales, que se dediquen a la actividad de la construcción, y que estén afiliadas a la respectiva Cámara de la Construcción.

El plazo máximo para este tipo de crédito es de dos años, y se los otorga para financiar la construcción de nuevas soluciones habitacionales.

#### 2.3.3.4. PRESTAMOS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA:

En la actualidad el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda está concediendo a los constructores privados, cooperativas y organizaciones legalmente constituidas una línea de crédito para la ejecución de obras de infraestructura y/o vivienda de interés social.

Como ya se anotó pueden ser beneficiarios de este tipo de crédito:

- Los constructores privados sean estas personas naturales o jurídicas que estén afiliados actualmente a la Cámara de la Construcción de la localidad.
- Las cooperativas y organizaciones de carácter social que estén legalmente constituidas y que tengan como objetivo realizar programas habitacionales que vayan en favor de sus afiliados, para lo cual deberá respaldarlos un constructor (profesional capacitado) el mismo

que se responsabilizará por la ejecución técnica de la obra.

- Las personas naturales o jurídicas que se asocien a un constructor calificado por la Cámara de la Construcción, el que deberá responsabilizarse de manera conjunta y solidaria por el proceso de financiamiento y construcción del proyecto a desarrollarse.

#### DETERMINACION DE PRECIOS:

Los posibles beneficiarios deberán presentar la solicitud de crédito, en la cual establecerán el valor referencial de las soluciones habitacionales a realizarse, tomando en cuenta los precios vigentes a la fecha de presentación de la solicitud, para lo que se tomará en cuenta lo siguiente:

- Costos directos (costo terreno, estudios, obras infraestructura, etc.)
- Costos indirectos
- Gastos de administración central y promoción
- Utilidad esperada (en caso de constructores privados).

El financiamiento antes anotado será en un 70% por parte del Banco de la Vivienda, y en un 30% por

parte de los solicitantes.

CARACTERISTICAS DEL PRESTAMO:

- El monto de estos préstamos, se lo determinará de acuerdo a la solicitud de crédito del solicitante y a la aprobación por parte del Banco.
- El plazo es de 360 días renovables por una sola vez, y hasta 360 días adicionales.
- La tasa de interés será determinada por el Banco al momento de aprobarse el proyecto.
- Las garantías solicitadas serán sobre el terreno en el que ejecutarán las obras, una primera hipoteca, la que se extenderá sobre las construcciones y obras de infraestructura existentes o que se realizaren durante la vigencia del préstamo.
- La empresa solicitante deberá reunir toda la documentación necesaria para la aprobación del crédito en el que se incluyen los planos del proyecto, permiso municipal, planificación adecuada, desglose de costos directos e indirectos y un estudio socioeconómico de

mercado en el cual se demostrará la demanda existente en cuanto a la obra planificada, la que será debidamente comprobada por el Banco.

- En el caso de que la solicitud de crédito sea para la construcción de soluciones habitacionales, la empresa solicitante procederá a promocionar y seleccionar los beneficiarios del proyecto habitacional con la colaboración de un funcionario del Banco, éste colaborará desde su respectiva agencia o sucursal facilitando información y asesoría en la tramitación de las carpetas de los posibles beneficiarios del proyecto.

CAPITULO III

### 3. COSTOS FINANCIEROS

#### 3.1. PRESTAMO

Es la concesión de crédito valorado en unidades monetarias por parte de una persona (prestamista), y la utilización del mismo por parte de otra (prestatario) para lo cual es necesario su formalización mediante la elaboración de un documento llamado contrato, sea este público o privado; en el cual se especifican las condiciones en las que se realiza el préstamo como monto, intereses, plazo y fecha de vencimiento. Este dinero obtenido servirá para movilizar o transferir riqueza, valores, dinero, los que deberán ser restituidos en el plazo estipulado en el contrato.

Los entes encargados de canalizar los préstamos son las instituciones de crédito y las instituciones intermediarias de crédito. En nuestro país los préstamos o créditos bancarios son regulados por la Ley General de Bancos a la que se deben someter los antes anotados organismos; esta ley clasifica e individualiza las operaciones de crédito de los Bancos ya que condiciona sus montos tomando como base el capital y reservas de los propios bancos, la capacidad crediticia del cliente, el monto total del préstamo, su destino, etc.

La Superintendencia de Bancos posee autoridad sobre todas las operaciones crediticias, ya sea mediante lo estipulado en el Reglamento de Ley o por las diversas resoluciones que se tomen en su seno.

La Junta Monetaria por otro lado es un organismo que tiene autoridad para dictar según la ley de Régimen Monetario regulaciones que tienen que ver con la programación crediticia del país, ésta regula el crédito y de esta forma controla y vigila la liquidez del sistema, tomando para ello los medios que la Ley pone en sus manos; además regula los volúmenes de crédito primario, tasa de interés para operaciones activas, las tasas de redescuento y comisiones, topes de cartera, etc.

Es de anotar que los propios Bancos de acuerdo a las políticas propias enmarcadas dentro de la Ley, regula también sus flujos de crédito.

### **3.1.1. PRESTAMOS COMERCIALES:**

Los préstamos comerciales son aquellos que se encargan de suministrar las necesidades crediticias de las empresas cualquiera que sea la forma que éstas adopten, incentivando de esta forma el crecimiento de la comunidad y el bienestar económico de los ciudadanos.

Los préstamos comerciales financian también los actos de comercio comprendidos en el artículo 3 del código de comercio.

Las empresas recurren normalmente a solicitar los préstamos para incrementar el volumen de sus operaciones comerciales, además para mantener la liquidez suficiente para realizar sus transacciones normales y por ende mantener la solvencia de la empresa.

La característica principal de los préstamos comerciales o préstamos sobre firmas es que están garantizados no por bienes inmuebles, sino por la capacidad económica de sus propios dueños, o por terceras personas que se comprometan a avalizarlos.

Las características generales de los préstamos comerciales son:

Monto.- Las instituciones financieras, los bancos privados y públicos conceden créditos desde pequeñas hasta grandes cantidades de dinero; aunque corre de cuenta fijar un monto mínimo de préstamo, el mismo no podrá ser superior al " 15% de capital pagado y Fondo de Reserva del Banco" (5).

(5) *Ley General de Bancos.*

Vencimiento.- El crédito comercial es otorgado a corto plazo, el plazo máximo para su cancelación es hasta dos años, ya que su pago está en relación a una fuente específica de ingresos.

Forma de pago.- Es el propio banco o institución financiera quien determina la forma de pago de los préstamos comerciales, normalmente se espera pagos trimestrales o semestrales; dependiendo de la seriedad de la empresa éstos pueden ser renovados, cancelando los intereses y un porcentaje de capital, siempre y cuando el tiempo no exceda de dos años.

Garantía.- Los préstamos comerciales son garantizados por terceras personas, los cuales responderán por la deuda en caso de que la empresa no cumpla, pueden ser garantizados también por los propios dueños de la empresa.

Interés.- El interés que se cobra por los préstamos comerciales está en relación con la tasa de interés vigente, también intervienen otros factores como: la calificación crediticia de la empresa, las relaciones que mantienen con el Banco.

Entre los principales requisitos exigidos por las instituciones financieras tenemos:

- Que la empresa sea cliente activo del banco, es decir realice operaciones en forma constante ya sea en cuenta corriente o de ahorros.
  
- 4. - Que la empresa sea de conocida solvencia económica, es decir que la misma haya cumplido satisfactoriamente con obligaciones crediticias con esta u otras instituciones.
  
- Que la empresa mantenga una actividad económica rentable lo cual le permitirá cancelar la deuda contraída.
  
- Que al empresa cuente con una persona que garantice el pago de la deuda, en caso de incumplimiento por parte de la misma.

El trámite que debe seguirse para hacerse acreedor al préstamo comercial, varía entre los bancos y las instituciones financieras pero normalmente se inicia con una solicitud de préstamo a Gerencia y luego de su aprobación, finalizará en el departamento de cartera.

En suma, obtener un préstamo comercial en la actualidad es relativamente fácil, lo importante para ello es mostrar una imagen en la que la capacidad para manejar adecuadamente los fondos a

obtenerse y la solvencia económica y moral, sea la carta de presentación ante la institución prestamista.

### 3.1.2. PRESTAMOS ESPECIALES

Son aquellos en los cuales se toma en cuenta el origen, destino y beneficiario de los fondos que están orientados a impulsar el desarrollo de los sectores prioritarios de la economía, es decir al progreso y adelanto del país.

Para el otorgamiento de este tipo de crédito los bancos e instituciones financieras cumplen el papel de intermediarios ya que organismos como la Corporación Financiera Nacional, Ministerio de Bienestar Social son los encargados de administrar los fondos, y, es el Banco Central del Ecuador quien canaliza los mismos hasta los respectivos beneficiarios.

El Banco Central del Ecuador cumple una labor muy importante dentro de los préstamos especiales, al realizar las operaciones de redescuento de los créditos otorgados, entendiéndose por redescuento al traspaso de documentos de obligación de las instituciones intermediarias a la orden del Banco Central, siempre que dichos documentos respalden

operaciones de crédito destinadas a la producción cuyos plazos fluctúan entre 180 y 720 días, el Banco Central se encargará de cobrar por los mismos las respectivas tasas de redescuento, que varían según el tiempo y el deterioro económico.

**3.1.2.1. CREDITOS DE FOPINAR: (Fomento para la Pequeña Industria y Artesanía)**

FOPINAR es un mecanismo de crédito a mediano y largo plazo, creado para el Fomento de la Pequeña Industria y Artesanía, constituye un fondo, que se forma con los préstamos otorgados por Organismos Internacionales como el BID (Banco Interamericano de Desarrollo), Banco Mundial, cuya administración corre a cargo de la Corporación Financiera Nacional; el objetivo principal de FOPINAR es impulsar el desarrollo del país estimulando la creación, expansión y modernización de las empresas, mediante el otorgamiento de créditos, así como también de asistencia técnica.

Para poder solicitar y obtener este tipo de préstamos, las empresas pueden acudir tanto al Banco de Fomento, o a los bancos privados o financieras privadas que hayan firmado un convenio de participación con la Corporación Financiera Nacional para operar con la línea de crédito de FOPINAR.

PERSONAS QUE PUEDEN OBTENER ESTOS PRESTAMOS:

- Toda persona natural o jurídica calificada como sujeto de crédito que tenga a su cargo una empresa industrial, agroindustrial, de turismo, artesanal, pesquera o de servicios, cuyos activos sin tomar en cuenta los terrenos y edificios no sobrepasen los \$ 100'000.000,00.
  
- En caso de solicitudes de crédito de las empresas existentes, el activo total no podrá sobrepasar los 200'000.000,00 al momento de presentada la solicitud. Debe señalarse que en ningún caso la inversión existente y solicitada puede ser superior a los \$ 240'000.000,00.

MONTO Y PLAZO:

El monto máximo que puede financiar el crédito de FOPINAR es hasta el 80% del valor del proyecto, sin embargo el mismo no puede ser mayor a \$80'000.000,00 en uno o más préstamos.

El plazo que concede FOPINAR cuando se trata de adquisición de activos fijos, está comprendido entre uno y diez años, incluido un período de gracia de hasta tres años.

Cuando el crédito está encaminado al financiamiento del capital de trabajo, el plazo máximo a concederse es hasta tres años, con un período de gracia de un año.

La tasa de interés de los créditos concedidos mediante la línea de crédito de FOPINAR se cobrarán tomando en cuenta el mecanismo de tasas reajustables (según los cambios que se presenten se realizará su reembolso) según las regulaciones de la Junta Monetaria expedidas "para operaciones preferenciales con concurso de préstamos externos destinados al financiamiento de la pequeña industria y artesanía"(6).

#### TRAMITES PARA OBTENCION DEL CREDITO:

- Presentar la solicitud de crédito junto con los documentos habilitantes, ante un banco privado, financiera privada o Banco Nacional de Fomento.
- Análisis de la solicitud y evaluación de las condiciones del crédito que se solicita por parte del banco, financiera o Banco de Fomento.
- Si los resultados de la evaluación son favorables, se aprueba el crédito.

(6) *Normas operativas y procedimientos para organismos financieros participantes, Cuarta Línea Banco Mundial.*

- Luego se firman los documentos de respaldo (contratos, pagarés, etc.) y se instrumentan las garantías.
  
- La institución financiera intermediaria contabiliza el crédito luego de tramitada la operación y procede a entregar el dinero respectivo al beneficiario.

#### OTORGAMIENTO DE CREDITOS:

La Corporación Financiera Nacional a través del Banco Central del Ecuador procederá a debitar las cantidades correspondientes a las operaciones de descuento concedidas a las instituciones intermediarias, para lo cual autorizará que se debiten las cantidades respectivas de la cuenta de FOPINAR que maneja el Banco Central y que se acredite a la cuenta de la institución financiera intermediaria que ha firmado convenio de participación la misma que hará llegar dicho crédito al beneficiario final luego de aprobar su solicitud presentada.

En lo que se refiere a la cancelación de los préstamos, se utiliza el procedimiento de transferencia de cuenta, mediante el cual el Banco Central a pedido de la Corporación Financiera

Nacional y de acuerdo a la liquidación que se le presente, debitará de la cuenta corriente de la institución financiera intermediaria las sumas correspondientes, según el vencimiento de las obligaciones y se las acreditará a la cuenta de FOPINAR en el Banco Central.

DESTINO DE LOS FONDOS:

FOPINAR puede financiar los siguientes rubros:

- La construcción, adecuación o ampliación del local industrial o taller artesanal.
- La adquisición de maquinaria y equipo, repuestos, herramientas, muebles y enseres para la industria o taller artesanal.
- Se puede financiar además la asistencia técnica necesaria en el mejoramiento de la actividad industrial o artesanal.
- La adquisición de materia prima, materiales y suministros.

Los créditos FOPINAR son supervisados tanto por la institución financiera intermediaria como por la Corporación Financiera Nacional ya sea en forma

individual o conjunta.

Con el fin de dar apoyo al crédito otorgado el FOPINAR desarrolla actividades de diagnóstico, asesoramiento, capacitación y asistencia técnica empresarial; además se preocupa del financiamiento de programas de asistencia técnica, investigación y desarrollo institucional realizados por organizaciones vinculadas con el sector de la pequeña industria y artesanía.

**3.1.2.2. CREDITOS DE CONAUPE: (Corporación Nacional de Apoyo a las Unidades Económicas)**

El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Bienestar Social auspició la creación de la CONAUPE, que es una entidad autónoma legalmente reconocida en el año de 1989.

La actividad principal de la CONAUPE es la atención al sector informal de la economía desempeñándose como organismo experto para otorgar crédito a las microempresas, logrando de esta manera el incremento de ingresos, producto y productividad, del volumen de ventas, así como de la capacidad de autogestión, para ello la CONAUPE con la ayuda de las instituciones financieras intermediarias o sea

aquellas que han firmado convenio de participación con el Banco Central y CONAUPE para canalizar y redescantar préstamos, además de proporcionar estos créditos dará la capacitación y asesoría técnica necesaria.

Fueden ser beneficiarios del crédito de CONAUPE, aquellas empresas que cumplan con los siguientes requisitos:

- Que hayan recibido capacitación sea por parte de la CONAUPE o por una entidad especializada, aprobada por al CONAUPE.
- Que los dueños laboren permanentemente en la empresa y que además la misma tenga 6 meses de funcionamiento.
- Debe tener domicilio estable.

MONTO Y PLAZO:

- Para aquellas empresas de transformación que necesiten financiamiento para el capital de operación el crédito no puede ser mayor a 25 salarios mínimos vitales.
- Para la adquisición de activos fijos hasta 100

salarios mínimos vitales.

- A aquellas cooperativas o empresas con personería jurídica, se podrá conceder créditos tomando en cuenta el número de socios que posean, el mismo que no será mayor a 1.000 salarios mínimos vitales.
  
- El plazo de los créditos a otorgarse podrá ser de 180 días para la actividad comercial, un año para el capital de operación y dos años para adquisición de activos fijos.
  
- La tasa de interés y redescuento serán las establecidas por la Junta Monetaria para el mecanismo de fondos financieros o de crédito normal, según el caso.

#### OTORGAMIENTO DE CREDITOS:

Los solicitantes de crédito presentarán sus solicitudes ante las instituciones financieras intermediarias para su trámite correspondiente según lo establecido por la CONAUPE, pudiendo estas entregar los recursos y descontar o redescantar su cartera en el Banco Central de acuerdo a las especificaciones convenidas para el efecto.

DESTINO DE LOS FONDOS:

La CONAUPE financia el capital de operación y activos fijos de las unidades populares económicas dedicadas a actividades de producción y transformación, también financia la compra-venta de productos nacionales, transportes, etc. para empresas dedicadas a la actividad comercial.

**3.1.2.3. MECANISMO DE FONDOS FINANCIEROS:**

El mecanismo de Fondos Financieros fue creado mediante Decreto Supremo No. 374 del 5 de abril de 1973.

Este fondo se alimenta con recursos nacionales y extranjeros, los que están destinados a financiar el capital de operación e inversión en los sectores agropecuarios, de la pequeña industria y artesanía, turismo, pesca y producción exportable.

El mecanismo de fondos financieros es administrado por el Banco Central del Ecuador, constituye un excelente instrumento de intermediación financiera-crediticia, el que en unión con el sistema bancario y financiero incentiva el desarrollo de las actividades ya indicadas, hablando en términos jurídicos, estos fondos entregados al Banco Central

constituyen una facultad legal encaminada a la buena administración de los mismos.

El radio de acción del Decreto 374 se ha ampliado una y otra vez, con el fin de mejorar y simplificar la administración de este sistema, prueba de ello es que hasta marzo de 1992, el Banco Central del Ecuador ha entregado más de 60 mil millones de sucres mediante el mecanismo de fondos financieros, esto indica su capacidad financiera.

Se destinan los siguientes fondos para el otorgamiento de créditos:

a.- Fondo Agropecuario

- 1.- Agrícola
- 2.- Ganadero
- 3.- Activos fijos agropecuarios

b.- Fondo para la pequeña industria y artesanía

- 1.- Pequeña industria y artesanía
- 2.- Turismo
- 3.- Pesca artesanal e industrial y cultivo de especies bioacuáticas.

c.- Fondos para Proyectos integrales

d.- Fondo para desarrollo de la producción

exportable.

Los recursos internos que financian los fondos financieros comprenden las líneas de redescuento autorizadas por la Junta Monetaria al Banco Central, los recursos propios de los bancos privados, los fondos especiales del Gobierno asignados a este mecanismo, el producto de la colocación de bonos de desarrollo de los bancos privados nacionales y extranjeros y las recuperaciones de cartera.

Todas las instituciones bancarias y financieras pueden ser intermediarias de estos créditos, siempre y cuando hayan realizado contratos de mutuo.

Es de anotar que este tipo de operaciones que se realizan por este sistema, son exoneradas de impuestos, timbre y demás gravámenes.

En lo que se refiere a las operaciones que realizan los bancos con cargo a los fondos financieros, estos se sujetarán a los plazos y períodos de gracia estipulados en los respectivos convenios de crédito, sin tomar en cuenta las limitaciones que sobre estos impone la Ley General de Bancos, además el monto de créditos a favor de una persona natural o jurídica no será mayor al 10% del capital pagado y del fondo de reserva de la Institución intermediaria.

En lo que se refiere a la tasa de interés para las operaciones activas de crédito de los bancos a través del mecanismo de Fondos Financieros "será de excepción y menor al máximo convencional señalado por la Junta Monetaria para las operaciones activas"(7).

El mecanismo de fondos financieros podrá financiar el 90% de la inversión prevista, por ello el solicitante deberá aportar el 10%; en caso de que la inversión sea superior a los \$ 3'000.000,00, el mecanismo financiará el 80% y el solicitante el 20%.

#### **3.1.2.4. CREDITOS DE ESTABILIZACION MONETARIA:**

De acuerdo a la Regulación No. 048-83 de marzo de 1983 y dentro del Mecanismo de Refinanciamiento de la Deuda externa privada, los bancos e instituciones financieras pueden conceder créditos de estabilización a empresas privadas con el objeto de transformar a su vez la deuda contraída en moneda extranjera (sucretización).

Los documentos originados producto de estas operaciones podrán ser descontados y redescontados en el Banco Central. Este Banco fija comisiones por riesgo cambiario, debido a las variaciones que se

(7) *Política monetaria y derecho, ediciones del Banco Central del Ecuador, Quito 1986.*

puedan dar en la cotización de divisas.

### 3.1.3. PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Los préstamos hipotecarios son aquellos que tienen como objetivo principal financiar la adquisición de bienes inmuebles o procurar su mejora, para su otorgamiento es necesario la garantía de un bien raíz cuya escritura debe estar debidamente registrada; este bien raíz servirá como respaldo para el cumplimiento de la obligación adquirida.

Entre las características principales de las hipotecas tenemos:

- Es una garantía que se ofrece para respaldar la cancelación del crédito solicitado.
- La garantía hipotecaria se constituye sobre bienes inmuebles.
- Los bienes hipotecados quedan en poder de los dueños.
- En caso de que el solicitante del crédito no pague la deuda contraída, el acreedor procederá a ejecutar la hipoteca rematando el bien grabado; de esta manera se cancela el

crédito.

El banco que va a conceder el préstamo hipotecario debe informarse sobre la situación financiera del solicitante, con el objeto de conocer a cabalidad su capacidad para cancelar el crédito, es decir si va a cumplir con el plan de amortización elaborado para el efecto.

Los préstamos hipotecarios son concedidos a largo plazo; por ello se presenta cierta incertidumbre en cuanto a su pago; un factor importante para que se reduzca la natural inseguridad que tiene el banco, es la inspección del bien presentado en garantía por parte de un perito calificado por el Banco, para lo cual se debe tomar en cuenta tanto el estado como la edad del bien inmueble.

El préstamo a concederse por parte del banco no excederá las dos terceras partes del avalúo del bien hipotecado.

Existen los siguientes tipos de préstamos hipotecarios:

Préstamos hipotecarios comunes.- Son aquellos préstamos para los cuales no es necesario emitir ningún tipo de cédulas, y se lo hace por pocos años,

tomando en cuenta únicamente la garantía de un bien raíz, y su cancelación se la realiza mediante los abonos preestablecidos con la institución que realiza el préstamo.

Préstamos hipotecarios de Amortización Gradual.-

Este préstamo hipotecario se lo realiza mediante la emisión de cédulas que son documentos que el banco negocia con la Bolsa de Valores mediante intermediarios, estos documentos a su vez son adquiridos por el Banco Central y por el IESS al contado; con este dinero obtenido el banco procede a entregarlo en calidad de créditos a los solicitantes en un porcentaje de un 80% del valor solicitado, ya que el 20% restante es retenido por el IESS o el Banco Central. Los plazos en este tipo de préstamos fluctúan entre 5 y 10 años, y la tasa de interés es de libre contratación, es decir la que estipule el banco. La recuperación de estos valores se la hace cada seis meses, mediante el procedimiento de sorteo de cédulas, las cédulas que han salido sorteadas deben ser canceladas totalmente (el capital) y de las cédulas restantes se cancelarán los intereses por ese período determinado, este procedimiento se repite hasta que se cancelen totalmente el valor de los documentos y hasta que sus poseedores recuperen todo su dinero; en este tipo de crédito el banco hace de intermediario obteniendo la respectiva

comisión. Actualmente la tasa de interés para los préstamos hipotecarios de Amortización gradual es similar a la de hipoteca abierta, por lo cual se los solicita en menor escala que hace algunos años cuando la tasa de interés era inferior a la vigente.

El préstamo con hipoteca abierta, cuyo plazo de concesión fluctúa de 2 a 5 años, se caracteriza porque puede ser renovado siempre y cuando se realice la cancelación del 25% o 30% del capital, la tasa de interés será la vigente, y se sujetará a los cambios que se produzcan con el tiempo.

### 3.2. TASA DE INTERES:

"Para progresar socialmente el hombre debe obtener algún beneficio de sus actividades. Es pues, una Ley social" (8), los bienes que poseen y las actividades que realizan los hombres producen normalmente frutos, pudiendo ser éstos, rentas, beneficios, utilidades, etc.

Con la evolución de las diferentes formas de comercio, el interés ha tomado una imagen cada vez más compleja, y lo es en proporción mayor en el mundo actual de las finanzas públicas y privadas.

(8) *Política monetaria y derecho, ediciones del Banco Central del Ecuador, Quito 1986.*

La necesidad de dinero es tan grande en la actualidad, debido a que es el único activo realmente líquido, es por ello que se precisa de él ya sea por razones personales o de negocios; las personas que no lo poseen deben pagar algo por su uso, ese algo es el interés.

"Interés es el lucro, utilidad, provecho o ganancia que produce un capital; es el precio que se paga por el uso del dinero. La tasa es el porcentaje que se aplica al uso que del capital se haga en tal cual operación, ésta puede ser el resultado de la oferta y de la demanda monetaria en el mercado financiero o monetario, o puede ser el o los que fije la autoridad competente, la Junta Monetaria o la Ley en ciertos casos" (9). Nuestra legislación ha aceptado la clasificación de las diferentes operaciones bancarias y financieras sobre las cuales la Junta Monetaria determina la tasa de interés correspondiente. Por Ej:

- Fija la tasa máxima de interés que deben cobrar los bancos y financieras en sus operaciones activas.
- Además se establecen tasas preferenciales que se las puede incrementar o reducir, según se

(9) *Política monetaria y derecho, ediciones del Banco Central del Ecuador, Quito 1986.*

quiera o no incentivar ciertas actividades.

- Regula las tasas pasivas (depósitos y otras obligaciones)
  
- Se presenta también en el manejo del sistema de redescuento, los intereses típicamente preferenciales de créditos para la producción, en actividades agropecuarias, mineras, industriales, pesqueras, etc., a la vez se controla la liquidez de las instituciones que son intermediarias en este sistema.
  
- Además se abstiene de señalar tasa de interés máximas para operaciones determinadas y deja en libertad a los bancos para contratarlas.

La Junta Monetaria determina el tipo de interés legal de acuerdo al Art. 88 de la ley de Régimen Monetario, el interés legal no es un porcentaje máximo o mínimo, sino uno solo fijo y determinado, el tipo de interés depende de la demanda y oferta del dinero, es decir de la consistencia de liquidez en relación con la cantidad total de dinero disponible; cuando más fuerte sea la preferencia de liquidez el interés será más alto, cuando exista mayor cantidad de dinero el interés será más bajo.

Es de anotar que las tasas de interés constituyen un instrumento muy importante de política monetaria que se pone en manos de la Junta Monetaria y del Banco Central, con el fin de regular las operaciones activas y pasivas de las Instituciones financieras intermediarias con el público, y a su vez de éstas con el Banco Central, por ello es decisivo para la orientación de recursos y para la eficacia de las inversiones. Es fundamental que el diseño del sistema de intereses sea el más correcto y que se complemente con otros instrumentos financieros para que de esta forma se estimule el ahorro, el financiamiento a medio y largo plazo, las inversiones, etc.

El interés nominal, es aquel que se lo establece en un contrato o convenio, el mismo que está determinado por la Junta Monetaria. Interés efectivo, es el interés nominal más algunos recargos de la operación que se suman, en pocas palabras el interés efectivo representa el costo del crédito.

### 3.3. COMISIONES:

Son aquellos valores que retienen los bancos e instituciones financieras por determinados servicios prestados a sus clientes, entre las comisiones que cobran los bancos tenemos:

2% EN PRESTAMOS A MAS DE DOS AÑOS PLAZO:

Como ya está enunciado este porcentaje lo cobran todos los bancos por aquellos préstamos otorgados cuyo plazo es superior a dos años.

4% EN SOBREGIROS OCACIONALES Y CONTRATADOS:

Un sobregiro ocasional o contratado es un servicio que otorga el banco a sus clientes más solventes, por el mismo se cobra un porcentaje adicional del 4% a la tasa de interés vigente.

1% TRIMESTRAL EN FIANZAS Y AVALES:

Los bancos otorgan fianzas y avales para garantizar créditos o anticipos, éstos son concedidos a empresas legalmente constituidas y de solvencia reconocida.

El porcentaje cobrado es del 1% trimestral de comisión.

CAPITULO IV

4. EL PLAN DE FINANCIAMIENTO EN EL PROYECTO URBANISTICO  
"SAN PEDRO DE BELLAVISTA".

ANTECEDENTES:

En el año de 1981 EPOCA CIA. LTDA., realizó el estudio de factibilidad para determinar si en la finca "San Pedro de Bellavista" podía proyectarse la construcción de una urbanización moderna; luego del estudio se determinó que estos terrenos cumplían con todas las condiciones necesarias para el efecto, y que el éxito del mismo dependería de la estrategia de comercialización, de las facilidades de financiamiento que se pueden ofrecer a los futuros compradores de terrenos, y al dinamismo con que se ejecuten los trabajos urbanísticos.

Mediante Escritura Pública del 21 de agosto de 1981, se realizó el Contrato de Prestación de Servicios y Administración entre el representante de los propietarios de la finca "San Pedro de Bellavista" y Epoca, estudios, promoción, consultoría Cía. Ltda., cuyo objetivo principal fue llevar adelante el Proyecto de la Urbanización San Pedro de Bellavista en la ciudad de Loja.

En dicho contrato se estipuló que EPOCA CIA. LTDA. se encargaría de la supervisión, fiscalización de las

obras de urbanización y de la promoción y venta de los lotes, además de la cancelación por cuenta de la asignación de determinados porcentajes de todos los gastos que tengan que ver con los conceptos ya indicados.

- Los costos de fiscalización ascenderían al 5% de las obras realizadas.
- Los costos por promoción y ventas ascenderían al 10% de ventas realizadas.

Además EPOCA CIA. LTDA., debería realizar todas las gestiones necesarias en las instituciones financieras y bancarias con el fin de obtener el dinero indispensable para la iniciación de las obras de urbanización; estas gestiones serían realizadas en varias instituciones financieras de tal forma que se pueda conseguir el financiamiento en las mejores condiciones posibles ya sea en dólares o sucres.

Es de mencionar que para la obtención de los créditos debía ser necesario otorgar como garantía la hipoteca de la finca "San Pedro de Bellavista".

Serían funciones de EPOCA también, todo lo relacionado a la organización, ejecución y desarrollo de la urbanización; incluyendo su administración financiera

a través de una oficina en la ciudad de Loja y con el personal especializado para el efecto.

Para la ejecución del proyecto los propietarios de la finca "San Pedro de Bellavista" aportaron estos terrenos, los mismos que servirán como base para el mencionado proyecto.

#### **4.1. INGRESOS:**

Dentro de este rubro se describirá todos los ingresos obtenidos y constituidos por EPOCA CIA. LTDA., para financiar la construcción de la Urbanización San Pedro de Bellavista.

##### **4.1.1. INGRESOS CORRIENTES: INGRESOS PARA FINANCIAMIENTO**

###### **4.1.1.1. Préstamos Bancarios:**

Con el objeto de financiar parte de los costos de urbanización, EPOCA CIA. LTDA., contrato un préstamo por \$400.000,00 dólares con el Banco de Colombia en Panamá a un plazo de tres años, actuando como intermediario nacional el Banco de la Producción (Quito), y como garante el Banco de Loja; luego de realizar todos los trámites necesarios se recibió el crédito en dos partes:

1.- El primer préstamo No. AME1090 fue concedido el

12 de diciembre de 1981 por un valor de \$200.000,00 dólares a un tipo de cambio de \$33,75 sucres cuyo valor en sucres ascendió a 6'750.000,00.

2.- El segundo préstamo No. AME1238 por \$200.000,00 fue concedido el 7 de abril de 1982 a un tipo de cambio de \$43,00 cuyo valor en sucres ascendió a \$8'600.000,00.

Por los créditos antes mencionados en los años 1982 y 1983 se cancelaron únicamente los intereses; a la vez se produjo un incremento de la cotización del dólar a nivel nacional, provocando de esta forma una alza en los costos del proyecto al incrementarse el monto de las obligaciones en sucres frente a un crédito contratado en dólares.

EPOCA CIA. LTDA., observando la regulación 101-83 emitida por la Junta Monetaria el 30 de Noviembre de 1983 solicitó que los créditos antes mencionados se acojan al mecanismo de Refinanciamiento de la Deuda Externa del sector privado; es decir a la sucretización de la misma a 3 años plazo, para el efecto los propietarios de San Pedro de Bellavista debían respaldar con una garantía bancaria de un Banco local los créditos sucretizados a favor del Banco Central, y para responder ante el Banco de Loja por la

garantía otorgada se ofreció en hipoteca un número considerable de lotes de la urbanización.

Es decir, según el mecanismo de refinanciación el Banco Central pasaría a ser el deudor ante los bancos del exterior y además absorbería la diferencia en el caso de que el dólar ascendiera de valor luego de transformar la deuda de dólares a sucres.

De esta manera el crédito bancario que al principio fue adquirido en dólares y cuyo acreedor fue un banco del exterior, se convirtió en un crédito en sucres con un acreedor local (Banco de Loja).

En el año de 1984, acogiéndose a la regulación 201-04, la urbanización amplió el pago de la deuda sucretizada a 7 años plazo.

TABLA DE PAGOS DE CREDITO DE ESTABILIZACION MONETARIA

NRD. Operación: Bco. Central.- 001302876 Bco. de Loja: 001-83 Alternativa: B2 Presentada a Bco. Central: Nov-30-83

CREDITO EXTERNO: AME 1090 VALOR: \$200.000,00 TIPO: 3 TASA DE CONVERSION: 53,60 PLAZO: 14 SEMESTRES V/ en \$10'720.000,00  
4 pagos trimestrales.

Nro.de pedido	FECHA D. VCTO.	INTERES 16%	COMISION 2% d.Oct-15-84	AMORTIZACION d. COMIS.d.R. CAMB.	AMORTIZACION d. CAPITAL	DIVIDENDO	CAP. REDUCIDO
	84-02-28	428.000,00	0,00	0,00	0,00	428.000,00	Cancelado 10'720.000,00
1	84-05-28	428.000,00	0,00	0,00	0,00	428.000,00	10'720.000,00
2	84-08-26	428.000,00	0,00	0,00	0,00	428.000,00	10'720.000,00
	84-11-24	428.000,00	24.417,96	0,00	0,00	453.217,96	10'720.000,00
3	85-05-23	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
4	85-11-18	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
5	86-05-18	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
6	86-11-14	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
7	87-05-13	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
8	87-11-09	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
9	88-05-07	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	10'720.000,00
10	88-11-03	857.600,00	107.200,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'748.800,00	8'576.000,00
11	89-05-02	686.080,00	85.760,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'555.840,00	6'432.000,00
12	89-10-29	514.560,00	64.320,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'362.880,00	4'288.000,00
13	90-04-27	343.040,00	42.880,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'169.920,00	2'144.000,00
14	90-10-24	171.520,00	21.440,00	2'640.000,00	2'144.000,00	4'976.960,00	0,00
		10'931.000,00	1'096.417,96	13'200.000,00	10'720.000,00	35'307.617,96	

TABLA DE PAGOS DE CREDITO DE ESTABILIZACION MONETARIA

Nro. Operación: Bco. Central.- 1314509

Bco. de Loja: 001-83

Alternativa: B2 Presentada a Bco. Central: Nov-30-83

CREDITO EXTERNO: AME 123B VALOR: \$200.000,00 TIPO: 3 TASA DE CONVERSION: 53,60 PLAZO: 14 SEMESTRES V/ en \$10'720.000,00  
4 pagos trimestrales.

Nro.de pedido	FECHA D. VCTO.	INTERES 16%	COMISION 2% d.Oct-15-84	AMORTIZACION d. COMIS.d.R. CAMB.	AMORTIZACION d. CAPITAL	DIVIDENDO	CAP. REDUCIDO	
	84-02-28	428.000,00	0,00	0,00	0,00	428.000,00	Cancelado	10'720.000,00
1	84-05-28	428.000,00	0,00	0,00	0,00	428.000,00	,,	10'720.000,00
2	84-08-26	428.000,00	0,00	0,00	0,00	428.000,00	,,	10'720.000,00
	84-11-24	428.000,00	24.417,96	0,00	0,00	453.217,96	,,	10'720.000,00
3	85-05-23	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
4	85-11-18	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
5	86-05-18	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
6	86-11-14	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
7	87-05-13	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
8	87-11-09	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
9	88-05-07	857.600,00	107.200,00	0,00	0,00	964.800,00	,,	10'720.000,00
10	88-11-03	857.600,00	107.200,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'748.800,00	,,	8'576.000,00
11	89-05-02	686.080,00	85.760,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'555.840,00	,,	6'432.000,00
12	89-10-29	514.560,00	64.320,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'362.880,00	,,	4'288.000,00
13	90-04-27	343.040,00	42.880,00	2'640.000,00	2'144.000,00	5'169.920,00	,,	2'144.000,00
14	90-10-24	171.520,00	21.440,00	2'640.000,00	2'144.000,00	4'976.960,00	,,	0,00
		10'931.000,00	1'096.417,96	13'200.000,00	10'720.000,00	35'307.617,96		

#### 4.1.1.2. Préstamos de otras Instituciones Financieras:

Con el fin de acelerar el proceso de construcción de la urbanización San Pedro de Bellavista, y en vista de que fue imposible contratar un préstamo con un banco local, se procedió a contratar créditos con organismos y personas allegadas a EPOCA CIA. LTDA., así como también se recibió préstamos de algunos copropietarios.

Estos créditos fueron solicitados poco a poco, según se iban presentando las necesidades, en especial se requerían para la cancelación de planillas a los Contratistas.

Los valores obtenidos como préstamos oscilaron entre 100.000,00 y 5'000.000,00 de sucres con vencimientos trimestrales, semestrales y anuales.

Para garantizar la devolución de estos créditos se firmaron documentos en los cuales se especificó el tipo de interés y la fecha de vencimiento.

Las cancelaciones se las realizó según lo especificado en los documentos suscritos para el efecto; en varios casos se realizaron las renovaciones de los créditos, cancelando los intereses correspondientes.

El total de los créditos especificados en este rubro ascendió a \$34'000.000,00 de sucres.

#### **4.1.2. INGRESOS FIJOS:**

##### **4.1.2.1. Venta de lotes:**

La demanda de terrenos en la ciudad de Loja fue estudiada detenidamente, se determinó que la misma no ha sido satisfecha, ya que el problema de vivienda afecta a una buena parte de la población.

Las 28.3 hectáreas que conforman la urbanización San Pedro de Bellavista fueron divididas en 350 lotes, cuyas áreas van desde los 300 a 800 metros cuadrados aproximadamente.

La determinación del precio de venta de los lotes fue un aspecto fundamental para garantizar su rentable comercialización; en vista de que las recaudaciones por este concepto asegurarían el financiamiento del proyecto, por ello observando las grandes variaciones de los precios de los terrenos y la dificultad para la aplicación de un precio único par todos los lotes, se fijo un precio inicial relativamente bajo que permitió iniciar un mercado ágil de los terrenos para luego incrementarlos de acuerdo al avance del proyecto, ya que, en la medida en que se vendieran los primeros lotes, irían ganando valor los sobrantes para

comercializarlos a mejor precio, tomando en cuenta que con el paso del tiempo serían más visibles las obras de infraestructura.

Un aspecto adicional importante y considerado para la venta fue la ubicación del lote y su categoría.

#### **4.1.3. INGRESOS EVENTUALES:**

##### **4.1.3.1. Ingresos por venta de derechos de agua:**

El sistema de agua potable construido para la urbanización San Pedro de Bellavista fue diseñado para satisfacer las necesidades de 764 unidades de vivienda.

Tomando en cuenta que la urbanización está dividida en 350 lotes, los cuales se beneficiarán del servicio anotado, restando un considerable número de instalaciones domiciliarias por utilizarse; y, que además los dueños de la urbanización San Pedro de Bellavista, tenían la facultad legal para vender el uso del agua potable a las urbanizaciones colindantes que requerían de este servicio, por no existir impedimento de orden técnico para esta dotación; se autorizó a EPOCA CIA. LTDA., para que realice la venta de derechos de agua previo la autorización escrita de la Empresa Municipal de Agua Potable.

El precio establecido por EMAAL para dichas ventas fue de \$15.200,00 por derecho de agua.

El total de derechos de agua vendidos a las urbanizaciones colindantes fue de 278 derechos.

Se reservó un total de 136 derechos de agua para proyectos especiales a realizarse en el futuro en los lotes de la urbanización.

#### **4.1.3.2. Ingresos por intereses en venta de lotes:**

Como ya se anotó anteriormente, a partir de 1984 se adoptó una nueva forma para la venta de lotes, en la cual se incluían intereses al saldo luego de cancelar la entrada correspondiente; estos intereses son sumados a cada una de las letras que el comprador a convenido en cancelar.

Con esta forma de financiamiento, además de beneficiar a los interesados dándoles facilidades para el pago de los lotes, se compensaba a la urbanización financieramente por el servicio prestado.

Es importante señalar que en caso de mora, EPOCA procede a cobrar un interés adicional de mora, el mismo que se lo calcula desde la fecha de vencimiento de la letra (s) hasta la fecha en la que se cancelan las mismas.

#### 4.1.3.3. Ingresos por intereses en Pólizas de Acumulación y Libreta de Ahorros:

A partir del año de 1988 se empiezan a emitir pólizas de acumulación y a depositar en libreta de ahorros diversos valores a favor de la urbanización; con el capital e intereses obtenidos por los mismos se cancelaban los dividendos correspondientes al Banco de Loja; a medida que se realizaban dichos pagos se deshipotecaban determinado número de lotes que quedaron como garantía al Banco de Loja por el préstamo concedido.

#### 4.2. GASTOS:

Dentro de este rubro se describirá todos los desembolsos efectuados para la construcción de la urbanización San Pedro de Bellavista.

##### 4.2.1. GASTOS OPERATIVOS.-

##### 4.2.1.1. GASTOS DE URBANIZACION:

Luego de que se determinó en el estudio de factibilidad e ingeniería que la firma San Pedro de Bellavista presentaba condiciones favorables para ejecutar un proyecto urbanístico moderno; EPOCA CIA. LTDA., elaboró el plano urbanístico del terreno disponible en el que se detallaron aspectos tales como

ubicación de vías y lotes, dimensión de lotes, anchos de veredas y bordillos y demás aspectos necesarios para determinar como va a estar conformada la urbanización, observando las ordenanzas municipales vigentes; seguidamente se realizó el levantamiento topográfico de dicho terreno para con estos datos iniciar los estudios de urbanización, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable y luz eléctrica.

Los estudios fueron concluidos y presentados ante el I. Municipio, a la Empresa de agua potable, Empresa Eléctrica respectivamente para su aprobación, la misma que se dió en forma satisfactoria.

Concluidos y aprobados los estudios EPOCA CIA. LTDA., convocó a concurso privado de ofertas para la ejecución de las obras de urbanización de San Pedro de Bellavista.

Las obras a ofertarse fueron las siguientes:

1. Obras Civiles

1.1. Movimiento de tierras

1.2. Sub-base

1.3. Base

1.4. Imprimaciones

1.5. Doble tratamiento superficial bituminoso

1.6. Bordillos

1.7. Aceras

2. Construcción de Obras Sanitarias

2.1. Canalización de aguas lluvias

2.1.1 Excavación

2.1.2 Tendido de tubería

2.1.3 Pozos de revisión

2.1.4 Sumideros de calzada

2.2. Canalización de aguas servidas

2.2.1 Excavación

2.2.2 Tendido de tuberías

2.2.3 Pozos de revisión

3. Instalación de Agua Potable

3.1. Tubería de alimentación a estación de bombeo  
San Pedro

3.2. Equipamiento estación de bombeo San Pedro

3.3. Línea de bombeo estación parque San Pedro-  
estación Bellavista-bajo.

3.4. Equipamiento tanque estación de bombeo  
Bellavista-bajo

3.5. Línea de bombeo estación Bellavista bajo-  
tanque Bellavista bajo

3.6. Red alta

3.7. Red intermedia

## 3.8. Red baja

4. Instalaciones Eléctricas

- 4.1. Transformadores de distribución
- 4.2. Equipos de protección y seccionamiento
- 4.3. Equipos de alumbrado público
- 4.4. Aisladores
- 4.5. Conductores desnudos
- 4.6. Conductores aislados
- 4.7. Accesorios para conductores
- 4.8. Materiales para conexión a tierra
- 4.9. Postes
- 4.10 Herrajes galvanizados y cables de acero
- 4.11 Varios.

Según las condiciones generales del Concurso privado de ofertas los oferentes debían realizar los trabajos de acuerdo a las especificaciones y planos aprobados por el I. Municipio de Loja.

Podrán participar en el presente concurso todas las personas naturales o jurídicas que hayan sido invitadas y que cumplan con determinados requisitos como:

- 1.- Demostrar y justificar capacidad en la ejecución de obras similares, que el oferente tuviere.

- 2.- En caso de personas jurídicas demostrar su existencia legal, y que se encuentra en pleno ejercicio de sus actividades.
- 3.- Nómina y Currículum de los directivos y personal que laborará en las diferentes actividades.
- 4.- Referencias bancarias.
- 5.- Referencias de capacidad y fiel cumplimiento, otorgados por organismos e instituciones con los que se haya tenido relaciones de trabajo similares a este concurso.

Luego del estudio respectivo de las 12 ofertas presentadas para la ejecución de los trabajos, se seleccionó a tres de ellas; por las que suscribieron los contratos respectivos.

- 1.- La ejecución de las obras civiles de la urbanización fueron adjudicadas a COSURCA por el valor de 21'336.540,00 sucres a un año plazo, es decir las obras debieron concluirse a fines del mes de enero de 1983, pero debido al fuerte invierno de noviembre y diciembre de 1982 y, de mutuo acuerdo entre las partes se prorrogó dicho plazo.

2.- Las obras de alcantarillado y agua potable fueron adjudicadas al Ing. Anibal Armijos por un valor de 18'509.897,00.

3.- Las obras de instalaciones eléctricas fueron adjudicadas a IN-PRO-EL de Guayaquil, por un valor de \$3'783.049,00 sucres.

Además se suscribieron contratos para obras parciales por lo siguiente:

a).- Excavación y relleno compactado de zanjas para instalaciones domiciliarias de agua potable, por un valor de \$170.000,00 contratado al Sr. Tomás Vivanco.

b).- Instalación de conexiones domiciliarias de agua potable de los lotes de la urbanización por el valor de \$550.327,20, contratado con la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado de Loja.

c).- Instalaciones eléctricas en tanques de bombeo, contratado con la Empresa Eléctrica Regional del Sur por un valor de \$185.895,00.

#### 4.2.1.2. GASTOS POR SUPERVISION Y FISCALIZACION:

De acuerdo al Contrato de Servicios Profesionales

suscrito entre la urbanización San Pedro de Bellavista y Epoca Cía. Ltda., ésta última se comprometió a realizar la supervisión y fiscalización del proyecto; entre sus funciones tenemos:

- Preparar todo lo que se refiere a bases para concursos, invitaciones a contratistas, realización de los concursos privados, asignación de los contratos de obras a los contratistas.
- Elaboración de cronogramas de trabajo.
- Se encargará del control de los trabajos y seguimiento de los mismos de acuerdo al cronograma de trabajos que se ha realizado.
- Fiscalización de las obras tomando en cuenta las normas técnicas generalmente aceptadas para esta clase de obras.
- Recepción de las obras de acuerdo a las especificaciones correspondientes
- Análisis de planillas presentadas por contratistas, así como cancelación de las mismas, además pago de anticipos a contratistas y registros contables de los desembolsos realizados para el efecto.

Efectuar directamente o a través de técnicos especializados, las muestras y análisis de laboratorio necesarios para la correcta ejecución de las obras, tomando en cuenta las especificaciones técnicas aprobadas y de uso de materiales adecuados.

Para la realización de las funciones indicadas debía contratarse el personal necesario para realizar el control, supervisión y fiscalización de las obras, el mismo estaría formado por: Un ingeniero Jefe y un ingeniero Ayudante de Fiscalización, y personal auxiliar; además debían contar con los equipos o instrumentos técnicos necesarios para el buen cumplimiento de su labor.

Epoca Cía. Ltda., se encargaría de controlar que los diferentes rubros de las obras se ejecuten dentro de los plazos estipulados en los contratos, procurando que dichas obras se realicen dentro de un año a partir de su iniciación.

Por la realización de estas actividades la urbanización San Pedro de Bellavista canceló el 5% del total de las obras ejecutadas.

#### **4.2.1.3. GASTOS POR PROMOCION Y VENTAS:**

Según el Contrato de servicios profesionales ya enunciado, EPOCA, se comprometió también a realizar la promoción y venta de los lotes que conformarían la urbanización San Pedro de Bellavista, y a su administración a través de una oficina en la ciudad de Loja, que cuente con todas las facilidades físicas y personal necesario para realizar su labor.

Entre las funciones de EPOCA dentro de este rubro tenemos:

- Administración de los dineros obtenidos tanto por medio de financiamiento, como por venta de lotes, de los egresos efectuados para ejecución de obras y fiscalización, además por otros conceptos autorizados dentro del Contrato de Servicios Profesionales.
- Recaudación de los fondos por concepto de venta de lotes, así como renovación de créditos bancarios, de acuerdo con los convenios suscritos con las instituciones financieras.
- Epoca debía contar con todo el equipo y útiles de oficina necesario para realizar sus labores eficientemente.

Entre las labores de promoción tenemos:

- Elaboración de maquetas de la urbanización, que serán exhibidas en las oficinas de Epoca y en las instituciones que financien el proyecto.
  
- Elaboración de planos a colores, para ser presentados en lugares de concentración pública de la ciudad y provincia de Loja.

#### 4.2.1.4. GASTOS FINANCIEROS:

Estaba previsto en el plan de financiamiento de la urbanización San Pedro de Bellavista la cancelación de intereses por los préstamos a adquirirse.

Lo que no estuvo previsto fue que dichos valores fueran tan altos, especialmente en lo que se refiere al préstamo solicitado en el extranjero.

Luego de sucretizar la deuda y elaboradas las tablas de pagos de los créditos de estabilización monetaria, se cancelaron intereses al 16% anual y adicionalmente se debía cancelar una comisión por diferencial cambiario al Banco Central por hacerse cargo de la deuda de las empresas privadas, el monto total de esta comisión fue superior al capital adeudado.

También se produjeron intereses por los préstamos solicitados a otras instituciones financieras, luego

de que no se pudo conseguir préstamo de otro banco local.

En resumen se debieron cancelar intereses en porcentajes superiores a los presupuestados.

CAPITULO V

5. ESTUDIO FINANCIERO DEL PROYECTO "SAN PEDRO DE BELLAVISTA".

Luego de observar la creciente demanda de vivienda en la ciudad de Loja, en el año de 1981 la compañía consultora EPOCA, a pedido de los propietarios de la urbanización San Pedro de Bellavista procedió a analizar la factibilidad de desarrollar una urbanización que cumpliera con los requisitos necesarios para contribuir a la solución del problema de la vivienda; como resultado se obtuvo que la finca San Pedro de Bellavista ubicada en al parroquia San Sebastián y Sucre, con una extensión de 28.3 hectáreas cumplía con todas las condiciones para construir un proyecto de urbanización moderno.

Para evaluar la factibilidad de este proyecto EPOCA tuvo que realizar un análisis minucioso de la demanda de terrenos en la ciudad de Loja mediante datos estadísticos en cuanto a compra y venta de lotes, que fueron obtenidos en el I. Municipio de Loja; además se realizaron encuestas a grupos representativos conocedores de la materia.

El principal objetivo de este estudio fue analizar las condiciones de demanda y oferta en esa fecha, sus proyecciones, el análisis de mercado de terrenos, determinar el segmento poblacional al cual se orienta

el proyecto a realizarse y, además su evaluación financiera.

#### ESTUDIO DE MERCADO:

El alto índice de crecimiento de la población en la ciudad de Loja, por la elevada tasa de natalidad y por la migración de la población rural a la capital provincial, se reflejó en el impulso por la construcción de viviendas y edificios públicos, lo cual originó un incremento en la demanda de terrenos en el perímetro urbano, y una oferta aún insatisfecha.

Tomando en cuenta que el I. Municipio de Loja, limitó la oferta de terrenos sin urbanizar, lo cual provocó una disminución en la misma y, observando que la demanda persistía, el Municipio incentivó decididamente la venta de terrenos que se ajusten a las ordenanzas municipales; para el efecto se consideró la ampliación del perímetro urbano hacia el norte en la parroquia El Valle y hacia el sur en las parroquias Sucre y San Sebastián por considerar dichas zonas con ventajosa ubicación en relación al centro económico de la urbe; lo antes anotado favorecía al proyecto debido a que éste se encontraba dentro de las zonas de ampliación.

El área de mercado para la venta de terrenos de la

urbanización se proyectó hacia grupos de clase media como profesores (tomando en cuenta que colindante con San Pedro está la urbanización del Maestro, la misma que no satisfacía las necesidades de sus socios), choferes, pequeños comerciantes, además había la posibilidad que se sumen otros sectores sociales con mayores posibilidades económicas.

#### ESTUDIO FINANCIERO:

EPOCA realizó el estudio financiero en base a los resultados obtenidos en el estudio técnico y en el de mercado de terrenos en la ciudad; de esta forma se pudo determinar los recursos financieros necesarios para la ejecución total de las obras. Para ello se elaboró un presupuesto de ingresos y gastos en base a los ingresos previstos y al cronograma de trabajos realizado.

Se determinó la necesidad de contar con recursos indispensables para la materialización de la obra, tomando en cuenta que los propietarios de San Pedro de Bellavista no aportarían dinero, sino únicamente las 28.3 hectáreas que conforman el terreno indicado; por ello se necesitaría recursos para la inversión fija y para el capital de trabajo.

#### Inversión Fija:

Para la inversión fija se presupuestó lo siguiente:

Obras civiles	\$ 28'678.000,00
Obras de agua potable	6'959.105,00
Obras de alcantarillado pluvial y sanitario	11'406.965,00
Obras de instalaciones eléctricas	4'363.740,00

---

TOTAL DE COSTOS DE OBRAS DE URB. PREVISTAS	51'407.810,00
Imprevistos (5% de obras urb.)	2'570.340,00
Provisión por reajuste de precios	2'570.340,00
Estudios de preinversión e ingeniería	1'292.150,00
Gastos de aprobación de planos	300.000,00

---

TOTAL:	\$ 58'140.640,00
--------	------------------

Como se anotó anteriormente estos valores fueron obtenidos luego de un minucioso estudio del terreno a urbanizarse, así como del costo de materiales, mano de obra y demás factores que influyen para la realización de este proyecto, además se consideraron porcentajes para imprevistos y para reajuste de precios.

Capital de Trabajo:

El capital de trabajo u operación necesario para administrar promover y fiscalizar el proyecto San Pedro de Bellavista, se lo determinó así:

- Costos de fiscalización y supervisión de obras, equivalentes al 5% sobre el valor de las obras de urbanización.
- Costos de promoción, ventas y administración. Se estimó el 10% sobre las ventas de lotes realizadas.

Estos porcentajes deberían ser cancelados a EPOCA CIA. LTDA. por los conceptos ya indicados.

CAPITAL DISPONIBLE:

El capital disponible estuvo constituido por las 28.3 hectáreas aportadas por los propietarios de San Pedro de Bellavista, este terreno sirvió como base para el proyecto propuesto. Se procedió a evaluar dichos terrenos en forma conservadora se convino en \$150,00 el metro cuadrado sin urbanizar, el valor aproximado ascendió a \$42'450.000,00 sucres.

EPOCA determinó en el estudio financiero que para la

realización de las obras sería necesario la contratación de un crédito con el que se pueda iniciar los trabajos; este crédito sería parcial, ya que se tendría que esperar que el resto de las obras sean financiadas con las recaudaciones de dinero por venta de lotes, utilizando un sistema dinámico de autocapitalización que permita reducir los costos financieros que se ocasionen.

El porcentaje a solicitarse en calidad de crédito ascendería al 40% del valor total de las obras, el determinar el tipo de crédito más conveniente se lo escogería cuando se inicie el proyecto; pero se dieron algunas pautas luego de contactar con algunas instituciones bancarias:

- Crédito hipotecario a 10 años plazo, en cédulas hipotecarias con amortización gradual.
- Crédito comercial en dólares con aval de un banco privado a 3 años plazo.
- Crédito comercial en dólares con aval de un banco privado con renovaciones semestrales.

Como garantía para la obtención de los préstamos bancarios que se obtengan se disponía de los propios terrenos de San Pedro de Bellavista, que se

encontraban completamente saneados y libres de cualquier gravamen financiero.

Es importante recalcar que en este estudio financiero EPOCA sugirió la utilización de políticas de comercialización dinámica con la finalidad de despertar interés entre los potenciales compradores, así como un sistema de promoción y ventas que permita alcanzar un autofinanciamiento de la obra y de esta forma reducir en lo posible la participación del crédito.

#### PROYECCIONES FINANCIERAS

Se elaboraron varias alternativas financieras de presupuestos y gastos, con el fin de que la Dirección Financiera, representada por EPOCA, adopte las alternativas más convenientes para los intereses del proyecto; en ellas se describen el margen de utilidad neta a obtenerse, así como la utilidad por metro cuadrado urbanizado.

En dichas alternativas se describen las diversas opciones para financiar el proyecto y los posibles precios a los que se pueden vender los lotes, los que aumentan de valor según el avance de las obras.

Para elaborar estas alternativas EPOCA tomó en cuenta

lo siguiente:

- a).- La necesidad de un crédito que financie el 40% del costo total de las obras.
- b).- Los ingresos por venta de lotes se calcularon con un porcentaje de entrada al contado y cuotas trimestrales hasta dos años.
- c).- La totalidad de los lotes estarían vendidos en un período de dos años.
- d).- Los precios proyectados estarían en relación al desarrollo de las obras.
- e).- Para el cálculo de los costos financieros se consideró un crédito a 3 años plazo con el 25% de interés anual.
- f).- Se tomó en cuenta los porcentajes fijos por gastos de fiscalización, supervisión, administración y ventas.

Para el análisis se ha tomado en consideración la alternativa más conservadora.

Según la alternativa No. 3 del estudio financiero se estableció que a partir del cuarto trimestre de 1981

se iniciaría el proyecto, con los estudios de preinversión e ingeniería realizados por EPOCA y su respectiva aprobación, seguidamente se empezaría a ejecutar las obras de urbanización presupuestando el desembolso del porcentaje para anticipo a los contratistas ganadores de las ofertas para que inicien los trabajos, además se consideró un porcentaje para reajuste de precios e imprevistos sobre las obras planilladas.

- En cuanto al financiamiento, se tomó en cuenta un crédito de \$14'000.000,00 y la venta de por lo menos 30 lotes a \$700,00 el metro cuadrado, obteniendo al contado el porcentaje del 30% como entrada, con estos ingresos se cubriría sin problemas los egresos ya descritos.
  
- Para el año de 1982 se consideró la obtención de un préstamo de \$12'000.000,00, la mitad en el primer trimestre y la otra en el segundo trimestre y, además la venta de por lo menos 149 lotes, con cuyas entradas y los abonos a los lotes adquiridos en el año anterior se seguiría financiando la realización de las obras; los egresos están constituidos por el pago total de las obras de urbanización contratadas para ser terminadas en el plazo de un año y, los egresos previstos por fiscalización, imprevistos y

administración.

- Para el año 1983 se preveé como ingresos la venta de los últimos 140 lotes y los abonos por los vendidos en el año 1981 y 1982. Los egresos que se presentan en este año son el pago de un porcentaje de capital y de los intereses correspondientes al período por los préstamos obtenidos, así como los porcentajes fijos ya descritos.

- En el año 1984 y primer trimestre de 1985 según esta alternativa se reciben todos los valores pendientes por venta de lotes y sólomente se considera como egresos el porcentaje de comisión por venta de lotes.

Este estudio financiero y las proyecciones financieras que lo integran constituyó un documento muy importante para la Dirección Financiera de EPOCA, ya que le sirvió como base para adoptar las políticas más convenientes a los intereses del proyecto; sinembargo, en la alternativa financiera descrita anteriormente, escogida por ser la más conservadora en cuanto a utilidad producida, no se han previsto aspectos adversos que se pudieren presentar y que debieron ser tomados en cuenta, por tal razón dicho presupuesto difiere en gran medida de lo que se dió en la

realidad.

Como aspectos no considerados en la alternativa tenemos:

- a).- La devolución de lotes por desistir de contratos, lo cual significaría un retraso en la venta de los mismos y por lo tanto variación en lo presupuestado.
- b).- El incumplimiento en los pagos de las cuotas correspondientes por los lotes vendidos con financiamiento, viene a significar una disminución en los ingresos esperados.
- c).- Problemas en la ejecución de las obras por aspectos imprevistos que se presenten, esto constituye incumplimiento en los plazos de entrega de obras previsto.
- d).- Al no recibir las obras en las fechas previstas, se provoca un retraso en todo el proyecto.
- e).- Incremento de tasas de interés, y peor aún obtención de montos superiores a los previstos, por lo cual aumentarían los costos financieros.
- f).- Hay demasiado optimismo en esta alternativa, en

cuanto al número de lotes a venderse, ya que se preveé comercializarlos en un período de dos años; sin duda estas provisiones están sujetas a variaciones por los aspectos descritos en los numerales anteriores.

#### COSTOS DE URBANIZACION

#### PRESTAMO EN DOLARES

Los propietarios de la finca San Pedro de Bellavista facultaron a EPOCA CIA. LTDA. según el contrato de servicios profesionales para que tome a su cargo la Dirección Financiera y Administrativa del proyecto urbanístico a realizarse.

Epoca inició sus labores tomando como base el estudio financiero y las provisiones financieras que sobre el proyecto se realizaron. Su tarea se encaminó a conseguir el financiamiento indispensable para comenzar el proyecto, analizando los posibles créditos a obtenerse.

Luego de recopilar la información necesaria con respecto a las fuentes de financiamiento existentes al año 1981, la Dirección Financiera representada por EPOCA, determinó la conveniencia de solicitar crédito a un banco extranjero; es así como se iniciaron los

trámites para su obtención. El crédito fue obtenido y recibido así:

- La primera parte del crédito fue recibida el 2 de diciembre de 1981 por \$ U.S. 200.000,00 a una tasa de conversión de \$33,75 a 3 años plazo, éste ascendió a un valor de \$6'750.000,00 que debía ser cancelado así:

\$50.000,00	vencimiento	23 de Junio 1983
\$50.000,00	vencimiento	17 de Dic. 1983
\$50.000,00	vencimiento	5 de Junio 1984
\$50.000,00	vencimiento	13 de Mayo 1985

Con este valor depositado en una cta. del Banco de Loja se iniciaron de inmediato las obras de urbanización.

La segunda parte del crédito fue recibida el 7 de abril de 1983 por \$200.000, a una tasa de conversión de 43,00 a 3 años plazo, este ascendió a \$8'600.000,00 que debían ser cancelados así:

\$50.000,00	vencimiento	9 de Octb. 1983
\$50.000,00	vencimiento	13 de abril 1984
\$50.000,00	vencimiento	10 de Octb. 1984
\$50.000,00	vencimiento	13 de Mayo 1985

Este dinero obtenido del exterior combinado con los obtenidos de otras instituciones financieras como de los mismos propietarios de la urbanización ayudaron a satisfacer las necesidades monetarias principalmente para la cancelación de planillas a los contratistas, y además los porcentajes establecidos para pago de fiscalización, supervisión y comisión en ventas.

Pero llegado el momento en el cual la urbanización debía cancelar el primer porcentaje de capital obtenido en préstamo, se presentó la inevitable insuficiencia de fondos; ésto origino el incremento de los préstamos a otras instituciones financieras con el fin de abonar por lo menos los intereses de dichos préstamos durante los años de 1982 y 1983, que ascendieron notablemente en vista de la subida del dólar, lo cual ocasionó el incremento considerable de los costos de urbanización.

Tomando en cuenta estos factores negativos que afectaron financieramente al proyecto, EPOCA CIA. LTDA., procedió a solicitar al Banco Central del Ecuador el refinanciamiento de la deuda contraída con el banco de Colombia mediante el mecanismo de sucretización de la misma. Es así como se logró que la deuda que inicialmente fue adquirida en dólares sea pagada en sucres, a una tasa de conversión de 53,6. El capital refinanciado ascendió a \$21'440.000,00 a 7

años plazo, a cancelarse en 16 dividendos, en cuotas trimestrales durante el año 1984 y en cuotas semestrales a partir del año 1985 hasta 1990 devengando intereses del 16% anual, comisión del 2%, amortización de comisión de riesgo y el 1% por comisión adicional y responsabilidad solidaria por comisión de riesgo cambiario con el Banco de Loja.

Esta nueva financiación de la deuda permitió a la urbanización recuperarse poco a poco y ahorrar los valores necesarios para cancelar los dividendos según las fechas y montos estipulados en las tablas de pagos de créditos de estabilización monetaria elaborados por el Banco de Loja para el efecto.

PRESTAMOS DE OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS:

En vista de que el préstamo obtenido en dólares, cuyo monto en sucres ascendió a \$15'350.000,00 no abastecía para cancelar las planillas correspondientes a los contratistas, y tomando en cuenta que se solicitó un préstamo al Banco del Azuay, que fue negado debido a un conflicto presentado entre el mencionado banco y la firma Balseca cuyos accionistas son los propietarios de San Pedro de Bellavista, y que como consecuencia de ello los jueces competentes prohibieron la enajenación de los lotes de la urbanización, lo cual impidió solicitar créditos a otros bancos; EPOCA CIA. LTDA.,

con la aprobación del representante de los propietarios procedió a solicitar créditos a otras instituciones financieras como a la fundación Alvarez, a algunos propietarios y a las personas allegadas a EPOCA.

Los préstamos obtenidos fueron los siguientes:

Amalia Valdivieso	\$ 6'000.000,00
Fundación Alvarez	\$ 5'000.000,00
José V. Valdivieso	\$ 4'000.000,00
Rosa de Samaniego	\$ 4'000.000,00
Cornelio Samaniego	\$ 4'000.000,00
Rosa Burneo	\$ 3'000.000,00
Ing. Alfredo Burneo	\$ 2'600.000,00
Gerardo Palacios	\$ 1'400.000,00
Manuel Samaniego	\$ 1'300.000,00
Luz Samaniego	\$ 1'000.000,00
José M. Samaniego	\$ 1'000.000,00
Villas Bellavista	\$ 500.000,00
Luz Burneo	\$ 100.000,00
Gladys Burneo	\$ 100.000,00
<hr/>	
TOTAL:	\$34'000.000,00

La Dirección Financiera representada por EPOCA, utilizó la política de solicitar créditos según como se presentaban las necesidades monetarias, por esta

razón mientras unos créditos se obtenían, otros se cancelaban parcial y totalmente, algunos se renovaban por valores inferiores a los originales. Los créditos se tramitaron desde el mes de enero de 1982, hasta aproximadamente mediados de 1984, y se cancelaron totalmente a fines de 1986.

El valor total obtenido en préstamo, se desglosa de la siguiente manera:

\$21'440.000,00 Préstamo sucretizado

\$34'000.000,00 Préstamo de otras I.

Financieras.

---

\$55'440.000,00

COSTOS FINANCIEROS:

Los costos financieros ocasionados por el préstamo de \$400.000 dólares fueron considerables, cancelándolos en los años 1982 y 1983.

PRESTAMO AME 10-90:

\$	75.060,00	Comisión del Banco Producción
\$	101.250,00	Comisión del Banco de Loja
\$	1'425.416,00	Int.dcbre.2/81-stbre.2/82
\$	121.500,00	Comisión Banco Producción

\$ 1'020.516,00	Int. octb.2/82-marzo 9/83
\$ 491.564,00	Int. Marzo 9/83-Junio 2/83
\$ 132.762,00	Comisión Banco Producción
\$ 132.762,00	Comisión del Banco de Loja
\$ 807.461,00	Int. 2 junio/83-nov.30/83
\$ 405.853,00	Comisión Banco Producc.Loja

---

\$ 4'714.144,00

PRESTAMO 12038

\$ 403.094,00	Comis.Banco Producción Loja
\$ 2.000,00	Impuesto
\$ 1'043.703,00	Int. marzo 29-stbre.29/82
\$ 994.483,00	Int. Stb. 29/82-mar. 29/83
\$ 552.367,00	Int. abril 1/83-junio 28/83
\$ 589.518,00	Int. Jun. 29/83-nbre. 30/83
\$ 1.986,00	Liquidación intereses

---

\$ 3'587.151,00

TOTAL DE INTERESES PRESTAMOS AME 1090 Y 12038:  
\$8'301.295,00.

Los valores anotados anteriormente y cancelados a través del Banco de Loja como se puede apreciar son bastante altos, pues los créditos adquiridos en un principio a una tasa de conversión de 33,75 y 43,00; para el pago de intereses durante los años 1982 y 1983

fueron ascendiendo, la última cancelación realizada fue a una tasa de conversión de 99.8 lo que significa más del doble del promedio recibido en préstamo.

Todo lo anotado constituyó para el proyecto urbanístico una pérdida considerable tomando en cuenta que no se abonó ningún porcentaje al capital.

En el mes de noviembre de 1983 luego de que los \$400.000,00 dólares adquiridos como préstamo fueron sucretizados se cancelaron al banco de Loja los impuestos necesarios para el efecto.

Los gastos financieros producidos a partir del mes de febrero de 1984, se rigieron a las tablas de pagos de los crédito de estabilización monetaria elaborados por el Banco de Loja; se elaboraron dos tablas por \$200.000,00 dólares cada una, la tasa de conversión establecida fue de \$53,60 por ello los valores a pagarse por intereses y capital descritos en las tablas fueron idénticos.

El interés establecido fue del 16% anual, además una comisión del 2%, amortización de comisión de riesgo cambiario y el 1% por comisión adicional y responsabilidad solidaria por comisión de riesgo cambiario cobrada por el Banco de Loja y que se anexa a las tablas mencionadas.

Es de anotar que el monto total de la amortización de comisión de riesgo cambiario cuyo pago lo asumió el Banco Central ascendió a un valor de 26'400.000,00 el mismo que resultó superior a la amortización de capital de \$21'440.000,00. El total de intereses a pagarse por concepto del préstamo refinanciado por medio de la sucretización de la deuda fue \$49'175.236,00.

Esta política financiera utilizada fue muy importante para que el proyecto siga adelante, se pagaron en principio solamente intereses los primeros 11 dividendos detallados en la tabla, en los 5 dividendos restantes se cancelaron intereses y capital, estos valores fueron relativamente cómodos, ya que ascendieron de valor conforme pasaba el tiempo.

Las cancelaciones mencionadas se las realizó sin inconvenientes para la urbanización, no siendo necesario recurrir a nuevos préstamos, ya que con los ingresos recibidos por venta de lotes y tomando en cuenta que los gastos de urbanización estaban cancelados en gran parte, los pagos resultaron bastante cómodos.

Es de anotar además que desde el año 1986 se empezaron a pagar utilidades a los propietarios, a pesar de que quedaban algunos dividendos por cancelar al Banco de

Loja; esto significa que la situación financiera desde 1986 fue olgada, lo que permitió estos pagos simultáneamente.

Para totalizar los gastos financieros pagados aproximadamente tenemos:

- El valor de préstamos personales ascendió a \$34'000.000,00 el interés calculado por períodos (ya que este valor fue solicitado poco a poco y renovado en algunas oportunidades) con un interés del 20% es de \$9'168.889,00.

- El total aproximado de intereses cancelados por la urbanización San Pedro de Bellavista es:

\$ 7'898.207,00 int.y com.canc.por prést.dolar  
\$ 9'168.889,00 int. canc.por prést.I. Finan  
\$ 49'175.236,00 int. deuda sucretizada

---

\$ 66'242.332,00

COSTOS DE URBANIZACION:

Adjudicamos los respectivos contratos a los ganadores de las ofertas, se iniciaron los trabajos, entregándose como anticipo el 10% del total contratado.

Las obras se empezaron a ejecutar desde comienzos de 1982, debiendo concluirse en doce meses de acuerdo a las cláusulas contractuales y cronogramas de trabajos, sin embargo debido a aspectos adversos no se concluyeron sino hasta mediados de 1984.

El retraso se ocasionó por lo siguiente:

- Debido al fuerte invierno imperante durante los últimos meses de 1982 y primeros de 1983 que afectó a todo el país, esto originó el retraso en las obras civiles y de infraestructura durante los meses de nov., dic./82 y enero y febrero de 1983.
- El conjunto de las obras no se podían ejecutar simultáneamente por ej. para hacer las obras de alcantarillado y de agua potable, se requería realizar primero el movimiento de tierras, luego de esto se podía colocar la tubería, y para concluir con las obras civiles como colocación de sub-base, base y asfalto, deben estar terminadas las obras de infraestructura; por ello cualquier retraso en los trabajos de un contratista afecta el trabajo de los otros.
- Otro aspecto desfavorable fue la falta de financiamiento durante un período de tiempo por

el conflicto entre Balseca y el Banco del Azuay.

- Se tuvo que volver a diseñar las instalaciones de agua potable y volver a elaborar nuevos planos para reubicación de la estación de bombeo.
- Se rediseñó la acometida eléctrica de alta tensión. Estos imprevistos ocasionaron meses de espera hasta que la Empresa de Agua y de luz eléctrica aprueben los proyectos luego de revisar los respectivos informes técnicos y realizar los cálculos necesarios.

Todos estos aspectos originaron la reprogramación del cronograma de trabajos de todos los contratistas, esto significó la fijación de nuevos plazos para la conclusión de las obras, y además provocó incrementos en los valores contratados, por lo cual se reconocieron reajustes de precios aplicables a los años 1983 y 1984.

Los valores reales cancelados a los contratistas fueron los siguientes:

	<i>Valor Contratado</i>	<i>Valor pagado</i>
<i>COSURCA, Obras civiles</i>	<i>\$ 21'336.540,00</i>	<i>\$ 24'690.725,00</i>
<i>Ing. ARMIJOS, Alcantarillado</i>	<i>\$ 18'509.897,00</i>	<i>\$ 21'292.631,00</i>

<i>IN-PRO-EL, Inst. eléctricas</i>	\$ 3'783.049,00	\$ 5'990.459,00
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTALES:</b>	\$ 43'629.486,00	\$ 51'973.815,00

Como se observa los incrementos son considerables, al hacer la comparación entre los valores contratados y los realmente pagados.

Adicionalmente se realizaron contratos por algunas obras complementarias, que se detallan a continuación:

<i>Conexiones de agua potable, José Vivanco:</i>	\$ 380.090,00	
<i>Instalaciones eléctricas, EERSA</i>	: \$ 630.625,00	
<i>Planos Eléctricos</i>	: \$ 35.000,00	
<i>EMAAL, conexiones dom., agua potable</i>	: \$ 639.913,00	
<i>Klever Tambo, cerram. tanques de agua</i>	: \$ 167.209,00	
<i>Anibal Alvarez, mov. de tierras</i>	: \$1'013.776,00	
<i>Nestor Celi, construcción de muros</i>	: \$ 637.176,00	
<i>Fletes y acarreos</i>	: \$ 377.745,00	
<i>Aceras, bordillos y otros</i>	: \$ 182.370,00	
	<hr/>	
<b>TOTAL:</b>		: \$4'063.094,00

Para la realización de estas obras complementarias, no se llamó a concurso de ofertas, sino que se contrató directamente con los contratistas antes indicados.

Para el año de 1988 se iniciaron las subdivisiones en

la urbanización, debido a que los lotes que quedaban por venderse a la fecha, tenía áreas superiores a los 400,00 M2., lo cual impedía su rápida comercialización.

EPOCA CIA. LTDA., convino en iniciar los trámites necesarios para solicitar al municipio la aprobación de subdivisión de dos grupos de lotes; dicha aprobación fue obtenida e inmediatamente se iniciaron los trabajos.

En el año 1989 se contrató con el Ing. Guillermo Maldonado la apertura de las calles "A" y "B" necesarias para los nuevos lotes subdivididos; además se realizó la excavación y desalojo de material sobrante para colocación de red de agua potable; el valor cancelado por la urbanización al Ing. Maldonado fue de \$703.624,00.

Se contrató seguidamente la construcción del alcantarillado sanitario y pluvial y la colocación de red de agua potable en las calles "A" y "B", estos trabajos los realizó el Sr. Angel Suquilanda por el valor de \$ 1'764.856,00.

Para el año de 1990 la urbanización contrató con el Municipio el asfalto de la calle principal de acceso (calle Brasil) por un valor de 1'479.060,00.

En el año de 1991 se procedió a subdividir 3 grupos de lotes, previo la aprobación del Municipio; para ello se contrató con la constructora González Calderón para que realice el desbanque de lotes y la apertura de una calle peatonal.

El valor cancelado por la urbanización en varias planillas fue de \$11'532.050,00

Para noviembre de 1991 se contrató con el Lcdo. Juan Medina para que realice el desalojo de material sobrante en uno de los tres grupos de lotes mencionados en el punto anterior, que se encuentran ubicados en la calle Brasil; por dichos trabajos se canceló el valor de \$644.000,00.

El total aproximado cancelado por trabajos urbanísticos es :

Valor cancelado a contratistas

COSURCA, Ing. Armijos, IN-PRO-EL: \$ 51'973.815,00

Valor obras complementarias : \$ 4'063.904,00

Valor cancelado a contratistas

para trabajos en subdivisiones : \$ 16'123.590,00

---

TOTAL: \$ 72'161.309,00

COSTOS POR SUPERVISION Y FISCALIZACION:

Según el contrato de servicios profesionales EPOCA CIA. LTDA. debía realizar el control, supervisión y fiscalización de las obras ejecutadas en la urbanización; estos trabajos los realizó personal idóneo, el mismo que contó con el equipo necesario para el buen desempeño de las labores encomendadas.

La tarea del personal de supervisión y fiscalización empezó el momento en el que se concluyeron los estudios urbanísticos; preparando las bases para el concurso de ofertas, luego se efectuaron las invitaciones a los profesionales de la ciudad de Loja y Quito, seguidamente y luego de estudiar las ofertas presentadas se adjudicaron los contratos a los profesionales más idóneos.

El trabajo del departamento de fiscalización se encaminó inmediatamente a la elaboración de cronogramas de trabajos para el período de un año, lapso en el que debían terminarse las obras; y al que se registrarían los contratistas.

Iniciados los trabajos se realizó su control y seguimiento con el fin de que se efectúen tomando en cuenta las normas vigentes.

Luego de presentadas las planillas de trabajos por parte de los contratistas, fue la función de la

fiscalización el análisis minucioso de dichas planillas para luego proceder a autorizar su cancelación, siempre y cuando los rubros y cantidades especificadas estén de acuerdo con la realidad.

Luego de cancelada cada planilla presentada, EPOCA procedía a cobrar el 5% por concepto de fiscalización y supervisión.

El valor cancelado por este concepto ascendió a la cantidad de \$2'652.378,38.

COSTOS POR GESTION DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION,  
VENTAS Y ADMINISTRACION.-

Por labores de financiamiento, promoción, ventas y administración de la urbanización San Pedro de Bellavista, EPOCA recibió como pago hasta noviembre de 1982 el 10% de comisión del total de ingresos por ventas recibidas; pero según modificaciones del contrato de servicios profesionales, se incrementó dicho porcentaje al 12% a partir del mes de diciembre de 1983.

GESTION DE FINANCIAMIENTO:

EPOCA se comprometió a realizar todas las gestiones de financiamiento encaminadas a obtener una suma parcial

del total requerido para la construcción de las obras de urbanización, ya que según lo especificado en el estudio financiero citado, se esperaba obtener el 60% para este financiamiento de los ingresos por venta de lotes; por lo tanto el 40% se lo obtendría mediante préstamos de instituciones bancarias y financieras.

Luego de que EPOCA obtuvo el crédito en el extranjero con el cual se iniciaron las obras, y observando que dicho valor no abastecía para financiar la totalidad de los trabajos, se acudió a instituciones bancarias como es el caso del Banco del Azuay al cual se solicitó \$14'000.000,00, dicho crédito no fue concretado en vista del conflicto surgido entre el Banco del Azuay y la firma Balseca de Guayaquil, este grave imprevisto que estuvo fuera del control de EPOCA impidió la obtención de financiamiento en otras instituciones bancarias (pues se necesitaba como garantía la hipoteca de los lotes).

Este problema trajo consigo la reducción de los ingresos por venta de lotes, en vista de que muchos lotes con los que se hizo promesa de compra-venta para adquirirlos con el seguro social, no podía agilizarse debido a la prohibición de enajenación ya mencionada.

Por las razones antes expuestas EPOCA procedió a solicitar créditos a otras instituciones financieras

solicitar créditos de otras instituciones financieras como la Fundación Alvarez, de algunos propietarios y personas allegadas para continuar con el proyecto.

La labor de EPOCA se encaminó también a la cancelación de todas las planillas presentadas por los contratistas y autorizadas por los fiscalizadores, así como el pago de todas las deudas contraídas por la urbanización; además realizó todas las gestiones tendientes a hacer producir los fondos líquidos obtenidos de la venta de lotes hasta que llegue el momento de utilizarlos ya sea en la cancelación de dividendos al Banco de Loja o para repartir las utilidades a los propietarios; esto lo logró depositando el dinero en libreta de ahorros o en pólizas de acumulación.

La gestión de Epoca en el campo financiero fue bastante acertada, ya que las políticas utilizadas se enmarcaron dentro de los objetivos del proyecto, es decir salvaguardar los intereses de los propietarios de la urbanización.

#### PROMOCION Y VENTAS:

En lo que se refiere a la promoción de la urbanización San Pedro de Bellavista, EPOCA efectuó todas las gestiones necesarias con el fin de que la ciudadanía

de Loja conozca el nuevo proyecto urbanístico y, que se interese por el mismo.

Se realizó promoción por medio de:

- Los diarios de mayor circulación en la ciudad.
- Las emisoras de mayor sintonía en la provincia.
- Agentes para que promocionen la urbanización hasta otras provincias del país (especialmente en Zamora).
- Llevando a los interesados de los lotes a que los conozcan personalmente para que escojan el que más les agrade.

Las gestiones realizadas por EPOCA para comercializar los lotes fueron diversas, entre otras tenemos:

- Se mantuvieron algunas conversaciones con asociaciones de trabajadores, con el fin de que éstas estudien las posibilidades de adquirir algunos lotes; un aspecto negativo que se presentó fue la falta de instituciones que ayuden a los interesados con financiamiento para adquirirlos.
- Epoca realizó la replanificación de lotes grandes

destinados a uso multifamiliar, para convertirlos en lotes unifamiliares, lo que facilitó su venta más dinámica y a un precio superior al que se hubieran vendido los de uso multifamiliar.

- Al empezar la venta de los lotes, se fijó un precio de promoción para 50 lotes, con lo cual se incentivó su venta, además se fijó un porcentaje de descuento en caso de ventas al contado.
- Se dieron facilidades de pago al dar en venta los lotes a crédito.
- Se subdividieron algunos grupos de lotes que por sus grandes dimensiones eran difíciles de comercializar, esto representó egresos para los trabajos de infraestructura, pero por otro lado significó un incremento en el precio de los lotes, y, por sus nuevas áreas una demanda excelente.
- Se incentivó también la compra de lotes con préstamo del Seguro Social, esto significó recaudaciones considerables en tiempos inferiores a los préstamos.
- En caso de devolución de lotes éstos (los devueltos) eran vendidos a precios superiores a

los que se vendieron anteriormente.

El total cancelado por concepto de administración, promoción y ventas fue de \$25'098.959,40.

GASTOS VARIOS:

En este rubro se agrupan egresos ocasionados por diversos gastos, necesarios para el proyecto, como por Ej:

- Por pago de estudios urbanísticos
- Elaboración planos de la urbanización
- Pago de impuestos municipales
- Pago por inscripción de escrituras
- Pago por levantamiento de hipotecas
- Pago por elaboración de planos para subdivisiones
- Pago de impuestos para subdivisiones
- Pago de consumo agua y luz
- Pago de honorarios a apoderado

El total aproximado cancelado por estos conceptos es de: \$9'278.794,00.

INGRESOS:

VENTA DE LOTES:

Los lotes de la urbanización se empezaron a vender normalmente en el año de 1982, debido a la buena promoción realizada por EPOCA, tuvieron bastante acogida por parte del público a pesar de que las obras de infraestructura recién estaban empezando.

Según la planificación original de la urbanización San Pedro de Bellavista, ésta contaba con 320 lotes de terreno, luego debido a un rediseño los lotes se incrementaron en número de 30, quedando un total de 350 lotes disponibles.

La política de venta de lotes establecida para los primeros años fue la siguiente:

- Venta de 50 lotes como promoción
- Venta de lotes según su ubicación
- Unificación del precio por M2.
- Incremento del precio por M2.

La forma de pago determinada para los dos primeros años fue la siguiente:

- Ventas al contado con el 10% de descuento.
- 30% de entrada y saldo en 7 cuotas trimestrales (y de mora el 16%).
- 30% de entrada y saldo en 4 cuotas semestrales.

Nótese que en este período no se cobraron intereses, sino únicamente por mora, es decir después de los dos años. Durante los años 1982 y 1983 EPOCA vendió 178 lotes a precios que oscilaron entre los 700 y 900 sucres el M2.

El total vendido hasta 1983 fue \$61'006.243,75

A partir de 1984 la modalidad de venta fue la siguiente:

- Para afiliados al IESS el 10% de entrada y el saldo a 180 días sin intereses (interés de mora pasados los 6 meses).
- 30% de entrada y saldo con intereses incluidos a 2 años plazo (en caso de mora se cobraría intereses).

Estas modalidades fueron acogidas por los interesados, ya que por un lado para los afiliados al IESS se les concedía un tiempo prudencial para que realicen los trámites necesarios para obtener el préstamo sin cobrarles intereses durante los seis meses; y por otro lado para las personas que adoptaron la otra modalidad les resultan cómodas las cuotas a pagarse dentro de los dos años, aunque en ellas se incluyan los intereses,

Para el año de 1985 y 1986 se unificó el precio de venta de los lotes a \$1.500,00 el metro cuadrado.

En el año de 1987 los lotes en general se vendieron a \$2.000,00 el metro cuadrado. En el año de 1988, en vista de que la mayoría de los lotes adquiridos tenían áreas considerables, por lo cual era bastante difícil su comercialización, se procedió a solicitar al Municipio la autorización correspondiente para subdividir algunos lotes grandes de la urbanización, luego de realizar todos los trámites necesarios, se empezó la comercialización de los mismos a \$3.200,00 con la modalidad de pagos ya señalada anteriormente. En el año de 1989 se continúa realizando subdivisiones, esta vez el área destinada al Centro Comercial, estos lotes tuvieron bastante acogida y se los vendió a \$4.000,00 y \$5.000,00 el metro cuadrado.

Hasta el año de 1989, se vendieron 303 lotes.

En 1990 se subdividieron dos grupos de lotes más, los mismos que se comercializaron a \$4.500,00 el metro cuadrado. Debido a las varias subdivisiones realizadas, el total de lotes de la urbanización se incrementó de 350 a 384.

En 1991 se continuó con la política de subdivisiones, el área esogida para ello tenía excelente ubicación a la entrada de la urbanización, por tal motivo se vendieron dichos lotes a \$7.000,00 y \$8.000,00 sucres el metro cuadrado.

Con esta nueva subdivisión se incrementaron en número de 10 los lotes de la urbanización, el total de lotes para 1991 fue de 394.

El total de lotes vendidos fue de 352 más 9 lotes repartidos a los propietarios, quedando un total de 33 lotes por venderse a diciembre de 1991.

La formalización de las ventas de los lotes de la urbanización San Pedro de Bellavista, se hace mediante un contrato de compra-venta, en el cual se detallan la forma de pago y las letras suscritas por el saldo financiado (incluidos intereses) con sus respectivas fechas de vencimiento.

Luego de cancelar todas las cuotas estipuladas en el contrato se procede a otorgar las escrituras de compra-venta.

Hasta el año de 1991 se recaudó \$153.527.986,00 por venta de lotes.

INGRESO DE VENTA POR DERECHOS DE AGUA:

En vista de que se autorizó a EPOCA la venta de los derechos de agua excedentes en la urbanización San Pedro de Bellavista a las urbanizaciones y barrios colindantes, se suscribieron algunos contratos con dichos vecinos para la dotación de este servicio, previo la autorización de EMAAL.

Los colindantes beneficiados de este servicio fueron:

-	Cooperativa Ciudad de Loja	8 derechos
-	Cooperativa Bolivar Guerrero	22 derechos
-	Barrio San Pedro	5 derechos
-	Barrio Isidro Ayora	29 derechos
-	Barrio San Pedro Alto	20 derechos
-	Barrio Capulí Loma	24 derechos
-	Ciudadela del Maestro L.	170 derechos

---

TOTAL	278 derechos
	vendidos

El precio unitario por cada derecho fue establecido en \$15.200,00; obteniéndose un total de \$2'705.600,00 recaudados por dichas ventas.

INTERESES POR VENTA DE DERECHOS DE AGUA:

Tomando en cuenta de que la mayoría de los derechos fueron comercializados a plazos, suscribiéndose contratos para el efecto, y, que la política de comercialización de los mismos incluía el cobro de los intereses respectivos; se recaudó un valor considerable por este concepto, estos ascienden a un valor aproximado de \$2.797.590,00.

INGRESOS POR INTERESES EN VENTA DE LOTES:

El porcentaje cobrado por intereses en cada una de las letras suscritas para la adquisición de lotes en la urbanización San Pedro de Bellavista, y que serían canceladas hasta dos años plazo fueron:

año 1984	16% anual
año 1985	20% anual
año 1986	24% anual
año 1987	28% anual
año 1988	28% anual
año 1989	32% anual
año 1990	34,25% anual
año 1991	40% anual

Tomando en cuenta el retraso en los pagos por las letras vencidas de un gran número de clientes, se observa un ingreso importante por intereses de mora.

De esta forma EPOCA CIA. LTDA., recaudó valores significativos por concepto de intereses por el valor de \$65'797.708,00.

INGRESOS POR INTERESES EN POLIZAS DE ACUMULACION Y LIBRETAS DE AHORRO:

Como ya se anotó, desde el año de 1988 se empieza a invertir en pólizas de acumulación y a depositar valores en libretas de ahorro a favor de la urbanización San Pedro de Bellavista; con el fin de que los intereses obtenidos por las mismas ayuden a cancelar la deuda mantenida con el Banco de Loja en un principio, y luego de terminar esta cancelación, estos valores obtenidos por intereses vendrían a incrementar las utilidades para ser repartidas entre los propietarios de la urbanización.

El porcentaje promedio obtenido por intereses en Pólizas de Acumulación se lo ha determinado en un 50%, y para libretas de ahorro en un 25%.

El valor depositado en Pólizas de Acumulación considerando los años 1988, 1989, 1990 y 1991 es de

\$20'000.000,00, y, el valor por intereses asciende a \$45'000.000,00.

En lo que se refiere a Libretas de Ahorro el valor estimado depositado durante los años anotados es de \$5'000.000,00 y, el valor obtenido por concepto de intereses es \$5'000.000,00.

TOTAL DE INTERESES OBTENIDOS: \$50.000.000,00.

UTILIDADES ESTIMADAS

Al año 1991 con las subdivisiones realizadas el total de lotes de la urbanización ascendió a 394, de los cuales 352 están vendidos, 9 se repartió entre los propietarios, quedando un total de 33 lotes por venderse.

De este saldo de lotes existe un tramo importante que se subdividieron en el año 1992.

El área total de lotes por venderse al año 1991 es de \$15.078,00 M2., dicha área al ser comercializada a un precio promedio de \$11.000/M2. (en este valor no se incluyen los intereses, ni se está tomando en cuenta el incremento de precio por metro cuadrado), se obtendría un valor de \$70'595.638,00.

\$165'858.000,00	Lotes por venderse
\$ 70'595.638,00	Valores por recaudarse lotes vendidos
<hr/>	
\$236'453.638,00	Total Valores
-\$28'374.437,00	12% Comisión en ventas y gastos administrativos
-\$18'000.000,00	Obras infraestructura en Subdivisiones.
<hr/>	
\$190'079.201,00	UTILIDADES ESTIMADAS

Las utilidades estimadas ascienden a \$190'079.201,00 pudiendo incrementarse este valor dependiendo de las circunstancias futuras que se presenten, que en todo caso serán positivas en vista de los antecedentes que se han anotado. Por lo expuesto se puede observar que ha pesar de los difíciles problemas financieros que se presentaron al inicio de la gestión de EPOCA, ésta salió adelante venciendo los obstáculos que se le presentaron y cumpliendo con el compromiso adquirido con los propietarios de la urbanización defendiendo sus intereses, y tratando de obtener mayores beneficios económicos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

**CONCLUSIONES:**

Luego de observar el Plan de Financiamiento de la Urbanización San Pedro de Bellavista, sus ingresos y gastos aproximados, ya que no se ha contado con estados financieros actualizados, se observa lo siguiente:

- 1.- La decisión tomada por EPOCA CIA. LTDA., al contratar en el año 1981 un préstamo en dólares para con el mismo iniciar las obras urbanísticas, esperando cancelarlo en un período de dos años a más tardar, sin preveer aspectos negativos que se presentarían provocó gastos financieros sumamente altos que afectaron al proyecto, y, que debieron ser cancelados sin otra alternativa durante los años 1982 y 1983.

Entre los aspectos negativos que se presentaron tenemos:

- a).- Según las proyecciones incluidas en el estudio financiero que sobre el proyecto urbanístico se realizó, el cual se tomó como base, se presupuestó la venta del 56% del total de lotes de la urbanización que en un principio fue de 320 lotes hasta el año 1982; y, que hasta fines de 1983 se comercializaría el 44% restante,

con dichos ingresos se financiaría una parte de las obras iniciadas.

En la práctica, en el año de 1982 se vendió el 18% del total de los lotes que luego de una replanificación sumaron 350 lotes; en 1983 se logró vender el 32% del total, es decir hasta 1983 se vendió el 50% del total de los lotes de la urbanización, quedando un porcentaje igual de lotes por venderse. Al no ingresar a la urbanización los valores esperados según las proyecciones financieras, necesariamente debían contratarse nuevos créditos, para realizar el pago de las planillas respectivas a los contratistas y demás gastos originados en el proyecto, y, por otro lado resultó imposible cumplir con el pago del capital obtenido en dólares, cancelándose únicamente los intereses.

b).- El incremento de la cotización del dólar provocada por el alto costo de la vida, devaluación monetaria, etc., afectó en forma significativa el financiamiento de la urbanización, ya que el préstamo de \$400.000 dólares obtenido a una tasa de conversión promedio de \$43,00 se iba incrementando al mismo tiempo que la moneda extranjera ascendía.

Los intereses provocados por dichos préstamos fueron cancelados a tasas superiores de conversión que oscilaron entre \$43,00 y \$90,00 el dólar, observándose un incremento de más del doble en dicha cotización.

c).- Otro aspecto significativo fue la cancelación de comisiones bastante altas al Banco de la Producción, quien como intermediario nacional realizó todos los trámites necesarios para que la urbanización obtenga el préstamo del Banco de Colombia en Panamá.

En suma, la labor de la Dirección Financiera representada por EPOCA CIA. LTDA., realizó grandes sacrificios utilizando los mecanismos más convenientes, especialmente en lo que se refiere a la política de venta y de financiamiento para la comercialización de los lotes, con el fin de incentivar al máximo las adquisiciones y obtener buenos ingresos, entre estas políticas tenemos:

- Descontar un determinado porcentaje por las ventas a crédito.
- Durante este período (1982-1983) no se cobro intereses en las ventas a plazos.

Por otro lado la labor de EPOCA se encaminó a conseguir nuevos créditos, lo consiguió con personas e instituciones particulares, no así con el Banco del Azuay con el cual surgieron inconvenientes en los que se vió afectada la urbanización.

2.- EPOCA CIA. LTDA., al observar los altos intereses cancelados en los años 1982 y 1983, y en vista de que la deuda en dólares estaba absorbiendo completamente el proyecto sin alternativa de utilidad alguna, decidió solicitar al Banco Central que la deuda de la Urbanización San Pedro de Bellavista se acoja a la sucretización; ésta política adoptada fue muy importante, ya que gracias a ella se pudo continuar con la construcción del proyecto urbanístico, debido a que la nueva forma de pago resultaba bastante cómoda de cancelar por el valor de los dividendos y por el plazo estipulado.

Con la situación financiera más olgada EPOCA adoptó nuevas políticas de financiamiento en cuanto a la venta de lotes, con el fin de obtener mayores ingresos que cubrirían las deudas contraídas.

Entre las políticas tenemos:

- Incluir a partir de 1984 intereses en la venta de lotes a crédito.
  
- Facilitar las compras con préstamos del IESS sin cobrar intereses durante 6 meses y ayudar a agilizar los mismos.
  
- Incrementar la publicidad de la urbanización realizándola con más dinamismo que las obras de urbanización, al año 1984 estaban casi concluidas.

La deuda sucretizada fue cancelada totalmente en las fechas y por los montos especificados sin que se presente en ningún momento escasez de fondos; de lo descrito anteriormente se desprende que las políticas correctivas fueron adoptadas a tiempo, gracias a ellas se estabilizó financieramente la urbanización.

- 3.- La función de EPOCA, se encaminó a partir de 1988 a seguir realizando las ventas y recaudaciones, para lo cual optó por efectuar varias subdivisiones de algunos lotes de la urbanización, los mismos que por sus áreas considerables no se comercializaban.

La política de subdivisión de lotes dió

magníficos resultados a pesar de que las mismas provocaron gastos por obras de infraestructura, éstos se recuperaron fácilmente al incrementar el precio por lote subdividido.

- 4.- El reparto de utilidades a los propietarios se realizó a partir de 1986, a pesar de que no se terminaba de cancelar aún la deuda al Banco de Loja.

Las utilidades se debían repartir en 9 partes iguales. La política utilizada para este reparto fue en un principio en relación al total de ingresos por venta de lotes; de enero a septiembre de 1986 se repartieron mensualmente las utilidades en un porcentaje del 18%, luego en el de 1987 hasta 1991 el reparto se lo realizó a fines de cada año, según las disponibilidades monetarias existentes, luego de restar los pagos de dividendos al Banco de Loja, obras de infraestructura para subdivisiones y por comisión en ventas y administración.

Las utilidades repartidas a diciembre de 1991, a los propietarios fueron :

Año 1986

\$ 2'510.381,32

Año 1987	\$ 2'250.000,00
Año 1988	\$ 2'250.000,00
Año 1989	\$ 4'500.000,00
Año 1990	\$ 9'000.000,00
Año 1991	\$13'500.000,00

---

TOTAL ENTREGADO \$43'010.381,00

Como se observa en la política de reparto de utilidades siempre ha prevalecido la cancelación de los créditos y de toda deuda contraída por la urbanización en primer lugar. Con el paso de los años dichas deudas han ido disminuyendo y las utilidades como se destaca en el cuadro se han incrementado cada año considerablemente.

#### RECOMENDACIONES:

En la actualidad continúa aún latente el grave problema de la vivienda debido al crecimiento de la población en el área urbana y a la migración de la población rural a la ciudad.

Además, son cada vez mayores las dificultades para que las empresas privadas consigan el financiamiento necesario para la realización de nuevos proyectos de urbanización que vengán a solucionar el déficit de vivienda en la ciudad; ya que, la falta de incentivo

por parte del gobierno nacional a dicho sector de la construcción, no ha permitido que éste se desarrolle en toda su dimensión.

En el año de 1981 la Junta Monetaria expidió la regulación No. 1169, mediante ésta facultó al Banco Central para que autorice operaciones de redescuento para la actividad de la construcción, considerándola como industria de transformación en vista de que este sector genera un importante porcentaje ocupacional al que no se ha tomado en cuenta; pese a ello los bancos privados, mutualistas, etc., no acogieron esta regulación por lo tanto en la actualidad estos créditos no existen.

Tomando en cuenta lo antes expuesto, y en vista de que a raíz de las medidas económicas dictadas por el Gobierno en el mes de septiembre de 1992 las tasas de interés se incrementaron, y que, aunque luego de un mes las mismas empezaron a bajar, en los actuales momentos no es recomendable acudir a las instituciones bancarias o financieras para solicitar crédito para la construcción de urbanizaciones o viviendas; ya que al ser los valores necesarios para el efecto bastante considerables los intereses provocados tendrían iguales dimensiones, otro aspecto negativo serían los plazos máximos que no son superiores a 5 años.

La alternativa más ventajosa, y por lo tanto, la única recomendable en la actualidad para financiar la construcción de urbanizaciones de lotes o viviendas es acudir al Banco Ecuatoriano de la Vivienda y solicitar la línea de crédito para los constructores privados, cooperativas y organizaciones legalmente constituidas, la misma que es otorgada a corto plazo.

Esta línea de crédito es aconsejable principalmente porque el Banco de la Vivienda se encargará de la calificación de las carpetas de los posibles beneficiarios del proyecto habitacional, las mismas que deberán cumplir todos los requisitos exigidos por el Banco para el efecto.

Con la ayuda del BEV, la recuperación de los valores invertidos por los constructores privados sería inmediata, por lo tanto si se observaría una utilidad considerable para dichos constructores y la prestación de un gran servicio a la colectividad.

**BIBLIOGRAFIA:**

- Cómo organizar y dirigir una empresa.- Manuel de Castro Ibérico Europea de Ediciones S.A. Serrano 44 Madrid 1.
- Agrupaciones de empresas.- M bressy, G.C. Richaux Ediciones Pirámide S.A. Madrid 1974.
- Administración de empresas teoría y práctica.- Agustín Reyes Ponce, Editorial Limusa S.A. México.
- Gestión Económica de los recursos financieros.- Alberto Echávarro Suverbiola. Maribel Artes Gráficas, Madrid.
- Tratado Práctico de las Empresas.- G.I. Champión, Francisco Casanovas, Edit. Barcelona.
- La gestión financiera de la empresa.- Corso Pierre, Barcelona, Edit. Hispano-Europea 1977.
- Administración financiera de la empresa.- Weston, J. Fred y Brigham Eugene, México Interamericana 1978.
- Fundamentos de administración financiera.- Gitman

Lawrence, México 1986.

- Administración financiera.- Steven Bolten, México D.F., Edit. Limusa 1983.
- Análisis financiero.- Mao James C.T. Buenos Aires, El Ateneo 1980.
- Finanzas de la administración.- Ediciones México Interamericana.
- Ley General de Bancos.
- La Compañía de responsabilidad limitada.
- Ley de Compañías.
- Planificación, inversión y control financiero, Ediciones Deusto S.A. Barraicuá.
- Política Monetaria y Derecho.- Dr. Gonzalo Muirragui Villagómez, Ediciones del Banco central del Ecuador, Quito 1986.
- Banca y crédito.- León Roldós Aguilera.

## INDICE

Introducción

### CAPITULO I

#### EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA Y LA GESTION FINANCIERA

	Pág.
1.1. El funcionamiento de la empresa.....	2
1.1.1. Concepto de empresa.....	2
1.1.1.1. Clases de empresas.....	3
1.1.1.2. Las empresas como sociedades.....	9
Sociedades en nombre colectivo.....	13
Compañía en comandita simple.....	15
Compañía en comandita por acciones...17	
Compañía de responsabilidad limitada.25	
Compañía anónima.....	31
Compañía de economía mixta.....	33
1.1.1.3. Disolución y liquidación.....	34
Disolución voluntaria.....	35
Disolución por causales legales.....	37
1.1.2. Ciclo económico y período de maduración...39	
1.1.3. El funcionamiento financiero de la empresa.....	40
1.2. Gestión y política financiera.....	40
1.2.1. Gestión financiera.....	43
1.2.2. Política financiera.....	45
1.2.3. Las funciones del Director Financiero.....	46
Actividades específicas.....	48
Funciones.....	49
Formación y características.....	50

CAPITULO II  
LA FINANCIACION DE LA EMPRESA

2.1. La problemática de la financiación.....	53
Máxima autofinanciación.....	57
Máximo endeudamiento.....	59
2.2. La financiación propia o interna.....	60
2.2.1. Autofinanciación.....	60
Financiación provisional.....	62
Financiación definitiva.....	63
2.2.1.1. Fuentes para la autofinanciación.....	63
Política para reparto de utilidades..	63
Las reservas.....	66
Las provisiones.....	68
La depreciación.....	68
2.2.2. El capital social.....	69
2.2.2.1. Fuentes.....	71
Aumentos de capital.....	71
Dividendos en bonos no remunerados...	72
Préstamos Accionistas.....	73
2.2.3. Ventajas e inconvenientes de la financiación propia.....	74
Ventajas.....	74
Inconvenientes.....	76
2.3. La financiación ajena o externa.....	76
2.3.1. Aspectos generales.....	76
2.3.2. Créditos a corto plazo.....	78
2.3.2.1. El crédito del proveedor.....	80
2.3.2.2. El crédito bancario a corto plazo....	82

	Créditos eventuales.....	85
	Línea de crédito.....	85
2.3.2.3.	El factoring.....	86
2.3.3.	Los créditos a medio y largo plazo.....	88
2.3.3.1.	Crédito bancario.....	89
2.3.3.2.	Crédito de la corporación Financiera Nacional.....	92
	Crédito industrial directo.....	94
	Crédito para exportaciones.....	94
	Fondos para la pequeña industria y artesanía.....	95
	Crédito de preinversión.....	95
2.3.3.3.	Préstamos del Banco Nacional de Fomento.....	95
	Crédito bancario.....	97
	Crédito de capacitación.....	97
	Crédito comercial.....	98
2.3.3.4.	Préstamos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.....	99

### CAPITULO III

#### COSTOS FINANCIEROS

3.1.	Préstamo.....	104
3.1.1.	Préstamos comerciales.....	105
3.1.2.	Préstamos especiales.....	109
3.1.2.1.	Créditos de Fopinar.....	110
3.1.2.2.	Créditos de Conaupe.....	115
3.1.2.3.	Mecanismos de fondos financieros....	118

3.1.2.4.	Créditos de estabilización monetaria.....	121
3.1.3.	Préstamos hipotecarios.....	122
	Préstamos hipotecarios comunes.....	123
	Préstamos hipotecarios de amortización gradual.....	124
3.2.	Tasas de interés.....	128
3.3.	Comisiones.....	128

#### CAPITULO IV

#### EL PLAN DE FINANCIAMIENTO EN EL PROYECTO URBANISTICO SAN PEDRO DE BELLAVISTA

Antecedentes.....	131
4.1. Ingresos.....	133
4.1.1. Ingresos corrientes.....	133
4.1.1.1. Préstamos bancarios.....	133
4.1.1.2. Préstamos de otras instituciones financieras.....	138
4.1.2. Ingresos fijos.....	139
4.1.2.1. Ventas de lotes.....	139
4.1.3. Ingresos eventuales.....	140
4.1.3.1. Ingresos por venta de derechos de agua.....	140
4.1.3.2. Ingresos por intereses en venta de lotes .....	141
4.1.3.3. Ingresos por intereses en pólizas de acumulación y libretas de ahorro....	142
4.2. Gastos.....	142

4.2.1.	Gastos operativos.....	142
4.2.1.1.	Gastos de urbanización.....	142
4.2.1.2.	Gastos por supervisión y fiscalización.....	148
4.2.1.3.	Gastos por promoción y ventas.....	150
4.2.1.4.	Gastos financieros.....	151

## CAPITULO V

5.	ESTUDIO FINANCIERO DEL PROYECTO "SAN PEDRO DE BELLAVISTA"	
	Estudio de mercado.....	155
	Estudio financiero.....	155
	Inversión fija.....	156
	Capital de trabajo.....	157
	Capital disponible.....	158
	Proyecciones financieras.....	158
	Costos.....	160
	Costos de urbanización.....	165
	Préstamo en dólares.....	165
	Préstamo otras instituciones financieras.....	168
	Costos financieros.....	170
	Costos de urbanización.....	175
	Costos supervisión y fiscalización.....	180
	Costos por gestión de financiamiento, promoción, ventas y administración.....	181
	Costos varios.....	186
	Ingresos.....	187
	Venta de lotes.....	187
	Venta de derechos de agua.....	192
	Intereses por venta de derechos de agua.....	192

Intereses en venta de lotes.....	193
Intereses en pólizas de acumulación y libretas de ahorro.....	194
Utilidades estimadas.....	196
Conclusiones y recomendaciones.....	199
Bibliografía.....	209