



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

**1859** **ÁREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA**

**CARRERA DE BANCA Y FINANZAS**

**TEMA:**

**“ROL DEL BANCO DE PICHINCHA Y COOPERATIVA PADRE JULIAN LORENTE; EN LOS PROCESOS DE CENTRALIZACIÓN DEL CAPITAL EN LOS SECTORES CONSTRUCCION Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER EN EL CANTÓN LOJA”**

**TESIS**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE INGENIERAS EN BANCA Y FINANZAS**

**ASPIRANTES:**

- ❖ Diana Calderón Tinizaray
- ❖ Laura Armijos Hurtado

**DIRECTOR DE TESIS:**

Eco. Verónica Sánchez Ruiz.

**LOJA-ECUADOR  
2011**

ECO. VERÓNICA SÁNCHEZ RUIZ.

**DOCENTE DE LA CARRERA DE BANCA Y FINANZAS  
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

## **C E R T I F I C A:**

Haber supervisado el proceso investigativo, realizado por la señoras Diana Amparito Calderón Tinizaray y Laura Irene Armijos Hurtado sobre el Tema: **“ROL DEL BANCO DE PICHINCHA Y COOPERATIVA PADRE JULIÁN LORENTE; EN LOS PROCESOS DE CENTRALIZACIÓN DEL CAPITAL EN LOS SECTORES CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER DEL CANTÓN LOJA”**, el mismo que cumple con los requerimientos normas establecidas en la Universidad Nacional de Loja, para la concesión de grados y títulos, por lo que autorizo su presentación.

Loja, mayo 2011.

**Eco. Verónica Sánchez  
DIRECTORA DE TESIS**

# AUTORÍA

Las ideas, opiniones, sugerencias y demás interpretaciones son de exclusiva responsabilidad de las autoras.

Diana Amparito Calderón Tinizaray

Laura Irene Armijos Hurtado

# AGRADECIMIENTO

Nuestro reconocimiento y gratitud para las autoridades y profesoras de la Universidad Nacional de Loja del Área Jurídica Social y Administrativa, que me dieron la gran oportunidad de profesionalizarme a tan alto nivel.

A l@s catedráticos de la Carrera de Banca y Finanzas, por la acertada y exitosa conducción de su pensum de estudio. A las autoridades y empleados del Banco del Pichincha, La Cooperativa Padre Julián Lorente, Superintendencia de Compañías, registro Mercantil, cámara de la Construcción, constructoras e Inmobiliarias, quienes nos apoyaron y aportaron en gran manera a presente trabajo.

Particularmente, a la Eco. Verónica Sánchez, por su óptima y oportuna orientación, conducción, revisión, del presente trabajo investigativo, mediante el cual nos permite culminar con éxito la carrera.

**Las Autoras**

# DEDICATORIA

El presente trabajo de tesis se lo dedico a un ser tan especial como es Dios por todo lo que me ha permitido vivir y lo que tiene pensado para mí y los seres que amo. A mis papacitos y hermanos quienes con su ejemplo, esfuerzo, dedicación, amor y ternura me enseñan el verdadero significado de la vida, y supieron apoyarme durante mi superación personal y estudiantil.

A mi Esposo e Hijos quienes con su apoyo tanto afectuoso como económico me ayudaron para poder desenvolverme como estudiante y cumplir con mi meta planteada y poderme realizar como toda una profesional dentro de la sociedad.

Por ello, mi más profundo reconocimiento y gratitud a estas grandes personas a quienes quiero de corazón por ser apoyo constante para poder llegar a cumplir hoy con esta meta que es en mi vida un triunfo.

**DIANA AMPARITO CALDERÓN TINIZARAY**

A Dios por ser la oportunidad de vivir, la luz que ilumina mi camino en momentos de oscuridad y la fuerza que me hace continuar en la construcción de mis sueños. A mis padres por su amor, ejemplo, esfuerzo, dedicación, y por su valioso apoyo en todos los momentos de mi vida. A mi esposo, por su comprensión y por su ayuda incondicional, siempre dándome ánimo para seguir adelante. A mis hijos quienes amo y son una de mis motivaciones. A mis hermanos que me han dado palabras de apoyo durante mis estudios.

Y aquellas personas que de alguna u otra manera aportaron sinceramente para la culminación de mi carrera.

**LAURA IRENE ARMIJOS HURTADO**

# 1. Titulo

**“ROL DEL BANCO DE PICHINCHA Y COOPERATIVA PADRE  
JULIAN LORENTE; EN LOS PROCESOS DE  
CENTRALIZACIÓN DEL CAPITAL EN LOS SECTORES  
CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS,  
EMPRESARIALES Y DE ALQUILER DEL CANTÓN LOJA”**



# 2. Resumen

El presente trabajo de investigación se desarrolló en la ciudad de Loja, cuyo tema es: **“ROL DEL BANCO DE PICHINCHA Y COOPERATIVA PADRE JULIAN LORENTE; EN LOS PROCESOS DE CENTRALIZACIÓN DEL CAPITAL EN LOS SECTORES CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER DEL CANTÓN LOJA”** información que se obtuvo de las mismas entidades financieras, y de entidades como son la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías.

Con los resultados obtenidos por parte de las dos entidades estudiadas, se puede identificar que las captaciones son mayores a las colocaciones dando lugar a una descapitalización de territorio con un índice de 3.06 en promedio, esta descapitalización se da en el Banco de Pichincha ya que sus recursos captados no se los utiliza en su totalidad para colocaciones dentro del cantón.

Al comparar al banco y la cooperativa en su tiempo de permanencia en el mercado, es la cooperativa quien esta establecida más tiempo con 43 años mientras que el banco 6 años, pese a esto es el banco quien posee un mayor número de clientes, que para el año 2006 fue de 26 500 incrementando para el 2009 a 29 800, mientras que en la cooperativa en el 2006 fue de 16 900 socios incrementándose para el 2009 a 19 600; por otra parte en cuanto a las colocaciones tanto el banco como la cooperativa han destinado los recursos a créditos de consumo en mayor porcentaje

demostrado por el 74.68% por parte de la cooperativa; y el 20.70% por parte del banco.

Por otro lado al analizar las estructuras empresariales, estas se encuentran funcionando a través de vínculos familiares, ya que los mismos accionistas de las empresas son quienes administran y dirigen las empresas; en lo que tiene que ver a los activos que poseen se han incrementado por parte del sector de la construcción en donde para el 2005 fue de 177 509.39 dólares en promedio y para el 2009 sumaban un total de 348 219.10 dólares en promedio; en el sector inmobiliario empresarial y de alquiler para el 2005 es de 36 858.15 dólares en promedio, incrementándose para el 2009 a 113 272.39 dólares en promedio; así como incrementan su capital también se incrementaron sus obligaciones, como es para el sector de la construcción en el año 2005 fue de 128 294.02 dólares en promedio el cual se incremento para el 2009 a 220 846.85 dólares en promedio, y para el sector inmobiliario empresarial y de alquiler en el 2005 es de 28 873.07 dólares en promedio sufriendo un incremento para el 2009 de 104 544.75 dólares en promedio.

Finalmente se comprueba la hipótesis planteada existiendo un modesto desarrollo empresarial debido al crecimiento continuo de los dos sectores, vinculaciones accionarias y administrativas, concentrándose los recursos en pocas manos, agudizando aún más la descapitalización de territorio por parte del Banco de Pichincha

This research was conducted in the city of Loja, whose theme is: **"ROLE OF BANCO DE PICHINCHA AND COOPERATIVA PADRE JULIAN LORENTE; IN THE PROCESS OF CENTRALIZATION OF CAPITAL IN THE SECTORS OF CONSTRUCTION AND REAL ESTATE, RENTING AND BUSINESS DEL CANTON LOJA"** information that was obtained from the same financial institutions and entities such as the Superintendency of Banks and the Superintendency of Companies.

With the results obtained by the two organizations studied, we can identify which abstractions are higher than loans resulting in a capitalization of land at a rate of 3.06 on average, this capitalization is given in the Bank of Pichincha since their funds collected are not used in full for loans within the canton.

Comparing the cooperative bank and the time spent in the market, the cooperative who is set longer than 43 years while the bank 6 years, although this is the bank that has the highest number of customers that the year 2006 was 26 500 increase for 2009 to 29 800, while in the cooperative in 2006 was 16 900 partners to increase for 2009 to 19 600, and secondly in terms of both the bank and loans cooperative resources have been allocated to consumer loans at a higher rate shown by the 74.68% by the cooperative, and 20.70% by the bank.

On the other hand when analyzing business structures, these are running through family ties, since they are shareholders of companies who manage and run companies, in what has to do with the assets they own has increased by part of the construction sector where in 2005 was 177 and average \$ 509.39 for 2009 totaled 219.10 348 dollars on average, in real estate and rental business for 2005 is 36 dollars on average 858.15 , increasing from 2009 to 113 for the average \$ 272.39, and increase their capital also increased its obligations, as it is for the construction sector in 2005 was 128 average \$ 294.02 which was increased in 2009 to 220 average \$ 846.85, and for real estate and rental business in 2005 is 28 dollars on average 873.07 experiencing an increase of 104 for 2009 average \$ 544.75.

Finally, the hypothesis is proved to be, a modest business development due to continued growth in sectors, equity and administrative links, concentrating resources in fewer hands, further exacerbating the capitalization of the territory by the Bank of Pichincha.

# 3. Introducción

En la ciudad de Loja la actividad financiera empieza en el año de 1938 cuando el estado ecuatoriano viendo una necesidad urgente de los lojanos decide implementar una sucursal del Banco Central del Ecuador, lo que atrajo recursos económicos suficientes para apoyarle a su crecimiento dando paso a la apertura de entidades, sucursales y agencias de otros bancos, como es el Banco del Pichincha y la Cooperativa Padre Julián Lorente. Destinando sus recursos a financiar actividades económicas como: la agricultura, pesca, en el sector de la construcción y el sector inmobiliario y de alquiler, entre otras. Por ello el objetivo básico de este estudio ha sido investigar el: **“ROL DEL BANCO DE PICHINCHA Y COOPERATIVA PADRE JULIAN LORENTE; EN LOS PROCESOS DE CENTRALIZACIÓN DEL CAPITAL EN LOS SECTORES CONSTRUCCION Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER DEL CANTON LOJA”** .

La presente investigación ha sido ordenada acorde a lo establecido en el Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, en primer lugar consta el **Resumen**, en el cual se hace una breve síntesis de la partes más relevantes del trabajo investigativo, de manera que el lector tenga una idea general del contenido del presente informe.

La **Revisión de Literatura** consta de conceptos, teorías, fundamentos bibliográficos científicamente comprobados de varios autores expertos en el

tema, los mismos que constituyeron la guía o base sobre la cual se orienta a conocer sobre la descapitalización de capital.

En cuanto a la **Metodología y Métodos**, hace referencia a los métodos, procedimientos, técnicas e instrumentos de investigación, que fueron utilizados para dar cumplimiento a los objetivos específicos planteados y por ende permitieron lograr el objetivo general; esta metodología fue utilizada desde el primer momento de la investigación utilizados para: recolectar la información , para conocer los posibles grupos económicos.

En el apartado 5. **Resultados**, como su nombre lo indica se presentan los resultados obtenidos de la investigación de campo, en base a los datos recolectados, brindado por las personas que laboran en esas instituciones financieras, así como también se recolectó datos de la Superintendencia de compañías, Registro Mercantil y Superintendencia de Bancos y Seguros; información sintetizada y analizada bajo las variables e indicadores sugeridos.

Seguidamente se ha incluido la **Discusión**, en donde se exponen los datos o la información que surge de un contraste entre la realidad y la teoría, y en donde se procede a la comprobación de la hipótesis inicialmente planteada.

Todo trabajo de investigación debe contener las **Conclusiones** a las cuales se llegó luego de terminar el trabajo y cumplir con todos los objetivos



planteados, consecuencia de las conclusiones se hace necesario incluir las **Recomendaciones** que se consideran pertinentes sugerir.

Seguidamente se encuentra la **Bibliografía** en la cual se cita los libros, revistas y direcciones electrónicas que continuamente fueron consultados y de los cuales se pudo extraer el marco teórico base y guía del trabajo investigativo.

Finalmente, para fundamentar el proyecto se adjuntan los **Anexos** correspondientes, en los cuales se detallan de manera amplia información, cálculos, formatos de recolección de información, etc., que por su extensión no ha sido necesario incluirlos en los anteriores apartados.

Queda a consideración de todos los lectores este informe, que pretende contribuir con la sociedad, dando a conocer la realidad financiera de las entidades estudias y así como también conocer los grupos económicos que existen en el cantón.

# 4. Revisión Literaria

## **4.1. SISTEMA FINANCIERO NACIONAL**

El sistema financiero está conformado por el conjunto de Instituciones bancarias, financieras y demás empresas e instituciones de derecho público o privado, debidamente autorizadas por la Superintendencia de Bancos y Seguro, que operan en la intermediación financiera, actividad habitual desarrollada por empresas e instituciones autorizada a captar fondos del público y colocarlos en forma de créditos e inversiones. Este conjunto de instituciones están encargadas de la circulación del flujo monetario y cuya tarea principal es canalizar el dinero de los ahorristas hacia quienes desean hacer inversiones productivas. Las instituciones que cumplen con este papel se llaman “Intermediarios Financieros o “Mercados Financieros”.

La transformación de los activos financieros emitidos por las unidades inversoras en activos financieros indirectos, más acordes con las demandas de los ahorradores, es en lo que consiste la canalización. Esto se realiza principalmente por la no coincidencia entre unidades con déficit y unidades con superávit, es decir, ahorrador e inversor.

### **4.1.1. CLASIFICACIÓN**

El sistema financiero se define como el conjunto de instituciones cuyo objetivo es canalizar el excedente que generan las unidades de gasto con superávit para encauzarlos hacia las unidades que tienen déficit, se encuentra clasificado en tres grupos que son: Instituciones financieras, Organismos de Control y Leyes y normas del Sistema Financiero.

#### **4.1.1.1. INSTITUCIONES FINANCIERAS**

##### **4.1.1.1.1. INSTITUCIONES FINANCIERAS PUBLICAS**

En las instituciones que se encuentran bajo esta aplicación son el Banco central del Ecuador, Banco Nacional de Fomento, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, y la Corporación Financiera Nacional. Todas las instituciones que se sujetan a la ley del Sistema Financiero se encuentran bajo la referente aplicación de normas de solvencia y prudencia financiera y al control de la Superintendencia de Bancos.

- a. **BANCO CENTRAL DEL ECUADOR:** establece, controla y aplica las políticas monetaria, financiera, crediticia y cambiaria del estado, a si como la emisión de la moneda. No concederá créditos a las instituciones del estado ni adquirirá bonos u otros instrumentos financieros emitidos por ellas salvo que se haya declarado estado de emergencia por conflicto bélico o desastre natural al igual no podrá otorgar garantías ni créditos a

instituciones financieras privadas salvo que sean indispensables por situaciones de iliquidez.

- b. BANCO NACIONAL DE FOMENTO:** tiene por objeto principal el desarrollo intensivo de la economía, cuyo efecto promueve y financia programas generales y proyectos específicos de fomento de la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la industria y el comercio de materias y productos originarios del país.
- c. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA:** Se encarga de atender el mercado hipotecario y financiero que cubre las demandas de vivienda de interés social para esto cuenta con recursos de las instituciones financieras.
- d. CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL:** Es una institución financiera pública, autónoma, con personería jurídica, técnica, moderna, ágil y eficiente que, estimula la modernización y el crecimiento de todos los sectores productivos y de servicios, apoyando una nueva cultura empresarial, orientada a lograr mejores niveles de eficiencia y competitividad.

#### **4.1.1.1.2. INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS**

Son instituciones financieras privadas los bancos, las sociedades financieras o corporaciones de inversión y desarrollo, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de ahorro y crédito que realizan intermediación financiera con el público.

El sistema financiero privado se constituirá bajo la forma de una compañía anónima, salvo las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de ahorro y crédito que realizan intermediación financiera con el público.

#### **a. BANCOS Y SOCIEDADES FINANCIERAS O CORPORACIONES DE INVERSIÓN Y DESARROLLO**

Se caracterizan principalmente por ser intermediarios en el mercado financiero, en el cual actúan de manera habitual, captando recursos del público para obtener fondos a través de depósitos o cualquier otra forma de captación, con el objeto de utilizar los recursos así obtenidos, total o parcialmente, en operaciones de crédito e inversión.

Las acciones de las instituciones del sistema financiero privado deberán ser nominativas. En el contrato social podrá estipularse que el capital se divide en varias clases de acciones, con derechos especiales para cada clase, sin que pueda excluirse a ningún accionista de la participación en las utilidades; en el Estatuto Social se determinará el valor nominal de las acciones que podrá ser de cien o múltiplo de cien.

Los bancos privados son instituciones que realizan labores de intermediación financiera recibiendo dinero de unos agentes económicos (depósitos), para darlo en préstamo a otros agentes económicos (créditos).

Las funciones de los bancos privados:

- Recibir recursos del público en depósitos a la vista
- Recibir depósitos a largo plazo
- Asumir obligaciones por cuentas de terceros
- Emitir obligaciones y cédulas garantizadas
- Recibir préstamos y aceptar créditos de instituciones financieras
- Otorgar préstamos hipotecarios y prendarios
- Conceder créditos en cuentas corrientes
- Negociar documentos que representen obligaciones
- Negociar títulos valores
- Constituir depósitos en instituciones financieras
- Efectuar operaciones con divisas

#### **b. MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA**

Son instituciones cuya actividad principal es la captación de recursos del público para destinarlos al financiamiento de la vivienda, la construcción y al bienestar familiar de sus asociados, que deberá evidenciarse en la composición de sus activos.

Mutualista son instituciones financieras privadas, con finalidad social, cuya actividad principal es la captación de recursos al público para destinarlos al financiamiento de vivienda, construcción y bienestar familiar de sus asociados. Están sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Bancos y normas de solvencia y prudencia financiera y de contabilidad, que dispongan la Ley y la Superintendencia.

### **c. SOCIEDADES FINANCIERAS PRIVADAS**

Son instituciones bancarias que promueven la creación de empresas productivas mediante la captación y canalización de recursos internos y externos de mediano y largo plazos; Estas instituciones invierten de forma directa e indirecta.

**Directa:** Adquiriendo acciones o participaciones.

**Indirecta:** Otorgándoles créditos para su organización y desarrollo

### **d. COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO**

Son asociaciones autónomas de personas que se reúnen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales mediante una empresa de propiedad conjunta y gestión democrática sin fines de lucro. Las cooperativas no reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros se clasifican según la actividad que vaya a desarrollar como: producción, consumo, crédito, vivienda y servicio.



El sector de cooperativas de crédito comprende dos tipos de instituciones: las cooperativas de crédito propiamente dichas y las cajas rurales, que limitan su actuación a los sectores agrícola, ganadero y forestal.

Entre sus aspectos más característicos destacan que las cooperativas de crédito no pueden actuar fuera de su ámbito territorial delimitado en su estatuto, que, en materia de resultado si se trata de resultados deberá destinarlos en primer lugar a cubrir pérdidas de los ejercicios anteriores, en su caso si estas no se hubieran podido absorber con cargos a los recursos propios.

## **CONSTITUCIÓN DE COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO**

Las cooperativas se constituyen de forma similar a las sociedades comerciales, en primer lugar, los interesados deberán formar un comité organizador encargado de llevar adelante el proyecto para formar una cooperativa. Dicho comité puede ser designado por una asociación interesada en la constitución de la cooperativa, y puede estar constituido por futuros socios o asesores contratados al efecto.

El número mínimo para formar una cooperativa es de 10 socios. Excepcionalmente, las cooperativas de trabajo pueden constituirse con un mínimo de 5 socios, y las cooperativas abiertas de vivienda deben

constituirse con 300 socios, las de ahorro y crédito con 50 socios, y las de consumo con 100 socios, a lo menos.

Tal como se indicó precedentemente, el comité organizador, sin necesidad de autorización previa, y sin más formalidades que el asegurarse que concurren personalmente a lo menos el número mínimo de socios exigido por la ley, deberá convocar una junta.

De dicha junta, se levantará un acta que deberá ser reducida a escritura pública ante Notario, en la cual se transcribirán los acuerdos más importantes, incluyendo el de constituir la cooperativa. Deberá contar además, con las menciones mínimas señaladas en el Art. 6° de la Ley General de Cooperativas y el Art. 1° y 2° del Reglamento de dicha ley, entre otras deberá expresar el nombre, profesión o actividad, domicilio y cédula nacional de los socios que concurren a su constitución. Asimismo, deberá constar, la aprobación del estatuto y el texto íntegro de éste.

A continuación, un extracto de la escritura social, autorizada ante notario, deberá inscribirse en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al domicilio de la cooperativa, y publicarse por una sola vez en el Diario Oficial.

Para la elaboración del estatuto social, el Comité Organizador deberá estudiar la Ley General de Cooperativas y su Reglamento, de manera de

aclarar el objeto que perseguirá la institución. Se sugiere en esta etapa contar con algún tipo de asesoría legal, para evitar gastos inútiles por concepto de errores u omisiones en las formalidades de constitución.

#### **e. COMPAÑÍAS DE TARJETAS DE CRÉDITO**

Son aquellas que proporcionan crédito a un consumidor a través de una tarjeta de crédito. Estas pueden ser bancos, uniones de crédito o asociaciones de ahorros y préstamos, y tiendas como almacenes de departamentos o compañías de gasolina.

#### **F. SEGUROS Y REASEGUROS NACIONALES**

Seguros función económica cuya finalidad es permitir la indemnización de los daños causados o sufridos por bienes y personas mediante la aceptación de un conjunto de riesgos y su compensación.

Reaseguros son compañías anónimas constituidas en el territorio nacional y las sucursales de empresas extranjeras establecidas en el país de conformidad con la ley; y cuyo objeto es el de otorgar coberturas a una o más empresas de seguros por los riesgos que éstas hayan asumido, así como el realizar operaciones de retrocesión.

#### **g. FONDOS DE PENSIONES**

Son instituciones financieras de carácter provisional, cuyo objeto exclusivo es la administración y manejo de fondos y planes de pensiones del Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad. En su calidad de administradoras de este régimen, se encuentran obligadas a prestar en forma eficiente, eficaz y oportuna todos los servicios relacionados con la administración de dichos fondos. El reglamento del fondo de pensiones jubilares del Banco Central del Ecuador se dice que el patrimonio del Fondo se constituye de los aportes individuales de los empleados y pensionistas; y, de los aportes del Banco Central del Ecuador a los que está obligado como patrono.

#### **h. COMPAÑÍAS ENCARGADAS DE LA ADMINISTRACIÓN O GESTIÓN DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

Estos actúan por cuenta y riesgo de sus participantes. El Fondo de Inversión es el patrimonio común integrado por aportes de varios inversionistas, personas naturales o jurídicas y las asociaciones de empleados legalmente reconocidas, para su inversión en los valores, bienes y demás activos que la ley permite, correspondiendo su gestión a una compañía.

#### **i. CASAS DE CAMBIO**

Son las organizaciones privadas que la ley faculta como las únicas responsables de la actividad auxiliar del crédito. Su objeto social es la

realización de compra, venta y cambio de divisas; billetes y piezas metálicas nacionales extranjera que no tengan curso legal en el país de emisión

#### **j. BOLSA DE VALORES**

Es un centro de negociación y cumplimiento que propende por la creación, mantenimiento y desarrollo de un mercado de valores financieros, regulado, informado y de libre competencia que permite la movilización de recursos con una adecuada formación de precios.

Funciones:

- Inscripción de títulos para negociarse
- Mantener un mercado organizado ofreciendo seguridad, honorabilidad y corrección
- Establecer cotización efectiva de valores inscritos diariamente.
- Velar que sus miembros cumplan disposiciones legales reglamentarias
- Difundir resultados de las ruedas
- Ofrecer información al público de emisores
- Establecer martillos para remates

#### **k. SEGUROS DE DEPOSITO**

Son organizaciones auxiliares de crédito, cuyo objetivo principal es el almacenamiento, guarda, conservación, manejo, control distribución o

comercialización de los bienes o mercancías que se encomiendan a su custodia.

## **I. CASAS DE VALORES**

Son sociedades calificadoras de valores. Es una entidad especializada en el estudio de riesgo y emite una opinión sobre la calidad crediticia de las empresas de una emisión de títulos.

### **m. MONTES DE PIEDAD**

Es una institución de tipo benéfico que con autorización legal prestan dinero sobre prendas, las cuales podrán ser alhajas de oro o plata, metales, piedras, títulos de la deuda consolidada y cualesquiera otros objetos de valor intrínseco y permanente a juicio del tasador.

### **n. TARJETAS DE CRÉDITO**

Un tipo de tarjeta de pago que involucra una línea de crédito rotativa otorgada al tarjeta habiente. Proporciona flexibilidad, permitiéndole pagar su factura por completo o en incrementos durante un período de tiempo. Las tarjetas de crédito son expedidas por bancos, uniones de crédito y algunas tiendas como almacenes de departamentos y compañías de gasolina.

#### **o. COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**

Son intermediarios orientados a financiar operaciones de corto y mediano plazo, mediante créditos que no exceden en más de tres años el tiempo de duración del contrato. Estas entidades poseen líneas de crédito dirigidas a financiar el consumo, con herramientas como las tarjetas de crédito y las líneas especiales para compra de vehículos y bienes durables. Su costo es mayor que el del crédito bancario.

#### **p. COMPAÑÍAS DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL ,**

Es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos:

- Comprar el bien por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas;
- Prorrogar el contrato por un plazo adicional. Durante la prórroga la renta deberá ser inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencia u otros servicios;
- Recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero; y,
- Recibir en arrendamiento mercantil un bien sustitutivo.

#### **q. CAJEROS AUTOMÁTICOS**

Les permite a los clientes realizar transacciones bancarias en cualquier lugar y en cualquier momento. Al usar una tarjeta de débito en un Cajero Automático, los individuos pueden retirar fondos de sus cuentas de cheques o ahorros, hacer un depósito o transferir dinero de una cuenta a otra. También pueden obtener anticipos de efectivo utilizando una tarjeta de crédito en un Cajero Automático.

#### **r. OFF-SHORE**

Las sociedades off-shore se compone de acciones al portador cuyo propietario son los sujetos extranjeros no residentes, dueños efectivos de la misma. Estas jurisdicciones han adoptado normas que permiten a los sujetos no residentes gozar de sus ventajas, confidencialidad y facilidades de actuación.

### **4.1.1.2. ORGANISMOS DE CONTROL**

#### **4.1.1.2.1. SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**

Las superintendencias son organismos técnicos con autonomía administrativa, económica y financiera y personería jurídica de derecho público, encargados de controlar instituciones públicas y privadas, a fin de



que las actividades económicas y los servicios que presten, se sujeten a la ley y atiendan al interés general.

Superintendencia dentro del marco legal que regula a estas instituciones en todo cuanto fuere aplicable según su naturaleza jurídica. La Superintendencia aplicará las normas que esta ley contiene sobre liquidación forzosa, cuando existan causales que así lo ameriten.

La Superintendencia autorizará a las instituciones del sistema financiero privado, sujetas a esta ley, la adopción y registro de cualquier denominación que crean conveniente, con tal que no pertenezca a otra institución y que no se preste a confusiones. En su denominación las instituciones del sistema financiero harán constar su calidad de “banco” o “sociedad financiera” o “corporaciones de inversión y desarrollo”.

Las instituciones financieras remitirán en forma mensual a la Superintendencia los estados de situación, pérdidas y ganancias, estado de cambios en la posición financiera y la posición de patrimonio técnico. Los formatos, el alcance y la periodicidad de la información que deban proporcionar las instituciones financieras, serán determinados por la Superintendencia.

Las instituciones financieras publicarán para circulación nacional, los estados de situación, pérdidas y ganancias, posición de patrimonio técnico e

indicadores de liquidez, solvencia, eficiencia y rentabilidad, que muestren su situación y la del grupo financiero, de conformidad con las normas establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en la órbita de su competencia, al cierre de cada ejercicio al 31 de diciembre, y por lo menos cuatro veces al año, en las fechas que determine la Superintendencia.

La publicación correspondiente a los estados financieros al 31 de diciembre de cada año, deberá contener adicionalmente la opinión de los auditores externos y todas las notas explicativas que complementen la información comprendida en su dictamen.

Para el caso de los grupos financieros, cada una de las instituciones integrantes presentará a la Superintendencia y publicará, conjuntamente con el informe del auditor externo, sus estados financieros individuales, así como los estados financieros consolidados y auditados del grupo.

A requerimiento de la Superintendencia, presentará los estados financieros de sus afiliadas y de aquellas sociedades en que mantengan porcentajes inferiores de inversión en acciones o participaciones a los mencionados en el artículo 67 de esta ley. En todo caso, los balances de dichas instituciones estarán a disposición del público. La Superintendencia reglamentará las disposiciones aplicables para la consolidación de los estados financieros.

La Superintendencia editará por lo menos en forma trimestral, boletines que contengan la situación financiera de las instituciones sometidas a su control, correspondiente al trimestre anterior, así como de todas ellas combinadas por su especie, para distribuirlos al público. Este boletín deberá contener, por lo menos, información sobre la estructura financiera, calidad de los activos, incluyendo los resultados generales de la última calificación de sus activos de riesgo, posición de patrimonio técnico e indicadores de solvencia, liquidez, eficiencia y rentabilidad.

La Superintendencia mantendrá un centro de información con datos a los cuales tendrá acceso el público y serán ampliamente difundidos por medios electrónicos u otros sistemas a disposición de los partícipes del mercado financiero. Las instituciones financieras mantendrán sus archivos contables, incluyendo los respaldos respectivos por un período no menor de seis años contados a partir de la fecha del cierre del ejercicio. Al efecto podrán utilizar los medios de conservación y archivo que estén autorizados por la Superintendencia de acuerdo a las disposiciones generales que imparta con este objeto.

Las instituciones del sistema financiero deberán poner permanentemente a disposición del público folletos informativos referentes a su situación económica y financiera, incluyendo balance de situación y estado de pérdidas y ganancias, relacionados al menos con el trimestre inmediato anterior.

Las instituciones financieras deberán exhibir para conocimiento del público, en un lugar visible en todas sus oficinas y agencias, información relacionada con sus principales indicadores en forma comparativa con los registrados por el sector en su conjunto, proporcionados por la Superintendencia. Las instituciones deberán presentar esta información en sujeción a lo que determine la Superintendencia.

#### **4.1.1.2.2. CENTRAL DE RIESGOS**

Calificadoras de Riesgos gradúan el riesgo de los inversionistas que acuden al mismo en búsqueda de medios alternativos para captar recursos o colocarlos como un buen negocio. Una de las funciones de las calificadoras de riesgo es el acercar a los inversionistas con los emisores, dar información transparente al mercado y ante todo dar una opinión imparcial y objetiva sobre los riesgos que pertenecen a cada negocio o a cada emisión

#### **4.1.1.2.3. AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS**

Es un mecanismo de servicio social, sin fines de lucro y autofinanciable en su gestión , con el objeto de afianzar las obligaciones de las unidades populares económicas de producción, comercio y servicios, de los pequeños industriales, artesanos, pescadores artesanales y agricultores que no estén en capacidad de operar en el sistema bancario y financiero por falta de garantías suficientes.

### **4.1.1.3. LEY Y NORMAS DEL SISTEMA FINANCIERO**

#### **4.1.1.3.1. CONSTITUCIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LAS INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO**

La Superintendencia autorizará la constitución de las instituciones del sistema financiero privado. Estas instituciones se constituirán bajo la forma de una compañía anónima, salvo las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de ahorro y crédito que realizan intermediación financiera con el público.

La Superintendencia autorizará a las instituciones del sistema financiero privado, sujetas a esta ley, la adopción y registro de cualquier denominación que crean conveniente, con tal que no pertenezca a otra institución y que no se preste a confusiones. En su denominación las instituciones del sistema financiero harán constar su calidad de “banco” o “sociedad financiera” o “corporaciones de inversión y desarrollo”.

Las acciones de las instituciones del sistema financiero privado deberán ser nominativas. En el contrato social podrá estipularse que el capital se divide en varias clases de acciones, con derechos especiales para cada clase, sin que pueda excluirse a ningún accionista de la participación en las utilidades.

En el Estatuto Social se determinará el valor nominal de las acciones que podrá ser de cien o múltiplo de cien. Las instituciones del sistema financiero privado pueden constituirse en un sólo acto, por convenio entre los que otorguen la escritura, o en forma sucesiva, por suscripción pública de acciones.

Al momento de constituirse deberá establecerse en el Estatuto Social el capital autorizado, hasta cuyo monto podrá la institución del sistema financiero privado aceptar suscripciones y emitir acciones. El capital suscrito, al tiempo de la constitución, no podrá ser menor del cincuenta por ciento (50%) del capital autorizado y por lo menos la mitad del capital suscrito deberá pagarse antes del inicio de las operaciones.

Los aportes de capital deberán pagarse totalmente en dinero efectivo, salvo que la Superintendencia autorice que se capitalicen obligaciones por compensación de créditos. La cuenta de integración de capital deberá acreditarse mediante el comprobante de depósito de la suma correspondiente en cualquier banco del sistema financiero del país. Este depósito se hará bajo una modalidad que devengue intereses.

Los suscriptores del capital deben comprometerse a entregar los aportes no pagados en dinero efectivo, en el plazo máximo de un año contado desde la fecha de suscripción, o en cualquier tiempo en el que sea necesario subsanar cualquier deficiencia de patrimonio técnico de la institución, ya sea

en virtud de llamamiento que hagan los directores o bien por requerimientos de la Superintendencia.

Las instituciones del sistema financiero no podrán otorgar ni emitir acciones o bonos para remunerar servicios. La promoción para la constitución de compañías que se propongan operar como instituciones del sistema financiero, deberá ser previamente autorizada por la Superintendencia.

Se entenderá que existe promoción pública cuando se empleen medios de publicidad o propaganda haciendo llamamiento a la suscripción de acciones. En este supuesto, la oferta pública se regirá de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, sin embargo las facultades concedidas en esa ley para la Superintendencia de Compañías serán ejercidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en la órbita de su competencia.

Para la promoción de la constitución, cinco o más personas que actúen por sus propios derechos o en representación de otras, en calidad de promotores de una institución financiera, deben presentar la solicitud de autorización a la Superintendencia.

Recibida la solicitud, la Superintendencia ordenará la publicación de la petición, incluida la nómina de los promotores, por tres veces, con intervalos de al menos un día entre una y otra, en un periódico de circulación nacional

Quien considere que el proyecto perjudica a los intereses del país o tenga reparos respecto de la solvencia o idoneidad de cualesquiera de los promotores, podrá presentar ante la Superintendencia, debidamente identificado y con fundamentos, las oposiciones de las que se crea asistido, dentro del término de veinte días, contados a partir de la última publicación.

De presentarse oposiciones dentro del término legal, la Superintendencia correrá traslado a los promotores para que, en el término improrrogable de diez días, las contesten. La Superintendencia deberá resolver la solicitud en el término de sesenta días, contados a partir de la fecha de la última publicación o de la contestación a las oposiciones que se hubiesen presentado. La Superintendencia aceptará la solicitud para la continuación del trámite o, de ser del caso, la negará.

Si la decisión fuere favorable a los peticionarios, la autorización para promover la sociedad de que se trate se concederá por resolución de la Superintendencia, indicando la duración máxima del período de promoción, el cual no podrá exceder de seis meses, prorrogables por igual período por una sola vez.

Concluida la promoción pública, dentro del período señalado, los interesados deberán constituir la institución financiera en un plazo que no podrá exceder de seis meses, para lo cual deberán solicitar a la Superintendencia la autorización respectiva acompañando:



Verificados los requisitos exigidos en el presente artículo y una vez calificada la responsabilidad, idoneidad y solvencia de los suscriptores del capital, la Superintendencia en un plazo de treinta días, aprobará la constitución de la institución financiera mediante resolución, la que se publicará en el Registro Oficial y se inscribirá en el Registro Mercantil del cantón donde tendrá su domicilio principal la institución.

Concluido el plazo de promoción pública y si no se hubiera presentado los documentos mencionados en este artículo, quedarán sin efecto la autorización a que se refiere el artículo 8 de esta ley. Quedarán también sin efecto los compromisos y las obligaciones que hubiesen sido asumidos por los promotores quienes devolverán a los suscriptores del capital las sumas que hayan aportado, más los intereses generados en el depósito.

Los promotores intervendrán en los trámites de constitución y convocarán a la primera reunión de la junta general de accionistas, para comprobar y aprobar la suscripción del capital, designar a los directores, administradores y al auditor interno, y conocer los gastos de constitución. Copia del acta de esta reunión deberá remitirse a la Superintendencia, a partir de lo cual podrá solicitarse el certificado de autorización que habilite a la institución financiera para operar como tal.

Las instituciones financieras deberán notificar a la Superintendencia la fecha en que iniciarán sus operaciones. Si la institución no inicia las operaciones al

público en el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del certificado de autorización, éste quedará sin valor ni efecto, y ello será causal de liquidación de la sociedad; salvo que, por causas debidamente justificadas, la Superintendencia antes del vencimiento del plazo señalado lo amplíe por una sola vez hasta por seis meses.

Inscrita la resolución que aprueba la constitución de la institución financiera, el banco depositario de la cuenta de integración de capital pondrá a disposición de los administradores de la institución constituida, los valores depositados más los intereses devengados.

Las instituciones del sistema financiero privado, una vez establecidas, requerirán autorización de la Superintendencia para reformar su Estatuto Social, fusionarse con otras sociedades, escindirse y traspasar la totalidad de sus activos.

#### **4.1.1.3.2. CAPITAL Y RESERVAS**

El monto mínimo de capital pagado para constituir una institución financiera sujeta a esta ley será:

- a. Para los bancos: \$ 2.628.940;

- b. Para las sociedades financieras o corporaciones de inversión y desarrollo \$ 1.314.470 <sup>1</sup>

La Superintendencia fijará el monto de capital mínimo con el que deban iniciar sus actividades las instituciones de servicios financieros y las demás entidades sujetas a su control, incluyendo a las sociedades controladoras.

Sólo con la autorización de la Superintendencia, una institución del sistema financiero privado, podrá acordar la reducción de su capital. En ningún caso se autorizará que el capital quede reducido por debajo del monto del capital con el cual se constituyó o que se contravenga lo dispuesto en los artículos 47, 50, 72, 73 ó 75.

Las instituciones del sistema financiero anunciarán únicamente su capital suscrito y pagado. Igualmente, las sucursales de las instituciones financieras extranjeras anunciarán solamente la cuantía del capital y reservas asignado por la institución financiera matriz.

Las instituciones del sistema financiero deben constituir un fondo de reserva legal que ascenderá al menos al cincuenta por ciento (50%) de su capital suscrito y pagado. Para formar esta reserva legal, las instituciones financieras destinarán, por lo menos, el diez por ciento (10%) de sus utilidades anuales. La reserva legal comprende el monto de las cantidades separadas de las utilidades, y el total de las sumas pagadas por los

---

<sup>1</sup>Ley de las Instituciones Financieras. Reglamento General a la ley general de Instituciones Financieras. Disponible en [www.leyinstitucionesfinanc.com.ec](http://www.leyinstitucionesfinanc.com.ec)

accionistas a la sociedad emisora en exceso, sobre el valor nominal de las acciones suscritas por ellos, cuando el estatuto determine el valor nominal de las acciones.

Asimismo, de acuerdo con sus estatutos o por decisión de la junta general de accionistas, podrán constituir otras reservas que tendrán el carácter de especiales o facultativas, formadas por la transferencia de las utilidades al patrimonio.

Las reservas corrección monetaria son las resultantes de la aplicación de sistemas de corrección a los estados financieros. Las utilidades de las instituciones del sistema financiero que resulten en cualquier ejercicio, después de constituir todas las provisiones y reservas previstas en la ley, se aplicarán y distribuirán conforme lo determine la junta general de accionistas, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- a. Estén constituidas todas las provisiones, ajustes y reservas exigidas incluyendo las correspondientes al pago de impuestos y a las utilidades en beneficio de los trabajadores; y,
- b. La institución financiera cumpla con lo establecido en las disposiciones de los artículos 47, 50, 72, 73 y 75.

Tendrán derecho al dividendo declarado por la junta general de accionistas, así como al dividendo anticipado, los accionistas que consten como tales en el Libro de Acciones y Accionistas a la fecha que se declaren los dividendos.

Los directores y administradores de una institución del sistema financiero privado que autoricen el pago de dividendos anticipados en contravención a lo previsto en el inciso anterior, serán solidariamente responsables de tal pago y reembolsarán a la institución, de su propio peculio, el monto de los dividendos repartidos. La Superintendencia hará efectiva esta responsabilidad a través del ejercicio de la jurisdicción coactiva.

Los aumentos del capital autorizado serán resueltos por la junta general de accionistas y luego de cumplidas las formalidades pertinentes, se inscribirán en el Registro Mercantil correspondiente y serán notificados a la Superintendencia.

El pago de los aumentos de capital suscrito se hará de la manera prevista en el artículo 6. Los recursos para el pago en numerario del capital suscrito solamente podrán provenir:

- a. De nuevos aportes en efectivo o por compensación de créditos;
- b. Por capitalización de acreencias por vencer, previa valoración hecha por al menos dos compañías calificadoras de riesgo;
- c. Del excedente de la reserva legal;
- d. De utilidades no distribuidas;
- e. De reservas especiales, siempre que estuvieran destinadas para este fin; y,
- f. De aportes en numerario para futuras capitalizaciones acordadas por los accionistas.

La capitalización hecha por compensación de créditos, obligaciones por vencer y utilidades no distribuidas, requerirá la aprobación previa de la junta general de accionistas. Sin perjuicio de que la institución del sistema financiero privado contabilice el aumento de capital suscrito pagado, la Superintendencia podrá realizar las investigaciones que considere del caso, para verificar la legalidad del pago de dicho aumento y la procedencia de los fondos.

Pueden ser accionistas de instituciones del sistema financiero privado:

- a. Las personas naturales;
- b. Las instituciones financieras, nacionales o extranjeras, ya sea directamente o por intermedio de instituciones financieras subsidiarias, siempre y cuando hubieren suscrito entre sí convenios de asociación, de conformidad con el cuarto inciso del artículo 17 de esta ley;
- c. Las personas jurídicas o sociedades mercantiles, cualquiera sea su clase, siempre que exista constancia en la Superintendencia acerca de quiénes son el conjunto de las personas naturales que directa o indirectamente poseen al menos el setenta por ciento (70%) de la propiedad de personas jurídicas accionistas, salvo que se trate de sociedades de capital abierto inscritas como tales en el Registro Nacional de Valores;
- d. Las fundaciones, corporaciones, sindicatos, congregaciones u otras personas jurídicas, que por su naturaleza no tengan fines de lucro;

- e. Las compañías de seguros y reaseguros;
- f. Las compañías administradoras de fondos y de fideicomisos y las casas de valores, cuando así conste en el contrato fiduciario o en las instrucciones del comitente; y,
- g. Los fondos de inversión o mutuos, de cesantía y de pensiones legalmente constituidos, previamente calificados por la Superintendencia.

La inversión extranjera que se realice en las instituciones sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia, no requerirá autorización previa de ningún organismo del Estado, salvo la calificación a que se refiere el artículo siguiente. El inversionista extranjero gozará de los mismos derechos y estará sujeto a las mismas obligaciones que el inversionista nacional.

Previa la inscripción en el Libro de Acciones y Accionistas de una institución del sistema financiero privado, la Superintendencia calificará la responsabilidad, idoneidad y solvencia del cesionario o suscriptor, sea éste nacional o extranjero en los siguientes casos:

- a. En la transferencia de acciones cuando el cesionario devenga en propietario del seis por ciento (6%) o más del capital suscrito; y,
- b. Cuando con el monto de la suscripción el suscriptor alcance el seis por ciento (6%) o más del capital suscrito.

Igual calificación se requerirá en forma previa a la inscripción de acciones por la adjudicación o partición de las mismas por acto entre vivos y siempre que el adjudicatario devenga en propietario del seis por ciento (6%) o más de las acciones suscritas.

Todos los derechos inherentes a las acciones, cuya inscripción se encuentre pendiente de calificación, pertenecen al accionista que aparezca como tal, en el Libro de Acciones y Accionistas de la institución financiera. Para la aplicación de este artículo, la Superintendencia pedirá las informaciones que crea necesarias, las que le serán suministradas de manera obligatoria por las instituciones privadas y públicas, incluyendo las entidades que integran la Fuerza Pública y sus dependencias.

La Superintendencia calificará la transferencia, suscripción, adjudicación o partición de acciones en el término de diez días, contados a partir de la recepción de toda la información, la misma que se mantendrá con carácter reservado.

El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo producirá de pleno derecho la nulidad absoluta de la inscripción que será declarada por el Superintendente, quien al mismo tiempo impondrá al administrador que hubiese autorizado la inscripción las sanciones previstas en esta ley.



La calificación a la que se refiere este artículo podrá ser solicitada por la institución del sistema financiero o por el interesado en la inscripción. Las compañías subsidiarias y afiliadas de las instituciones del sistema financiero privado regido por esta ley, no podrán adquirir ni ser propietarias de acciones de la institución matriz.

#### **4.1.2. BANCOS VS COOPERATIVAS**

Los bancos brindan os servicios con el fin de lograr ganancias para sus dueños y así, los precios de dichos pueden ser más altos. Las cooperativas de ahorro y crédito, las ganancias van a sus socios puesto que los socios mismos son los dueños. Así en un banco, usted será un cliente. En una cooperativa de ahorro y crédito Usted es uno de los dueños.

Un dueño de un banco suele ser una persona con dinero e influencia. Un dueño de una cooperativa suele ser una persona normal Como socio de una cooperativa, usted tiene derecho a votar para elegir los miembros de la junta directiva de la cooperativa, y así su administración es muy democrática. Además los directores elegidos a la junta son socios prestando sus servicios en forma voluntaria.

No para ganar, pero si para servir. Si su negocio es pequeño, no importa para la cooperativa, porque usted es un socio, además los fondos que la cooperativa usa para otorgar los préstamos no son del gobierno ni de

grandes bancos. Es el dinero suyo y de los otros socios y así, todas las actividades económicas de la cooperativa son integrales para la comunidad.

El movimiento de las cooperativas de ahorro y crédito ha crecido mucho. Hay miles de cooperativas a través de todo el país, todas funcionan bajo la misma ley del sistema financiero y tiene sus cuentas aseguradas. Los socios de cada cooperativa suelen tener un vínculo con la común de residencia, asociación o empleo.

Las cooperativas de ahorro y crédito normalmente aprueban préstamos de consumos pequeños más rápidamente y con menos papeleo que los préstamos en los bancos, que requieren una visita al lugar de trabajo del solicitante.

Las cooperativas de ahorro y crédito son instituciones fundamentalmente basadas en ahorros. Los recursos de otras fuentes representan un porcentaje pequeño de sus pasivos, y la cartera de préstamos se financia principalmente a través de depósitos, capital institucional y aportaciones de los miembros.

## **4.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA SOCIAL**

La estructura económica de un país o sector se ve representada por la población y su composición ocupacional, el objetivo de dicha distribución es

para que exista una planificación de políticas sociales económicas como crear puestos de trabajo invertir en seguridad social y sanitaria, aumentar los recursos para el desempleo.

Dentro de esta estructura se distingue dos tipos de población:

- A. La población activa que es la que trabaja y recibe un sueldo, es considerada también como la que sostiene económicamente a un país, genera riqueza y permite que el resto de la población reciba ayudas y prestaciones por medio de los impuestos que paga y las compras que realiza.
- B. La población inactiva en la que se encuentran las personas que trabaja sin remuneración i sin contribuir de forma directa en la producción del país y que no paga impuestos ni seguros laborales como es el caso de estudiantes, niños, personas discapacitadas y las que trabajan en el hogar sin recibir un sueldo a cambio, personas jubiladas, voluntariado entre otras.

#### **4.2.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE PRODUCCIÓN.**

Las actividades económicas y de producción se distinguen en un pueblo por el accionar de un gente en su forma de producir y distribuir un bien o un servicio, con el objetivo es la de cumplir con las necesidades de todas las personas de un determinado lugar.

Mediante la actividad económica se trata de satisfacer las necesidades humanas mediante la obtención y la distribución de recursos.

Dentro de ella se pueden distinguir tres fases principales:

- La producción de bienes y servicios.
- La distribución, que acerca esos productos al posible comprador.
- El consumo, es decir, la compra de esos bienes y servicios.

Los factores de producción, para poder generar esta riqueza, son la mano de obra, el trabajo y el capital. Un aumento de la producción se lo puede conseguir cuando se incrementan los factores de producción o la productividad de los mismos; esta productividad está íntimamente relacionada con los distintos sectores de la economía, con el aumento de tecnología, conocimiento; factores que no tiene rendimientos decrecientes.

El capital es uno de los factores principales para la producción. Un país que carece de aquel o que en su defecto lo tenga pero a un elevado costo, tendrá serios problemas para poder producir y obtener un crecimiento y desarrollo económico.

#### **4.2.1.1. SECTOR PRIMARIO**

El sector primario corresponde a la actividad de la extracción de los recursos naturales, ya sea para el consumo o para la comercialización.

Están clasificadas como primarias: la agricultura, la ganadería, la producción de madera y pesca comercial, la minería.

Este sector es considerado como el proveedor de “alimentos, materias primas industriales y de excedentes exportables para el intercambio internacional con bienes de capital, materias primas y bienes de consumo importados”.

El sector primario suele ser una parte importante del desarrollo, haciendo posible el movimiento de los demás sectores ya que sin materia prima no se desarrolla ningún producto para la industria, por ello este es el principal sector, este promueve al sector secundario.

#### **4.2.1.2. SECTOR SECUNDARIO**

A este sector se lo conoce como sector secundario por ocupar el segundo lugar dentro de los sectores más utilizados. Al sector secundario le corresponden las actividades industriales, aquellas que transforman las materias primas correspondientes al sector primario en productos elaborados, muchas de ellas se llevan a cabo en industrias.

El sector industrial se caracteriza por:

- El empleo de maquinaria cada vez más sofisticada.
- La reducción de la mano de obra como consecuencia del uso de máquinas y robots.
- La mayor preparación y especialización de los trabajadores.
- Los productos cada vez más personalizados.

A este sector se incluyen la siderurgia, las industrias mecánicas, la química, la textil, la producción de bienes de consumo, el hardware informático, etc. La construcción, aunque se considera sector secundario, suele contabilizarse aparte pues, su importancia le confiere entidad propia.

#### **4.2.1.3. SECTOR TERCIARIO**

Estas actividades son las que más producen la comodidad y la satisfacción de una necesidad humana. Su trabajo es la prestación de algún servicio, la comunicación o el turismo. Este sector está conformado por las actividades destinadas a “la generación de servicios de electricidad, gas y agua, construcción y obras públicas, comercio, hoteles, bares y restaurantes, transporte, almacenamiento y comunicaciones, finanzas, bancos e inmobiliarias, alquiler de vivienda, servicios prestados a empresas y a hogares.

El sector terciario es el que se dedica a prestar servicios a personas y a las empresas, para que puedan dedicar su tiempo a su labor central, sin necesidad de ocuparse de realizar las tareas necesarias para la vida.

#### **4.2.1.4. SECTOR CUATERNARIO**

EL sector cuaternario es un sector económico que incluye los servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación. Incluye la industria de alta tecnología, de tecnologías de la información y las telecomunicaciones y algunas formas de investigación científica, así como la educación, la consultoría y la industria de la información.<sup>2</sup>

La investigación sería dirigida hacia la reducción de costes, expansión de mercados, producción de ideas innovadoras, nuevos métodos de producción y manufactura, entre otros.

Dentro de este naciente sector se incluye también la paulatina migración de los trabajadores hacia zonas alejadas de los propios centros de trabajo y de producción, es decir, el trabajo a distancia facilitado por los nuevos medios de comunicación: teléfono, móvil, fax y sobre todo internet, que está permitiendo en gran medida el trabajo intelectual realizado desde el propio hogar del trabajador. Las horas perdidas en los desplazamientos a los centros de trabajo se verán sustituidas por horas libres que gana el trabajador del sector cuaternario y se conseguirá una mayor producción en las empresas que den este tipo de facilidades laborales a sus empleados.

#### **4.2.1.5. CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME CIU.**

---

<sup>2</sup>Trabajo de Sectores Económicos. Sector cuaternario actividad-económica. Extraída el 2 de febrero del 2010. Disponible en: [www.slideshare.net](http://www.slideshare.net).

La CIIU, es la clasificación identificada con el Sistema de Cuentas Nacionales aprobada por Naciones Unidas. Catalogada como la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas que tiene por objeto satisfacer las necesidades de clasificar los datos según categorías de actividad económica internacionalmente.

Tal clasificación divide a las actividades productivas en principales campos, como son:

- a. **Agricultura, ganadería, caza y silvicultura:** Esta categoría comprende la utilización de tierras para cultivar diversas especies vegetales y criar animales, así como también los servicios prestados por terceros a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales. Comprende también la explotación de la fauna silvestre mediante la caza y otras actividades productivas que no utilizan la tierra en forma directa, como la cría de insectos útiles o de animales silvestres en cautiverio.
- b. **Pesca:** abarca una serie de actividades destinadas a la obtención y/o recolección de productos que se originan en aguas continentales o marinas con fines comerciales.
- c. **Explotación de minas y canteras:** la extracción y beneficio de sustancias minerales en su estado natural: sólidos (carbón, minerales metalíferos, minerales no metalíferos y rocas), líquidos (petróleo crudo y soluciones mineralizadas), y gaseosos como el gas natural. La explotación de minas y canteras abarca a la minería subterránea y a cielo abierto y la explotación de pozos.



- d. **Industrias manufactureras:** esta actividad corresponde a la utilización de máquinas, herramientas y mano de obra para hacer las cosas para su utilización o venta. El término puede referirse a una gama de la actividad humana, desde la artesanía a la alta tecnología, pero es más comúnmente aplicado a la producción industrial, en el que las materias primas se transforman en productos acabados a gran escala.

Tales productos acabados pueden ser utilizados para la fabricación de otros productos más complejos, como electrodomésticos o automóviles, los que son vendidos a los mayoristas, quienes a su vez venden a los minoristas, que luego venden a los usuarios finales - los "consumidores".

- e. **Suministro de electricidad, gas y agua:** En el sector Electricidad se incluyen las actividades de generación, transporte y distribución de energía eléctrica. En el sector Gas se incluyen las actividades de fabricación y distribución de combustibles gaseosos por tuberías. En el sector Agua se consideran las actividades de captación, depuración y distribución de agua, abarcando la toma de agua, tanto superficial como subterránea para su procesamiento y depuración para convertirla en agua potable para su posterior distribución.
- f. **Construcción:** La industria de la construcción abarca a una amplia gama de actividades que son llevadas a cabo por unidades de compleja organización y que integran a varios de los procesos constructivos. Queda dentro de esta categoría las etapas que van desde la preparación

de los terrenos para el levantamiento de las obras hasta las relacionadas con su terminación y acondicionamiento para su utilización.

- g. **Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas y efectos personales y enseres domésticos:** El comercio abarca todas las formas de comercialización de bienes - excepto inmuebles - y algunas prestaciones relacionadas con bienes transportables de uso personal o de las familias como por ejemplo las reparaciones de enseres domésticos. Se considera que hay comercio cuando hay compra y reventa sin previa transformación de productos nuevos y usados. Son consideradas actividades de comercio, aquellas realizadas por intermediarios - comisionistas, corredores, agentes comerciales, etc.
- h. **Hoteles y restaurantes.** En esta sección se incluye el suministro de hospedaje temporal y de lugares y servicios para acampar que proporcionan los establecimientos dedicados a tal fin. También comprende los establecimientos cuya actividad principal consiste en la venta de comidas y bebidas preparadas para su consumo inmediato en establecimientos tales como restaurantes, pizzerías, cantinas, bares, heladerías, etc. Incluye, además, la provisión de comida preparada para empresas y la preparación y venta de comidas para llevar.
- i. **Transporte. Almacenamiento y comunicaciones:** Los servicios de transporte constituyen una actividad fundamental para la circulación de personas, carga e información. Como la mayoría de los servicios, sólo pueden computarse en forma aislada cuando se trata de un servicio

organizado por cuenta de terceros; siendo ésta una prestación de tipo colectiva, individualizada o realizada a través del alquiler del vehículo de transporte con su respectivo personal de conducción.

- j. **Intermediación financiera.** Comprende a las actividades de intermediación financiera y otros servicios financieros y/o complementarios.
- k. **Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.** En esta sección se incluyen operaciones con inmuebles propios y de terceros. Para éstos, se consideran los servicios de alquiler y arrendamiento, tasaciones, de intermediación en la compraventa, administración, proyectos inmobiliarios salvo los realizados por empresas constructoras etc.
- l. **Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.** Esta sección comprende los servicios generales de administración pública que comprenden las funciones legislativas y ejecutivas de la administración central, regional y local, la gestión de los fondos públicos; los servicios para la regulación de la actividad económica, educativa, cultural, sanitaria y restantes servicios sociales; la prestación pública de servicios a la comunidad en general (de asuntos exteriores, defensa, justicia, servicios para el orden público y seguridad y de protección civil) y los servicios de la seguridad social obligatoria.
- m. **Enseñanza:** Se entiende por educación, a la comunicación organizada y continuada encaminada a suscitar un aprendizaje. Esta categoría de tabulación comprende la educación pública y privada de cualquier nivel o

para cualquier profesión, ya sea oral o escrita, y por diversos medios como radio, televisión, redes informáticas, etc.

n. **Actividades de servicios sociales y de salud:** Esta sección comprende las actividades relacionadas con la salud humana, como los servicios hospitalarios, de internación, de atención médica, servicios odontológicos, de diagnósticos, de tratamientos, y de emergencias y traslados.

o. **Otras actividades comunitarias sociales y personales de tipo servicios:** En esta sección se incluye la recolección de basura, desperdicios y desechos, así como su transporte y eliminación. También comprende los servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillados y cloacas, así como el barrido y la limpieza de calles, caminos, plazas, etc. Además, comprende las actividades de organizaciones empresariales, profesionales, de sindicatos, empleadores y organizaciones religiosas y políticas. También se clasifican los servicios de esparcimiento, culturales y deportivos que comprenden las actividades relacionadas con espectáculos, películas cinematográficas, videos, radio, televisión, obras teatrales y musicales, servicios de agencias de noticias, bibliotecas, museos, actividades deportivas, salones de juego, etc.

Por último, completan esta sección los servicios de lavandería y servicios personales directos tales como belleza, estética corporal, etc.

p. **Hogares privados con servicio doméstico.** Comprende las actividades de hogares privados para las que se emplea personal doméstico de todo tipo (cocineros, mayordomos, choferes, jardineros, niñeras, etc.).

- q. **Organizaciones y órganos extra-territoriales.** Comprende las actividades de organizaciones internacionales, como las desarrolladas por Naciones Unidas y sus organismos especializados, órganos regionales, Unión Europea, Banco Mundial, etc.

#### **4.2.2.SECTOR DE LA CONSTRUCCION**

El sector de la construcción se constituye en una de las actividades que ha contribuido de una manera importante en el crecimiento económico mediante la generación de empleo para albañiles, electricistas, carpinteros, plomeros y demás.

Dentro de la construcción por el tipo de obra existen:

- a) Obras de infraestructura; son aquellas que facilitan los servicios sociales a una comunidad como avenidas, autopistas, calles, puentes, puertos, aeropuertos, ferrocarriles, redes de telecomunicaciones, entre otras.
- b) Obras de vivienda
- c) Otras obras.- En este concepto se agrupan las obras de construcción que se subdividen en obras para el sector comercial, industrial, educacional, hospitales, clínicas, centros de salud y otros. Además, se consideran las edificaciones deportivas, iglesias, mausoleos, equipamiento comunal, áreas

sociales y de recreación, así como las reformas y reparaciones de las construcciones de este mismo tipo.

#### **4.2.2.1 ENTIDADES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCION**

##### **A. MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y VIVIENDA MIDUVI**

Es un organismo creado con la finalidad de formular normas, políticas, directrices, planes, programas y proyectos de hábitat, vivienda, agua potable, saneamiento y residuos sólidos, para contribuir al buen vivir de la sociedad ecuatoriana. Ofreciendo servicio de asistencia técnica para los municipios y grupos organizados comunitarios y privados en la planificación, gestión y evaluación de programas de desarrollo integral que contribuyan al cumplimiento de los objetivos nacionales.

Este organismo tiene el propósito de garantizar que la población urbana y rural de bajos ingresos obtenga su vivienda ofreciendo bonos y manteniendo convenios con otros entes financieros como bancos y cooperativas de ahorro y crédito regulados por la Superintendencia de Bancos. Entre los productos que posee esta:

- Vivienda rural
- Vivienda urbano marginal
- Vivienda urbana
- Vivienda para migrantes

## **B. BANCO DE LA VIVIENDA**

Es un Banco de Desarrollo, especializado en el financiamiento de proyectos habitacionales innovadores y de calidad, que mejoren el Hábitat y la Vivienda, propicien la inclusión social y espacial de la población, la convivencia, la competitividad, la sustentabilidad de nuestras ciudades y asentamientos y aporten al Buen Vivir de los ecuatorianos. Creada con el fin de que cubra las demandas de las viviendas de interés social y su financiamiento con suficientes recursos y con la participación dinámica del sector privado.

## **C. CAMARAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

La Cámara de la Construcción tiene como finalidad de promover e impulsar el desarrollo de la Industria de la Construcción y la modernización de la actividad empresarial. Se encuentra conformado por socios y socias de entre los profesionales de la construcción, empresas y personas naturales o jurídicas dedicadas a esta actividad, estableciéndose entre ellos lazos de tipo económico, social, comercial.

Las Cámaras de la Construcción tendrán las siguientes finalidades<sup>3</sup>:

a) Propender al desarrollo de las construcciones en el país, y velar por la defensa de los constructores.

---

<sup>3</sup>Análisis Tributario para el sector de la construcción y su efecto en el flujo de efectivo por clase Contribuyente en Ecuador."ESPOL. Guayaquil 2007. Extraída: 3 febrero del 2010.

b) Procurar el fiel cumplimiento de la Ley y de los contratos y obligaciones relacionados con la construcción.

c) Fomentar la producción de los materiales necesarios para la construcción y la comercialización de los mismos, así como la realización de ferias, exposiciones y, en general, la difusión de los beneficios de la construcción moderna.

d) Procurar que toda construcción se realice previo estudio o análisis del suelo que lo sustenta, pudiendo establecer tal servicio para sus asociados.

#### **4.2.3. SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER**

Esta actividad incluye las operaciones con inmuebles propios y de terceros. Las actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler de acuerdo a la CIIU poseen ramas en las que constan; las actividades inmobiliarias, las de alquiler de maquinaria y equipos personales y enseres domésticos, informática y actividades conexas, investigación y desarrollo y otras .

La actividad Inmobiliaria, es dirigida a la compra y venta de los inmuebles bajo cualquier modalidad financiera o simplemente el realizar alquiler. Dentro de la actividad inmobiliaria se realizan inversiones en inmuebles como:

- a. Terreno adquirido para especular sobre su precio futuro.
- b. Terreno adquirido para un uso futuro que aún no ha establecido.



- c. Un edificio de propiedad de la empresa adquirido bajo un leasing y entregado en alquiler.
- d. Un edificio desocupado pero adquirido para ser dado en alquiler.

Anexiones que no son considerados inversión inmobiliaria y deben ser considerados como activo fijo:

- a. Inmueble adquirido para la venta o en proceso de construcción o desarrollo para la venta.
- b. Inmueble que está siendo construido o desarrollado por cuenta de terceros.
- c. Inmueble ocupado por el propietario.
- d. Inmueble que está siendo construido o desarrollado para uso futuro como inversión inmobiliaria, hasta que se complete la construcción o desarrollo, momento en el cual se considerará una inversión inmobiliaria.

Por otra parte según el CIIU comprende también el alquiler y arrendamiento de equipo de transporte, maquinaria y equipo agrícola, minero y petrolero, manufacturero, de computación, oficina, cálculo, contabilidad y análogos, para la construcción, etc., y el alquiler de efectos personales y enseres domésticos.

Figuran también los servicios de consultores en tipos y configuraciones de los equipos de informática, las actividades relacionadas con el análisis, el diseño y la programación de sistemas listos para ser utilizados, el

procesamiento y tabulación de todo tipo de datos y el mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática.

Se incluyen las actividades de investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería y en el campo de las ciencias sociales y las humanidades.

Finalmente, se clasifican en esta sección los servicios técnicos y profesionales de asesoramiento jurídico y de contabilidad, auditoría, asesoramiento impositivo, estudios de mercados y realización de encuestas de opinión pública, asesoramiento empresarial y en materia de gestión. Los servicios de asesoría técnica arquitectónica, de ingeniería, geológicos y de prospección, servicios de publicidad, etc.

#### **4.2.3.1 INSTITUCIONES RELACIONADAS CON EL SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER**

**A.** Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador  
(Apive)<sup>4</sup>

**La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador** es una institución sin fines de lucro, que aglutina a los mayores promotores de vivienda del Ecuador, en número de viviendas provistas al mercado inmobiliario ecuatoriano. Sus asociados, con sede en las dos

---

<sup>4</sup>La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador. Preguntas Frecuentes. Extraída: 8 de febrero del 2010. Disponible en: [www.apive.org](http://www.apive.org)

principales ciudades del país, han provisto de vivienda digna a más de cincuenta mil hogares a lo largo y ancho del Ecuador en los últimos 5 años.

El objetivo de APIVE es servir de foro para que las empresas promotoras compartan sus experiencias, desafíos y logros, con el objetivo de impulsar conjuntamente el acceso a vivienda en el país. A través de sus actividades, los asociados se constituyen en importantes catalizadores del desarrollo productivo nacional, al asegurar un importante número de plazas de trabajo, dinamizando la economía. Los promotores inmobiliarios de vivienda son empresarios grandes y pequeños que estructuran proyectos multifamiliares para responder a las necesidades de vivienda de familias e individuos.

### **4.3. EL CAPITAL**

El capital es un valor que se obtiene por medio del trabajo del hombre el mismo que origina una ganancia y sigue incrementándose. Se considera al capital como uno de los agentes de producción que interviene para la creación del producto que vaya a satisfacer las necesidades del hombre.

#### **4.3.1. EL DINERO COMO CAPITAL**

El dinero representa en la sociedad el símbolo de valor de las cosas materiales, es también un capital monetario que sirve para comprar la fuerza

de trabajo (empresa) cuyo beneficio se observa en las ganancias de las que se apropia el capitalista.

La circulación de capital parte en forma monetaria y se convierte en forma de mercadería, y luego esta se recobra también en forma monetaria más su ganancia. El capital es promotor del círculo en el que intervienen: dinero, fuerza de trabajo, producción, circulación y plusvalía o ganancia.

#### **4.3.2. CLASES DE CAPITAL <sup>5</sup>**

**Capital Agrícola.-** en la actividad agrícola la fuerza de trabajo del hombre y la utilización de maquinarias agrícolas constituyen la formación de utilidad, además son capital agrícola tractores y todo tipo de herramientas agrícolas, semillas, fertilizantes, el sueldo o pago hecho al obrero.

**Capital Industrial.-** la industria es uno de los factores básicos en el progreso y desarrollo de la sociedad. En la industria capitalista existen dos factores importantes; el de fabricar las mercancías y el de estudiar al mercado, para obtener mayor ganancia.

El capital industrial se lo ve reflejado en inversiones con socio de capitales nacionales y con el de otros países; el país inversionista aporta con todo el capital mientras que el otro país lo hace con una pequeña parte a lo que se

---

<sup>5</sup>Alejandro Martínez. (2005) Elementos de Economía, Clases de Capital, pag.45.

conoce como empresas transnacionales y luego es el mayor apartador de capital el que se lleva toda la ganancia. Una forma de explotar el capital industrial es la creación de industrias en otros países con capital de esos países.

**Capital Bancario.**- los bancos como instituciones de crédito constituido en sociedad por acciones , las mismas que representan un valor determinado con el que se constituye el capital de esa sociedad bancaria. Los bancos realizan préstamos a interés, crean medios de pagos o actúan de intermediarios entre los oferentes y los demandantes del capital.

Cuando se une el capital del banco con el capital de la industria se forma el capital financiero, formando grandes monopolios y empresas de poder.

**Capital Comercial.**- se trata del capital que se invierte en las compras y ventas de mercancías, en donde el comerciante es quien recibe las ganancias. El capital comercial es dependiente del capital industrial ya que la industria produce las mercaderías que el comerciante vende.

### **4.3.3. CENTRALIZACIÓN DE CAPITAL Y GRUPOS ECONÓMICOS**

#### **4.3.3.1 CENTRALIZACION DE CAPITAL**

La centralización de capital se define como un proceso en el que interviene el capital y su acumulación únicamente en cierto o ciertos sectores.<sup>6</sup>

La centralización estimula el proceso de monopolización-absorción de capitales entre sí aun en el caso de que no exista creación de valor ni de riqueza social, sino que sólo se verifiquen cambios en la distribución general del capital en la sociedad. La centralización, es el incremento de los capitales en funciones parece contrarrestado por la formación de nuevos capitales y el desdoblamiento de los capitales antiguos.

Como consecuencia de una competencia, inversionistas mayoritarios trasladan a su poder a algún medio de producción pequeño, independiente y débil, cuyo capital de inversión individual desaparecen mediante absorción, por otra parte existe un fortalecimiento de otros que se reagrupan obteniendo mayor poder.

#### **4.3.3.2 GRUPOS ECONÓMICOS**

Los grupos económicos o grupos monopolísticos están constituidos por varias empresas dedicadas a diversas actividades económicas. Aunque la ley no los reconoce como tales, éstos han desarrollado una creciente concentración de capital y riqueza.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>José Moncada Sánchez. Desarrollo y Subdesarrollo del Capitalismo Ecuatoriano. El capital monopolista. Pag, 211.

<sup>7</sup>José Luis Coraggio. Desarrollo Local y Económico del trabajo. Quito 2004. La Gente o el capital, Grupos Económicos, pág. 35.

Los grupos monopólicos aquellos sectores que tienen centralizada parte de la actividad productiva en su poder. La acumulación de la riqueza en manos de los grupos monopólicos tiene como contrapartida la agudización de la pobreza para la mayoría de los ciudadanos. La característica común de estos grupos económicos es que la acumulación capitalista no la hacen a través del trabajo productivo, sino a través de la intermediación comercial.

# 5. Metodos y Materiales



Para el desarrollo de la presente investigación cumplida en la Cooperativa Padre Julián Lorente, el Banco del Pichincha de la Ciudad de Loja y lo que es el sector construcción y el sector inmobiliario y de alquiler, se utilizó diferentes métodos que son los más utilizados en este tipo de investigaciones: analítico, sintético, deductivo e inductivo; pero esto para ser aplicados se requieren de ciertas técnicas e instrumentos; a continuación se explica cómo fueron utilizados cada uno de ellos.

## **5.1. MATERIALES**

En el transcurso de la presente investigación se utilizó diversos materiales, y algunos servicios que sirvieron como medios para la obtención, procesamiento e interpretación de la información:

- Computador
- Impresora
- Memoria
- Cartuchos de tinta
- Hojas
- Esferos
- Copias
- Carpetas
- Internet
- Transporte

## **5.2. MÉTODOS**

### **5.2.1. MÉTODO CIENTIFICO**

Se define como el proceso lógico a través del cual se obtiene conocimiento científico acerca de los hechos y fenómenos de la naturaleza, la sociedad o el hombre. Este método se lo utilizo para formar la revisión literaria el mismo que contiene información teórica sobre las instituciones financieras, y los sectores económicos.

### **5.2.2. MÉTODO INDUCTIVO.**

Es un proceso analítico- sintético el cual parte del estudio de casos, hechos, fenómenos particulares para llegar al descubrimiento de un principio o ley general que lo rige. Va de lo particular a lo general. Este método permitió identificar las instituciones financieras y sus conexiones, a través del tiempo de permanencia en el mercado, su cobertura y el nivel de autonomía en la toma de decisiones; y conocer el destino del crédito y poder determinar el aporte de estas actividades en la economía del cantón.

Además, la identificación de las empresas pertenecientes al sector de la construcción así como las del sector inmobiliario empresarial y de alquiler y sus sub-clasificaciones; de los cuales se obtuvo el volumen de activos,

acceso/control del crédito, evolución de los activos y la declaración de impuestos.

### **5.2.3. MÉTODO DEDUCTIVO.**

Este método sigue un proceso sintético-analítico, parte de los conceptos, principios y definiciones, leyes o normas generales, demostrados como conocimientos científicos en la explicación del objeto o fenómeno que se investiga, de los cuales se extrae conclusiones o consecuencias. Va de lo general a lo particular.

Este método ha sido aplicado en el para conocer la participación en el mercado, su cobertura geográfica y al relacionar las captaciones con las colocaciones de cada una de las entidades estudiadas, para luego establecer si existe o no descapitalización del territorio en el cantón Loja. Así mismo en cuanto a las empresas este permitió reconocer a los dos sectores económicos y su subdivisión en sectores, sub.sectores y ramas de la actividad económica a las que se dedican.

## **5.3. TECNICAS**

Como complemento al uso de los métodos debe recurrirse a los procedimientos, que son los que permiten la aplicación de los métodos

indicados, entre los que están la recopilación bibliográfica, observación y entrevista.

### **5.3.1. RECOPIACION BIBLIOGRÁFICA**

Toda investigación debe sustentarse en teoría científica y comprobada, por lo que desde el inicio y para el cumplimiento de todos los objetivos específicos, fue necesario recurrir frecuentemente a la consulta de varias fuentes bibliográficas de libros, revistas y otras fuentes emitidas por las instituciones financieras, Superintendencia de Bancos y seguros, Superintendencia de compañías y Registro mercantil que permitieron elaborar lo que es la revisión literaria con respecto al tema. Así como también con las fuentes secundarias mencionadas se recolectó información sobre los indicadores que permitieron caracterizar las instituciones financieras y las empresas presentes en el cantón.

### **5.3.2. OBSERVACIÓN DIRECTA**

La observación directa fue efectuada a la Cooperativa Padre Julián Lorente, Banco del Pichincha y para conocer su cobertura, el tiempo de permanencia sus captaciones y colocaciones la procedencia de sus clientes en lo que tiene que ver a las instituciones financieras en tanto al sector de la construcción y de inmobiliario y alquiler conocer cuál, su composición accionaría, lo que es la declaración de impuestos entre otros.

### **5.3.3. ENTREVISTA**

La entrevista como procedimiento de investigación tiene dos modalidades la entrevista, propiamente dicha, que es una conversación con otra persona con el fin de recoger información de interés; y la otra es la encuesta, la misma que se la aplica a través de un cuestionario escrito.

La entrevista se la realizó al personal de la cooperativa y del banco; en forma concreta al Gerente de dicha instituciones para recabar información sobre la situación actual, como es su tiempo de permanencia en el mercado, procedencia de sus clientes, las funciones y responsabilidades del nivel gerencial, límite de montos, número de clientes y la acogida que tiene en el mercado; información indispensable para el desarrollo del proyecto y que no estaba disponible en fuentes secundarias.

## **5.4. INSTRUMENTOS**

### **5.4.1. FICHA DE RECOLECCION DE INFORMACION**

Es la utilización de un sin fin de técnicas a fin de recopilar información sobre una situación existente, como entrevistas, encuestas, inspecciones de registros y observación. En este método se lo utilizo con la finalidad de recoger todo la información que brindaron las instituciones financieras y los

sectores como la construcción y el sector inmobiliario y de alquiler para con ello poder terminar si se confirma o se niega la hipótesis planteada en la presente investigación. (Ver anexo1).

#### **5.4.2. GUIA DE ENTREVISTA**

La entrevista consiste en un dialogo entre dos personas el entrevistador y el entrevistado; se realiza con el fin de obtener información de parte de este, que es por lo general una persona entendida en la materia de la investigación.

Para esto se realizo un cuestionario, con varias preguntas que se lo realizo al gerente en lo que es a las instituciones financieras y en cuanto al sector construcción y el sector inmobiliario y de alquiler a las personas que laboran en dichas empresas (ver anexo 2) con la finalidad de completar la información que poseíamos y poder así terminar con los resultados y poderlos así analizar para poder determinar las conclusiones.

#### **5.5. PROCEDIMIENTOS**

Para dar inicio al presente trabajo de investigación fue necesario realizar una serie de actividades, las que ayudaron a cumplir con los objetivos, a través de los diferentes métodos y técnicas ya descritos; a continuación se detallan estas actividades que fueron realizadas desde el momento de la recolección

bibliográfica del sistema financiero y empresarial de los cantones estudiados; hasta la sistematización del informe final.

1. En primer lugar se procedió a obtener información de fuentes secundarias, como: libros, revistas e internet, los cuales fueron determinantes para la elaboración de la revisión literaria, la cual abarca temas fundamentales que sirvieron para el desarrollo del tema en estudio.
2. Luego se acudió a las entidades financieras que se están estudiando para realizar la entrevista a los gerentes o personal que labora en dichas instituciones con la finalidad de obtener la información sobre el tiempo de permanencia, su cobertura, nivel de autonomía, participación en el mercado la misma que se la utilizo para elaborar los resultados.
3. Asimismo se reviso la página de la Superintendencia de Bancos, en donde se copilo información sobre el volumen de captaciones y colocaciones de cada una de entidad financiera, también se obtuvo información sobre las colocaciones por cartera de créditos y así se logro terminar con la elaboración de los resultados.
4. A continuación, se indago la página de la Superintendencia de Compañías, en donde se encontró información acerca de cómo se encuentran constituidos los sectores de la construcción, inmobiliario empresarial y de alquiler.
5. Para complementar los datos de las empresas se recurrió al Registro Mercantil, en donde se sustrajo información sobre el listado de accionistas y su porcentaje de participación que tenían cada empresa.

6. Con toda la información recopilada de las entidades financieras y del sector empresarial se procedió hacer la descripción y el análisis de los datos representados en cuadros y gráficos.
7. Se procede a elaborar la discusión para conocer si las entidades financieras descapitalizan territorio, o si en las estructuras empresariales estudiadas existen grupos económicos.
8. Con todo lo realizado anteriormente se procedió a realizar las conclusiones y recomendaciones que ayudaran al mejoramiento empresarial y financiero del cantón con el fin de contribuir con el progreso productivo y económico del mismo.
9. Finalmente se realiza los apartados restantes que son necesarios para concluir con el informe final de la tesis.



# 6. Resultados

## 6.1. CANTÓN LOJA

### 6.1.1. DIAGNOSTICO DEL SECTOR

ILUSTRACION 1  
CANTON LOJA



Fuente: [www.visitaecuador.com](http://www.visitaecuador.com)

El Cantón Loja se encuentra dividido en cuatro parroquias: Valle, Sagrario, San Sebastián y Sucre. El origen de su nombre se debe a la presencia de la ciudad y cabecera cantonal de Loja. La población total en el cantón Loja es 175.077 <sup>8</sup>de habitantes aproximadamente, la cual está distribuida en un 68 % en la zona urbana, 13% en la periferia, y 19% en las parroquias rurales. En el cantón Loja existen actividades de ocupación y producción como la agricultura, ganadería, comercio, minería y pequeña industria.

En el sector rural la ocupación campesina es combinada, se dedican a la

---

<sup>8</sup> **Municipio de Loja.** Ciudad. Datos Generales-Número de Habitantes. Extraído: el 22 de junio del 2010. Disponible: [www.loja.gov.ec](http://www.loja.gov.ec).

producción de alimentos para el consumo, que incluyen el cultivo de bienes agrícolas, la crianza de animales y obras artesanales. La economía de la ciudad de Loja es la con mayor influencia sobre el PIB de la provincia homónima, de acuerdo con el estudio, efectuado por el Banco Central del Ecuador, la ciudad de Loja aporta al alrededor de 1,9 de la economía nacional; el cantón Loja concentra el 87% <sup>9</sup>de la economía provincial (2,3% nacional).

"La población económicamente activa del cantón Loja, según el Censo del 2001, está dedicada mayoritariamente a la agricultura y ganadería (19%), seguida del comercio (17%) y por el grupo humano que está dedicado a la enseñanza (17%), el resto del porcentaje (30%) de la PEA está ubicado en actividades tales como construcción, administración pública, industrias manufactureras y transporte y comunicaciones"<sup>10</sup>

La ciudad de Loja es la quinta ciudad según depósitos en instituciones del sistema financiero con 192.680 miles de dólares en las arcas de estos, de igual forma es considerada según créditos concedidos por el sistema financiero en esta ciudad con 189.828 miles de dólares a los beneficiarios, y la cuarta menos morosa del sistema con un 2.94% de morosidad.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Población Económicamente Activa Año 2001. Extraído el 20 de junio del 2010. Disponible en [www.inec.gov.ec](http://www.inec.gov.ec).

<sup>11</sup> Loja (Ecuador) Economía. Actualizada el 30 de abril del 2010. Disponible: [es.wikipedia.org](http://es.wikipedia.org).

El sector de la construcción se ha visto dinamizado debido al fenómeno migratorio y al ingreso de remesas que esto significa. Actualmente se registran más de 100 permisos de construcción para edificaciones y obras menores. El estilo de las construcciones en el área céntrica se mantiene y su uso más frecuente es el de Centros Comerciales internos.

La construcción como actividad terciaria que comprende un conjunto de actividades muy diversas relacionadas con la construcción de obras, restauración, construcción de carreteras, construcción de líneas de comunicación ha generado un importante valor agregado bruto provincial de \$ 93 373.000.

Actividad Inmobiliaria incluye a las empresas inmobiliarias y al sector propiedad de vivienda. Las primeras se dedican a la intermediación en la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles, y a la administración de consorcios.

Las inmobiliarias han sido creadas con el fin de que estas empresas se encarguen de negociar, en las que algunos dueños de bienes inmuebles optan por utilizar una de estas empresas tratando de disminuir el riesgo en el negocio, ya que son estas las que se ocupan de mostrar la propiedad, hacer los arreglos del caso y garantizar a los dueños los respectivos pagos. En el cantón Loja, dentro de dato (INEC 2001) en cuanto a la PEA, el sector de la inmobiliaria posee una participación del 8,24% dentro de las actividades económicas que se realizan en el cantón.

## **6.1.2. SISTEMA FINANCIERO**

Las instituciones financieras cuya función principal es la de captar recursos monetarios del público para obtener fondos a través de depósitos o cualquier otra forma de captación, con el objeto de utilizar los recursos así obtenidos, total o parcialmente, en operaciones de crédito e inversión. Han logrado también por otra parte el impulso de transacciones entre personas, empresas y organizaciones que involucren el uso de dinero.

### **6.1.2.1. INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Para el presente trabajo investigativo se analizarán dos instituciones financieras que operan en el mercado local, las mismas que se orientan al desarrollo productivo del cantón, por tanto para comenzar con su análisis, es necesaria su descripción, la cual se detalla a continuación:

#### **➤ BANCO NACIONAL DEL PICHINCHA.**

Un 11 de abril de 1906, nace en Ecuador la compañía anónima Banco Pichincha. Constituida entonces como un banco de emisión, circulación y descuento, la entidad fijó desde sus inicios su prioridad: trabajar en el mercado de divisas. Gracias a las gestiones del entonces vicepresidente, la institución consiguió colocar fondos en el extranjero por un capital inicial de 600 mil sucres, lo que marcó el comienzo de la vida legal del Banco

Pichincha y el inicio de la presencia mundial que lo caracteriza. Estos pasos iniciales formaron al Banco Pichincha de hoy, y le permitieron alcanzar grandes e importantes metas que lo han convertido en la primera institución bancaria de Ecuador.

### ➤ **COOPERATIVA PADRE JULIÁN LORENTE**

En el año de 1965, en la ciudad de Loja, un grupo de trabajadoras del Mercado Sur deciden asociarse para adquirir artículos de primera necesidad y venderlos al público. El Padre español Julián Lorente Lozano era el consejero espiritual de las trabajadoras del Mercado Sur y, al conocer sus justas aspiraciones de alcanzar un mejor nivel de vida, les brinda su asesoramiento y forman primero la Cooperativa de Consumo y Mercadeo que luego cambia a Cooperativa de Ahorro y Crédito que funciona hasta la presente fecha.

Cabe destacar el aporte importantísimo de todos y cada uno de los socios a través de la historia de la Cooperativa, pero es más importante aun puntualizar algunos ejemplos de verdadera solidaridad cooperativista que han permitido que esta institución sea hoy una de las más sólidas y confiables de la Provincia y del País.

Son muchos también los sucesos que han permitido ampliar el servicio que se brinda a los socios, tales como el de Funeraria y Fondo Mortuario, la

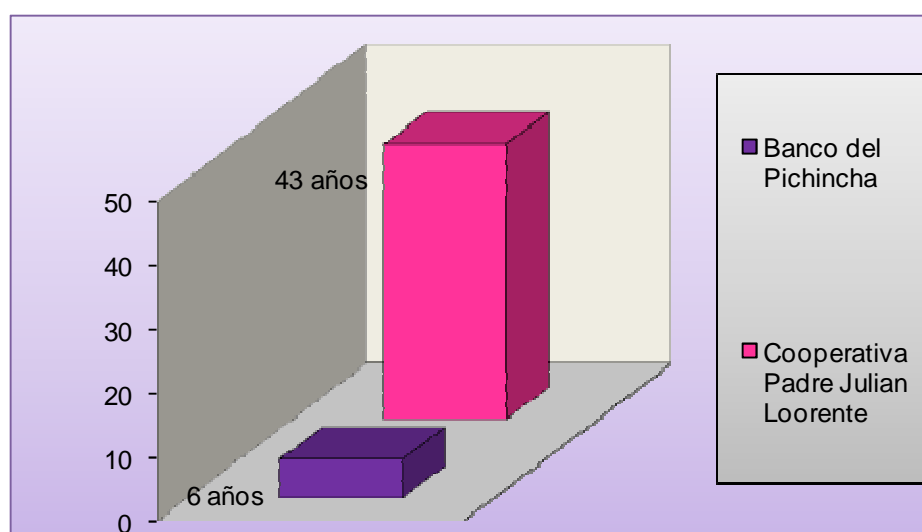
creación del Dispensario Médico y servicio de Farmacia, pago de impuestos del SRI, pago de servicios básicos.

#### 6.1.2.1.1. TIEMPO DE PERMANENCIA

El tiempo de permanencia en el mercado da a conocer la aceptación que tienen las instituciones financieras, por parte de sus clientes desde su creación y como estas se han mantenido a lo largo del tiempo hasta la actualidad.

La presencia de las instituciones financieras en el cantón Loja, como se observa en el grafico N° 1 el Banco del Pichincha cuenta con un tiempo de permanencia en el mercado de 6 años, en tanto que la Cooperativa de Ahorro y Crédito “Padre Julián Lorente” su presencia es mayor con 43 años.

**GRAFICO 1**  
**TIEMPO DE PERMANENCIA AÑO 2009**



**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

La Cooperativa de Ahorro y Crédito “Padre Julián Lorente” es la que mayor permanencia presenta en el cantón al contar con 43 años de trayectoria, ya que cuenta con una buena política crediticia que le ha ayudado a mantenerse en el mercado, brindando productos y servicios financieros competitivos que apoyen a los sectores productivos y a sus organizaciones, uno de los objetivos de la Cooperativa desde su creación, ha sido ampliar su cobertura geográfica y mejorar la atención a sus socios. Por otro lado el Banco del Pichincha su permanencia en el mercado es baja en relación con la cooperativa, como se muestra en el cuadro N°. 1

**CUADRO N° 1  
PERMANENCIA EN EL MERCADO AÑO 2009**

<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA</b>	<b>AÑOS</b>
Banco de Pichincha	6
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	43
<b>PROMEDIO</b>	<b>24.50</b>

**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

Un aspecto muy importante que se debe señalar es que la Cooperativa Padre Julián Lorente se encuentran funcionando según el acuerdo Ministerial desde el año 1965; considerando que la misma inició sus actividades desde el año 1966, bajo la figura de Cooperativa de Consumo y Mercadeo que luego cambia a Cooperativa de Ahorro y Crédito que funciona hasta la presente fecha Ahorro y Crédito, como se lo mencionó anteriormente cuenta con una amplia permanencia en el cantón.

En conclusión, se puede decir que la cooperativa tiene una mayor permanencia ya que es una institución que es creada en el Cantón Loja y



sus fundadores son lojanos en tanto que el banco fue creada en la ciudad de Quito y sus agencias que se encuentra en nuestra ciudad fueron creadas hace poco tiempo.

### **6.1.2.2. COBERTURA INSTITUCIONAL**

La cobertura de cada institución financiera es significativa, cuando estas facilitan el acceso a los clientes a los servicios y productos financieros que ofrece cada entidad, a través de la existencia de sucursales o agencias que aumenten la confianza de los clientes hacia los diversos servicios que ofrece el Sistema Financiero Nacional; además los clientes son la base de una entidad financiera sean cual sean las operaciones que realiza, por tanto es importante analizar los clientes su procedencia y el tipo de actividades que desarrollan.

#### **6.1.2.2.1. PROCEDENCIA DE LOS CLIENTES**

Conocer la procedencia de los clientes es muy importante en una institución financiera por que le permite saber hacia dónde van destinados sus servicios y a la vez estar al tanto de las necesidades que tienen cada sector productivo y así crear nuevos productos para satisfacción de los mismos.

Los clientes que tiene el Banco del Pichincha son de la zona rural y la zona urbana y en gran parte son del cantón de Catamayo, esto se debe a que en

el cantón de Catamayo todavía no cuentan con una agencia para poder atender satisfactoriamente sus demandas, mientras que en la Cooperativa Padre Julián Lorente sus clientes provienen de las zonas rurales y urbanas como podemos observar en el cuadro N°. 2.

**CUADRO N° 2  
PROCEDENCIA DE LOS CLIENTES**

INSTITUCION FINANCIERA	PROCEDENCIA
Banco de Pichincha	Zona urbana, rural del cantón Loja y parte de Catamayo.
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	Zona urbana, rural del cantón Loja

**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

En conclusión, se puede determinar que la institución que tiene mayor cobertura en el cantón Loja son las agencias del Banco del Pichincha debido a que atiende clientes de la zona urbana y rural así como también clientes que provienen del cantón Catamayo. Por otra parte la institución de menor cobertura es la Cooperativa Padre Julián Lorente a pesar que cuenta con una matriz y dos agencias distribuidas en el cantón Loja atiende a socios tanto de la zona rural y urbana solo del cantón Loja.

### **6.1.2.3. NIVEL DE AUTONOMÍA**

Es la capacidad que tiene las instituciones de tomar decisiones por sí mismas en cuanto a sus funciones y operaciones, mas no bajo el mando de agentes internos o externos que influyan en los procesos de cada institución o dependencia de ellas.

### 6.1.2.3.1. FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA GERENCIA

Una forma de establecer el nivel de autonomía es conocer las funciones y responsabilidades que tiene el gerente para administrar la institución financiera, y si sus decisiones son autónomas o depende de otro personal jerárquico más alto. En el cuadro N° 3, se encuentra detalladas las funciones que cumplen actualmente, el gerente en la Cooperativa y el jefe de agencia en el Banco, con el cual nos permite conocer si las funciones que cumplen son autónomas o son limitadas.

**CUADRO N° 3**  
**FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES GERENCIALES**

<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA</b>	<b>FUNCIONES / RESPONSABILIDADES</b>
Banco de Pichincha	Establecer políticas y estrategias para la constatación de metas.
	Control administrativo.
	Apoyo a nuevos negocios dentro de la institución.
	Control y evaluación de las políticas de la institución.
	Rinde cuentas a matriz
	Toma de decisiones limitadas
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	Gestionar la parte Administrativa, políticas y reglamentos.
	Cumplir y hacer cumplir las disposiciones reglamentadas.
	Control actividades que se realizan en matriz como en agencias.
	Toma de decisiones ilimitadas

**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

Con los datos recopilados se puede establecer que, dentro de las funciones y responsabilidades del jefe de agencia del Banco de Pichincha la principal es la de rendir cuentas al gerente de la matriz, y que por ende sus funciones

y las decisiones que toma son limitadas; en cuanto a la Cooperativa Padre Julián Lorente, todas sus funciones y responsabilidades están bajo el mando del gerente de la matriz, por tanto la cooperativa en lo concerniente a sus funciones es autónoma.

En conclusión, en cuanto a la autonomía sobre las funciones y responsabilidades que tienen los gerentes o jefes de agencia de cada institución, se puede establecer que las instituciones que son matrices tienen total autonomía, lo contrario ocurre con las agencias.

#### 6.1.2.3.2. PROCESO DE SELECCIÓN DE PERSONAL

El proceso de selección de personal consiste en la forma de diseñar medidas para captar el mejor personal, ya que son el motor principal para el crecimiento institucional; con el objeto de convertirse este proceso en otra forma para que las instituciones financieras logren su prestigio y posicionamiento en el mercado local.

**CUADRO N°4  
RESPONSABLES DE SELECCIÓN DE PERSONAL**

INSTITUCIÓN FINANCIERA	RESPONSABLES
Banco de Pichincha	Representantes del Departamento de Recursos Humanos que provienen de la matriz en Quito
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	Departamento de Recursos Humanos de la Matriz de la Cooperativa

**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

En el cuadro N° 4, se observa que en la agencia del Banco de Pichincha el proceso de selección de personal se la realiza en la ciudad de Loja, con personal del Departamento de Recursos Humanos provenientes de la casa matriz en Quito; y la decisión es analizada y tomada por directivos en la ciudad de Quito para luego enviar los resultados a las agencias que se encuentra en el Cantón Loja.

En la Cooperativa “Padre Julián Lorente” este proceso lo realiza el Departamento de Recursos Humanos en la matriz que se encuentra en el cantón Loja para luego dar a conocer los resultados a la gerente de la Cooperativa y a sus administrativos.

En conclusión, las instituciones financieras analizadas tienen un nivel de autonomía limitada cuando son agencias o sucursales, pues dependen del criterio del departamento de personal de la matriz, quien posee una total autonomía.

#### **6.1.2.3.3. SERVICIOS QUE OFERTAN**

Esta variable trata de identificar el nivel de autonomía mediante el conocimiento de los productos y servicios financieros que son dirigidos para la captación y colocación, los mismos que permiten que la entidad sea reconocida con un mejor nivel oferta que obtenga más aceptación del mercado local.

Como se puede observar en el cuadro N° 5, los productos financieros que ofrece en la casa matriz del Banco de Pichincha en Quito son distintos a los ofertados en las agencias en la ciudad de Loja, demostrándose que en el cantón Loja, estas dos agencias no poseen autonomía en cuanto a ofrecer productos de la misma cualidad que en su matriz.

**CUADRO N° 5  
SERVICIOS OFERTADOS**

INSTITUCIÓN FINANCIERA	MATRIZ CIUDAD DE QUITO	AGENCIA LOJA
Banco de Pichincha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuentas de Ahorro Nacionales</li> <li>• Cuenta Ahorro Euros</li> <li>• Fondos de Reserva Ahorro</li> <li>• Cuentas corrientes, nacionales, en Panamá, y Miami</li> <li>• Inversiones, renta fija, renta variable.</li> <li>• Crédito Vivienda / Construcción</li> <li>• Crédito Empresas</li> <li>• Crédito Microempresas</li> <li>• Crédito Distribuidor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuentas de Ahorro,</li> <li>• Cuentas Corrientes,</li> <li>• Pólizas ,</li> <li>• Plan Ahorro Futuro</li> <li>• Crédito Comercial,</li> <li>• Crédito de Consumo,</li> <li>• Crédito de Vivienda,</li> <li>• Crédito Micro empresarial,</li> <li>• Crediauto</li> <li>• Credife.</li> </ul>
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	<b>MATRIZ/ AGENCIA LOJA/ AGENCIA CENTRO</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuentas de Ahorro,</li> <li>• Ahorro a la Vista,</li> <li>• Ahorro Plus,</li> <li>• Depósitos a plazo Fijo,</li> <li>• Pólizas de Acumulación,</li> <li>• Crédito de Consumo,</li> <li>• Crédito de Vivienda,</li> <li>• Crédito Prendario para compra de Vehículo,</li> <li>• Crédito Microempresa,</li> <li>• Crédito Comercial,</li> <li>• Crédito Emergente.</li> </ul>	

**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

En cuanto a la Cooperativa “Padre Julián Lorente”, sus productos financieros están a disposición de sus socios tanto en la matriz como en sus agencias, por encontrarse estas instituciones en la misma ciudad existe un mejor

control de estos servicios, demostrándose un nivel de autonomía dentro del cantón.

En conclusión, los productos que se ofrecen en el Banco del Pichincha son iguales a los ofertados en la oficina matriz, a excepción de algunos productos y servicios que no se ofertan en el cantón Loja como es ahorro euros, ahorros nacionales; por otra parte la cooperativa Padre Julián Lorente, al ser una institución propia del cantón mantiene los mismos servicios y productos sin restricciones en la matriz y las agencias; por lo tanto se puede deducir de las instituciones, que sus matrices operan en la localidad tienen total autonomía para ofertar productos o servicios financieros; en el caso de las entidades que operan como agencia o sucursal la decisión depende de casa matriz.

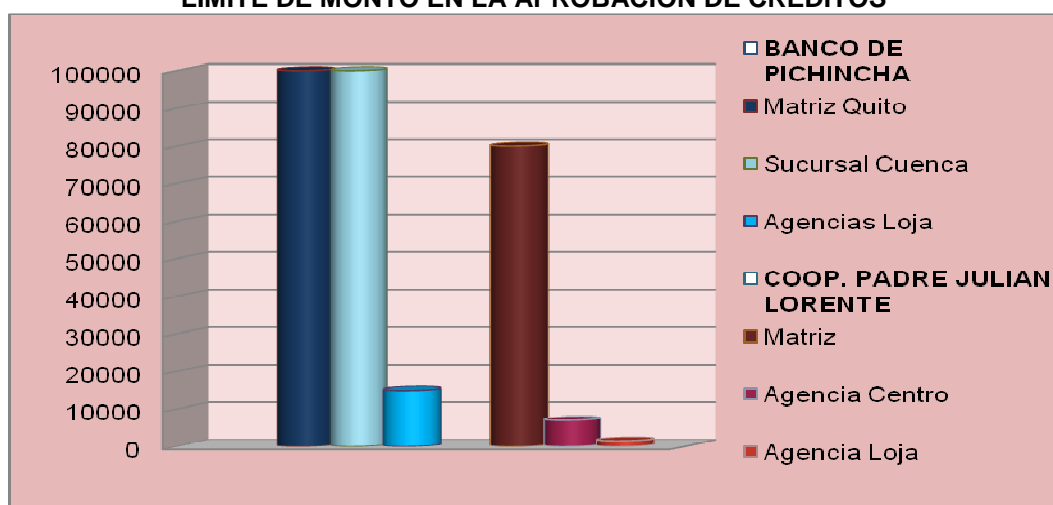
#### **6.1.2.3.4. LIMITE DE MONTOS QUE SE APRUEBAN**

El crédito es una operación financiera que las entidades ponen a disposición del cliente o socio mediante la otorgación de una cantidad de dinero, con un límite específico. Por lo tanto, es necesario conocer cuál es el límite de crédito que se otorgan en las instituciones financieras para distinguir el nivel de autonomía entre matriz, sucursales, y agencias.

En el grafico N° 2 se puede observar que los montos de créditos que se aprueban en la matriz del Banco de Pichincha en Quito y en la sucursal

ubicada en la ciudad de Cuenca, no son iguales ya que cada una de ellas aprueba diferentes montos, siendo mayores en la matriz; en las agencias del presentes en Loja se pueden créditos que lleguen hasta 15 000 dólares y cualquier valor mayor a este debe ser aprobados por personal de la matriz o de la sucursal cuencana.

**GRAFICO N° 2**  
**LIMITE DE MONTO EN LA APROBACION DE CREDITOS**



**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

En la matriz de la Cooperativa de Ahorro y Crédito “Padre Julián Lorente” se observa que se da aprobación para el monto máximo de créditos, los mismos que serían destinados para comercio y vivienda. Para la Agencia Centro y la Agencia Loja (Avda. Cuxibamba) se aprueban créditos menores representados en microcréditos y créditos de consumo.

En el siguiente cuadro N° 6, relacionando el límite de crédito que se otorga en las dos instituciones financieras dentro del cantón, se establece un promedio de 47 500 dólares, debido a que es la Cooperativa “Padre Julián



Lorente” por su nivel de autonomía la que ofrece un monto de crédito mayor al ofrecido en las agencias del Banco de Pichincha.

**CUADRO N° 6**  
**LÍMITE DE MONTOS EN EL CANTON LOJA - AÑO 2009**

<b>INSTITUCION FINANCIERA</b>	<b>MONTOS</b>
Banco de Pichincha	15000.00
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	80000.00
<b>PROMEDIO</b>	<b>47500.00</b>

**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

En conclusión, el nivel de autonomía se distingue claramente entre matriz, sucursales y agencias; ya que las dos primeras tienen más jerarquía para tomar decisiones, en cuanto a la aprobación de créditos de mayor monto; y en las agencias se aprueban créditos con cantidades menores.

### **6.1.3. PARTICIPACIÓN DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS EN EL CANTÓN LOJA**

La participación de las instituciones financieras se define en cuanto a la forma en cómo estas contribuyen con el crecimiento de la economía de los lugares donde se desenvuelven, y en sí de sus habitantes atrayendo cada día más usuarios, y cumpliendo con su función de captar y colocar el recurso financiero incentivador de desarrollo y fomento de nuevas actividades.

### 6.1.3.1. CUOTA O PARTICIPACIÓN DE MERCADO

La cuota o participación del mercado se ve reflejada en la forma cómo pueden las instituciones financieras crecer y aportar en el adelanto de los pueblos, mediante la acogida que estas tengan con la ciudadanía y el lugar de preferencia que ocupen ante las demás instituciones presentes en el cantón.

#### 6.1.3.1.1. NÚMERO DE CLIENTES

Una de las formas de conocer la participación en el mercado se da por medio del número de clientes que tienen tanto las agencias del Banco de Pichincha como la Cooperativa “Padre Julián Lorente”, y la forma en la que han logrado su estabilidad, mediante el, mantenimiento e incremento de sus usuarios.

**CUADRO N° 7**  
**NUMERO DE CLIENTES DURANTE LOS 4 ULTIMOS AÑOS**

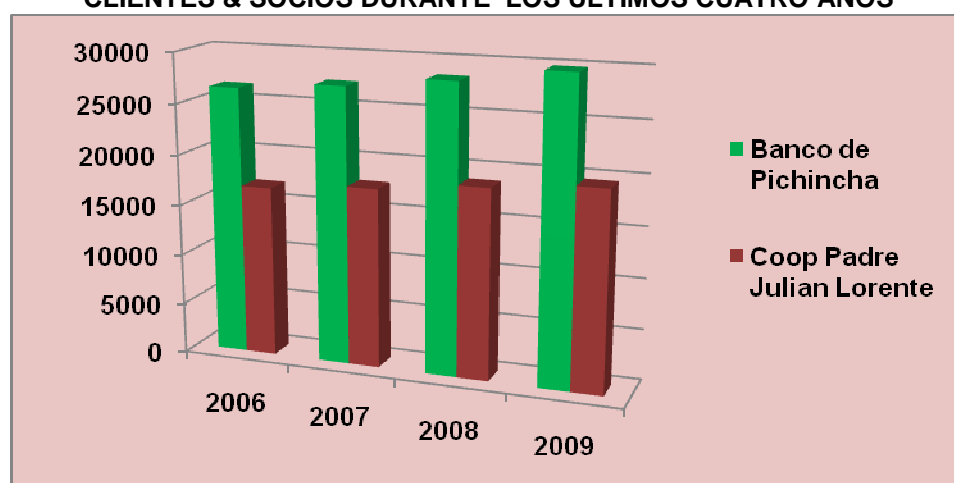
<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Banco de Pichincha	26.500	27.300	28.400	29.800
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	16.900	17.720	18.750	19.600
<b>PROMEDIO</b>	<b>18.700</b>	<b>22.510</b>	<b>23.575</b>	<b>24.700</b>

**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

En el cuadro N°7 está determinado el número de clientes que poseen las dos instituciones a partir de sus últimos años, clientes y socios que han sido indispensables para que estas instituciones permanezcan varios años en el cantón Loja. El Banco del Pichincha a pesar de que lleva poco tiempo en el mercado ha captado un número considerable de clientes que cada día van en aumento debido a que por ser estas agencias las únicas en la provincia, captan clientes de distintas partes de los cantones especialmente de Catamayo. Por otro lado la cooperativa mantiene un buen número de clientes pero esta no supera al número de clientes que mantiene el Banco a pesar de estar prestando sus servicios en el cantón Loja por más años.

**GRAFICO N° 3**  
**CLIENTES & SOCIOS DURANTE LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS**



**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

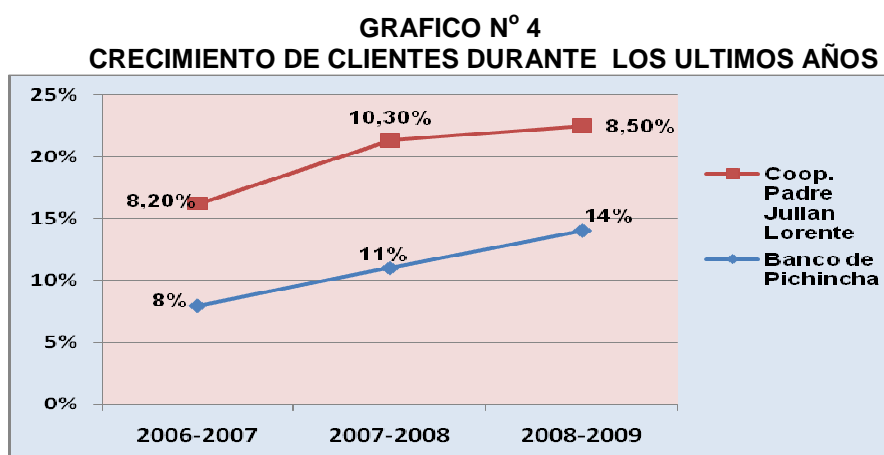
El promedio en cuanto al número de clientes demuestra un incremento año tras año ya que estas dos instituciones siguen manteniendo y atrayendo a más clientes y socios. Por la diferencia entre el número de clientes del Banco de Pichincha con el número de socios que tiene la Cooperativa, se

puede concluir que es el banco el que ha logrado una mejor participación en el mercado, durante los años en los que ha estado presente en el cantón Loja, tal como está demostrado en el gráfico N° 3.

En conclusión el Banco del Pichincha al ser una institución que se encuentra en menor tiempo en el mercado lojano posee un gran número de clientes, siendo este superior al que mantiene la cooperativa que se encuentra varios años ya constituida en el cantón Loja; su cobertura nacional es una de las ventajas para reflejar estos resultados.

#### 6.1.3.1.2. TASA DE CRECIMIENTO DE LOS CLIENTES

Otro indicador para conocer la participación de las instituciones en el mercado es conocer como han crecido en número de clientes, y de esta manera conocer la aceptación que tienen las instituciones financieras, frente a las demás dentro de un mismo territorio.



Fuente: Investigación de Campo

Elaboración: Autoras

En el grafico anterior, se observa los porcentajes de cómo han ido incrementándose cada año el número de socios y clientes, provenientes de las zonas urbanas y rurales del cantón Loja, con la finalidad no únicamente de ahorrar sus dineros sino de obtener créditos que les permitan mejorar su situación económica.

A lo largo de los años las instituciones financieras han ido acogiendo más clientes por la confiabilidad que estas muestran a sus usuario, por tipo de productos financieros que ofertan y por la cercanía a ellas; por su parte las dos agencias del Banco de Pichincha presentes en el cantón Loja han captado clientes no únicamente de Loja, sino de un cantón cercano como es Catamayo lo que le ha permitido incrementar el número de sus clientes durante sus seis años de permanencia en la ciudad, tal como indica en el siguiente cuadro N° 8; la Cooperativa Padre Julián Lorente por su lado ha mantenido sus socios fieles a esta institución desde sus inicios incrementándose en pequeña cantidad, para los años de existencia en el cantón Loja.

**CUADRO N° 8  
TASA DE CRECIMIENTO DE CLIENTES DURANTE LOS 4 AÑOS**

<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA</b>	<b>2006-2007</b>	<b>2007-2008</b>	<b>2008-2009</b>
Banco de Pichincha	8%	11%	14%
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	8.2%	10.30%	8.5%
<b>PROMEDIO</b>	<b>8.1%</b>	<b>10.65%</b>	<b>11.25%</b>

**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

En cuanto al promedio obtenido de entre las dos instituciones se concluye que las instituciones analizadas durante los años 2006 al 2009 presentan una tasa de crecimiento de entre 10 y 11% anual; manteniendo e incrementando de manera moderada los clientes; pero en ningún año registra disminución.

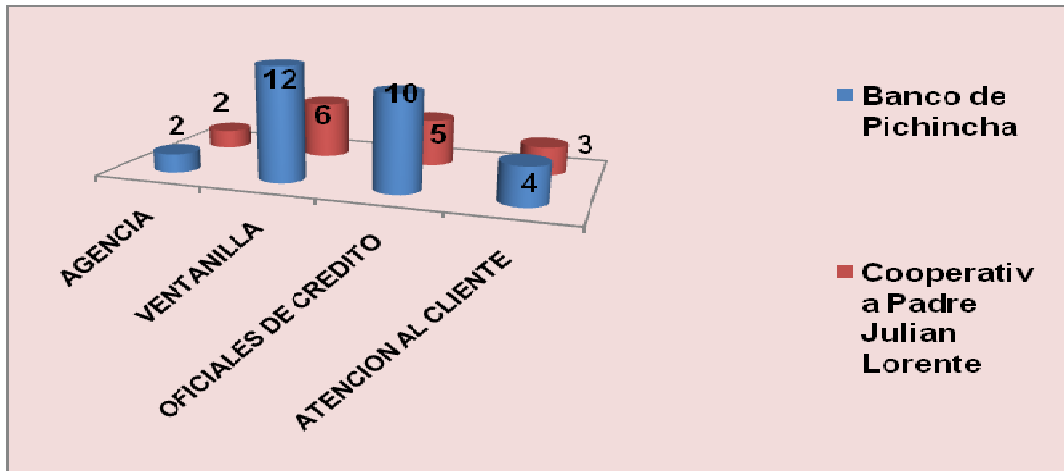
### **6.1.3.2. COBERTURA GEOGRAFICA**

Dentro de la organización de las instituciones financieras, el poseer agencias distribuidas estratégicamente, tener mayor número de ventanillas, oficiales de crédito y puntos de atención al cliente, permite la permanencia y el aumento de clientes a futuro, cumpliendo uno de los objetivos que tienen estas instituciones para ocupar un mejor lugar de prestigio en el mercado.

#### **6.1.3.2.1. NÚMERO DE AGENCIAS, VENTANILLAS, OFICIALES DE CREDITO, Y ATENCION AL CLIENTE.**

El poseer un número considerable de agencias, ventanillas, oficiales de crédito y puntos de atención al cliente nos demuestra como se trata de llegar a cumplir con todos sus clientes y captar mayor cantidad de recursos e insertarlos en las diversas actividades económicas, en el gráfico N° 5, se observa que entre las dos agencias del Banco de Pichicha tiene un mayor número de ventanillas, oficiales de crédito y de puntos de atención al cliente con relación a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente. .

**GRAFICO N° 5  
COBERTURA GEOGRAFICA**



**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

En el cuadro N° 9, los promedios que se obtienen de las dos instituciones, están indicando que el Banco de Pichincha es una institución que posee una mejor cobertura geográfica por el mayor número de clientes y por lo tanto requiere de más ventanillas, oficiales de crédito y atención al cliente. Por su lado, la Cooperativa “Padre Julián Lorente” demuestra un número menos, a pesar que cuenta con dos agencias y una matriz.

**CUADRO N° 9  
COBERTURA GEOGRAFICA**

INSTITUCION FINANCIERA	MATRIZ	AGENCIA	VENTANILLA	OFICIALES DE CREDITO	ATENCIÓN AL CLIENTE
Banco de Pichincha	0	2	12	10	4
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	1	2	6	5	3
<b>PROMEDIO</b>	<b>0.5</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>7.5</b>	<b>3.5</b>

**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

En conclusión, el Banco del Pichincha posee una mayor cobertura geográfica ya que mantiene un buen número de clientes que provienen del

cantón Loja y del cantón Catamayo, en tanto que la Cooperativa Padre Julián Lorente su cobertura geográfica es inferior porque atiende solo clientes del cantón Loja; además se puede deducir que los bancos tienen mayor número de clientes, por lo tanto tienen mayor participación en el mercado y mayores probabilidades de captar y colocar recursos.

#### **6.1.3.2.2. RELACIÓN ENTRE CAPTACIONES Y COLOCACIONES**

Cada entidad captadora de dinero tiene como fin, destinarlo a diferentes sectores económicos, procurando que aporten al desarrollo de la economía. Como se puede observar Cuadro N °10, datos a partir del año 2006 - 2009 demuestran, que para el Banco de Pichincha el valor de captación es más elevado en comparación con el de la Cooperativa "Padre Julián Lorente". Evidenciando una contrariedad en las colocaciones ya que siendo el Banco quien más recursos capta es el que menos cantidad coloca durante estos años.

En la Cooperativa "Padre Julián Lorente" se observa un mayor volumen de colocaciones, ya que al contar esta institución con otras agencias en otros cantones de la provincia, el dinero de sus captaciones viene a formar parte de las colocaciones en el cantón Loja; en el caso del Banco de Pichincha la mayor cantidad de captaciones son destinadas en menor proporción en los créditos que tiene destina a sus clientes esta entidad.



**CUADRO N° 10**  
**COLOCACIONES Y CAPTACIONES**  
(en miles de dólares)

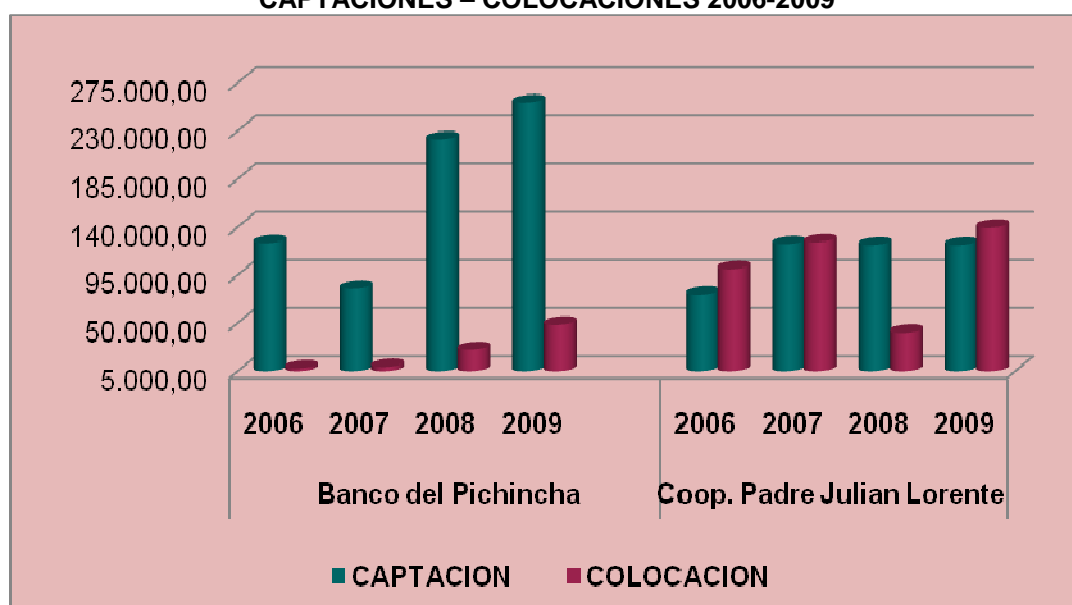
INSTITUCIÓN FINANCIERA	2006		2007		2008		2009	
	CAPTACION	COLOCACION	CAPTACION	COLOCACION	CAPTACION	COLOCACION	CAPTACION	COLOCACION
Banco de Pichincha	125.04	7.62	83.33	9.02	221.76	24.92	256.34	48.46
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	76.55	100.76	123.90	126.07	122.99	41.00	122.96	139.47
<b>TOTAL</b>	<b>201.59</b>	<b>108.38</b>	<b>207.23</b>	<b>135.09</b>	<b>344.75</b>	<b>65.92</b>	<b>379.30</b>	<b>187.93</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>100.80</b>	<b>54.19</b>	<b>103.62</b>	<b>67.55</b>	<b>172.38</b>	<b>32.96</b>	<b>189.65</b>	<b>93.97</b>

Fuente: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, Captaciones y Colocaciones 2006, 2007, 2008,2009.

Elaboración: Autoras.

En el grafico N°6 se observa una notable diferencia entre las captaciones de las dos instituciones financieras, siendo las agencias del Banco de Pichincha quienes captan mayores recursos y colocan en muy baja cantidad situación contraria a lo que ocurre con la Cooperativa “Padre Julián Lorente”.

**GRAFICO N° 6  
CAPTACIONES – COLOCACIONES 2006-2009**



**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

En el siguiente cuadro N° 11 está el índice que mide la manera como las instituciones están colocando el recurso monetario y si son colocados para cumplir con las necesidad del mismo lugar donde proviene (si es mayor a 1 descapitaliza el territorio, y si es menor a uno capitaliza el territorio) o tiene otro destino.

**CUADRO N° 11  
ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN**

<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Banco de Pichincha	16.41	9.12	8.90	5.29
Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente	0.76	0.98	3.00	0.88
<b>TOTAL</b>	<b>17.17</b>	<b>10.10</b>	<b>11.90</b>	<b>6.17</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>8.59</b>	<b>5.05</b>	<b>5.95</b>	<b>3.09</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros, Captaciones y Colocaciones 2006 - 2009.

**Elaboración:** Autoras

En conclusión, para la asignación de recursos por parte de las instituciones financieras, es más eficiente la Cooperativa “Padre Julián Lorente”, señalando un mejor aporte a la economía de sus socios en el cantón Loja. Los resultados de los índices para el Banco de Pichincha están demostrando que para los cuatro años se ha descapitalizado el territorio, ya que el índice es mayor a 1, por lo que ha existido un mayor volumen de captaciones frente al mínimo de colocaciones por parte de esta entidad; lo que indica que los recursos están saliendo del cantón y son colocados en otras provincias donde tenga operaciones la institución.

#### **6.1.4. APOORTE DEL SISTEMA FINANCIERO A LA ECONOMIA LOCAL**

Es importante conocer como aporta el sistema financiero a la economía mediante la otorgación de créditos los mismos que sean adecuados para que la economía recupere dinamismo en sus diversos sectores productivos.

#### **6.1.4.1. DESTINO DEL CRÉDITO**

El crédito dentro de la economía es de gran importancia, debido a que, es un instrumento muy eficaz en el proceso de reactivación económica siempre y cuando este sea destinado a la producción, que estimule la generación de fuentes de trabajo, propiciando riquezas con una distribución equitativa.

En el Cuadro N° 12, se observa que para el 2009, la línea de crédito a la que mas acceden los clientes del Banco del Pichincha es de consumo en mayor proporción, seguido por el microempresarial; el crédito vivienda es menor en relación a los demás.

En cuanto a la Cooperativa Padre Julián Lorente el destino de sus créditos, se observa es mayor volumen el de consumo, seguido a los que se son destinados a la vivienda. Lo que determina que en promedio las dos instituciones hacen la mayoría de sus colocaciones en la línea de consumo, explicándose que esto responde a la tendencia del mercado lojano.

**CUADRO 12**  
**CREDITO POR RAMAS DE LA ACTIVIDAD DESDE EL AÑO 2006 AL 2009 (en miles de dólares)**

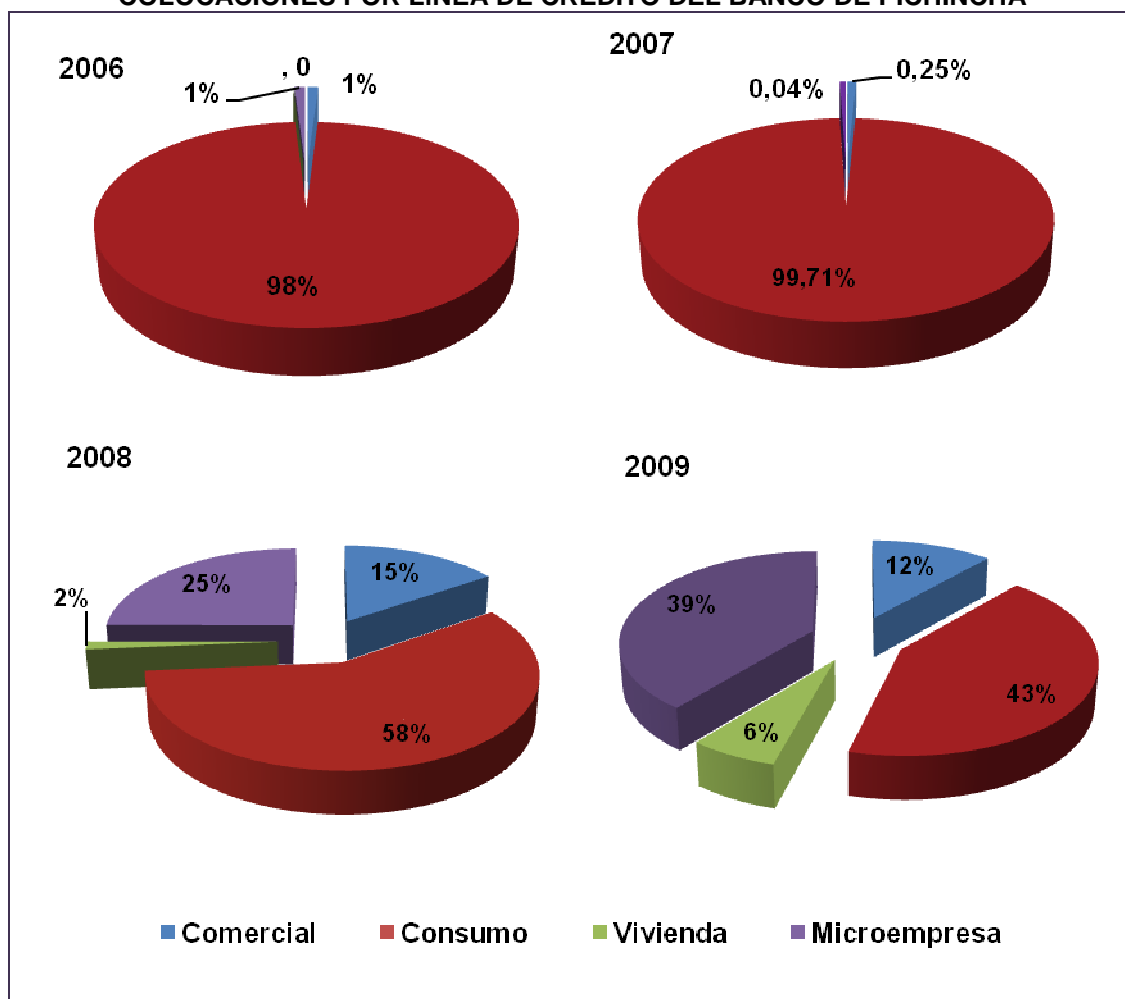
INSTITUCIONES FINANCIERAS	2006				2007				2008				2009			
	CARTERA COMERCIAL	CARTERA CONSUMO	CARTERA VIVIENDA	CARTERA MICROEMPRESA	CARTERA COMERCIAL	CARTERA CONSUMO	CARTERA VIVIENDA	CARTERA MICROEMPRESA	CARTERA COMERCIAL	CARTERA CONSUMO	CARTERA VIVIENDA	CARTERA MICROEMPRESA	CARTERA COMERCIAL	CARTERA CONSUMO	CARTERA VIVIENDA	CARTERA MICROEMPRESA
Banco del Pichincha	0.10	7.48	0.00	0.04	0.22	8.77	0.00	0.03	3.83	14.52	0.35	6.22	5.58	20.70	3.15	19.03
Cooperativa de Ahorro de Ahorro y Crédito "Padre Julián Lorente"	0.08	79.30	17.37	4.01	0.04	104.96	19.29	1.78	0.67	9.81	28.64	1.89	2.70	74.68	34.40	27.69
<b>TOTAL</b>	<b>0.18</b>	<b>86.78</b>	<b>17.37</b>	<b>4.05</b>	<b>0.26</b>	<b>113.73</b>	<b>19.29</b>	<b>1.81</b>	<b>4.50</b>	<b>24.33</b>	<b>28.99</b>	<b>8.11</b>	<b>8.28</b>	<b>95.38</b>	<b>37.57</b>	<b>46.72</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>0.09</b>	<b>43.39</b>	<b>8.69</b>	<b>2.03</b>	<b>0.13</b>	<b>56.87</b>	<b>9.65</b>	<b>0.91</b>	<b>2.25</b>	<b>12.17</b>	<b>14.50</b>	<b>4.06</b>	<b>4.14</b>	<b>47.69</b>	<b>18.78</b>	<b>23.36</b>

Fuente: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, Colocaciones 2006 - 2009.

Elaboración: Autoras

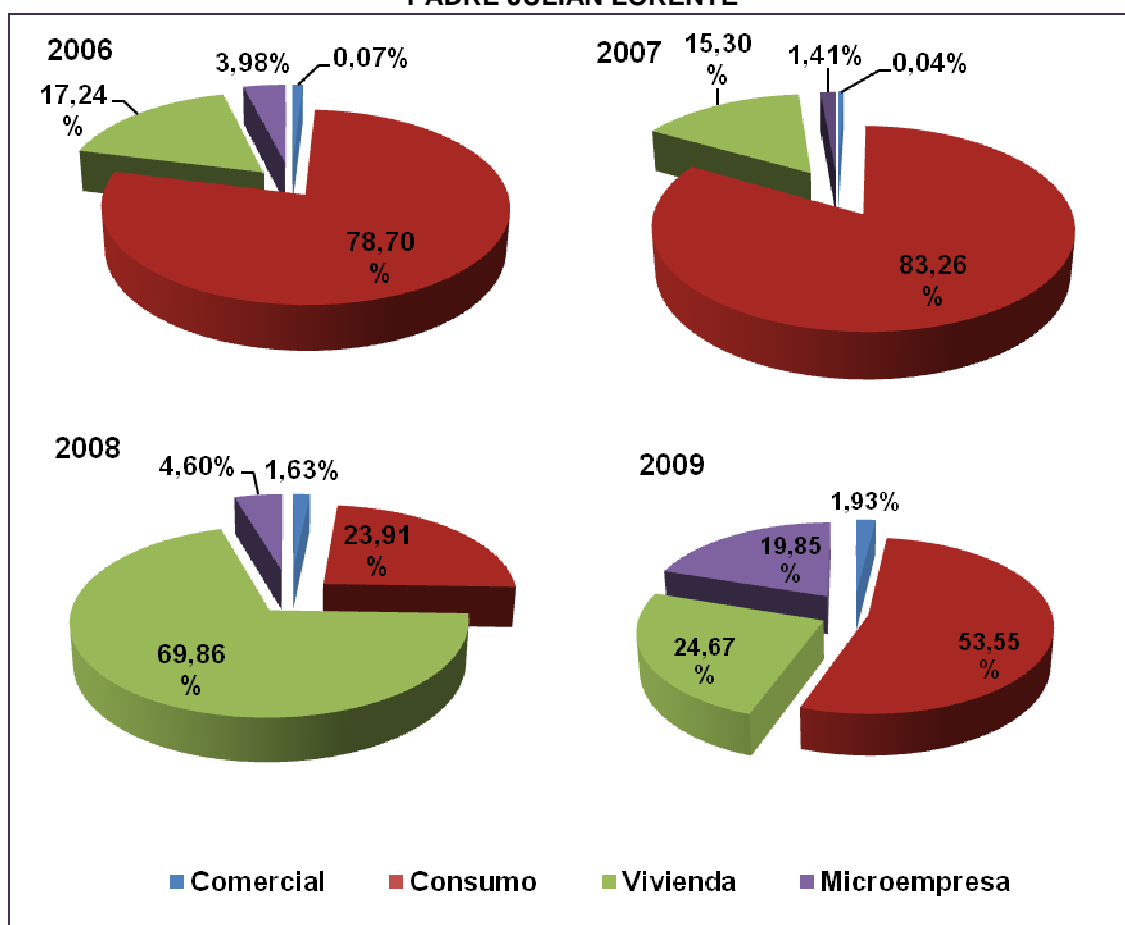
En el grafico N° 7 por parte de las agencias del Banco de Pichincha la asignación del recurso financiero es baja, en donde se observa un mayor colocación de créditos es en la cartera de consumo en todos los años. La cartera comercial ocupa un segundo lugar en colocación, la cartera micro empresarial, en donde se demuestra una menor acogida de crédito es en la cartera de vivienda, cuya asignación no existe sino hasta el año 2008 y 2009, con cantidades no muy significativas.

**GRAFICO N° 7  
COLOCACIONES POR LÍNEA DE CRÉDITO DEL BANCO DE PICHINCHA**



Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

**GRAFICO N° 8  
COLOCACIONES POR LÍNEA DE CRÉDITO DE LA COOPERATIVA  
“PADRE JULIÁN LORENTE”**



**Fuente:** Investigación de Campo  
**Elaboración:** Autoras

Para la Cooperativa “Padre Julián Lorente” la colocación de sus recursos se nota en mayor cantidad para la cartera de consumo cada año, seguido del de vivienda, el cual es otorgado con mayor facilidad mediante el bono de la vivienda otorgado por el MIDUVI. La cartera microempresarial y la cartera comercial estas no tienen mayor acogida por parte de los habitantes en Loja a pesar de que el comercio es una de las actividades principales. Además mostrándose que en la cartera microempresa existe una buena acogida lo cual representa una forma en cómo las personas emprenden en negocios

que mejore su economía. Lo que no ocurre con la cartera comercial en esta institución a pesar de ser Loja una ciudad dedicada en mayor parte al comercio.

En conclusión, tanto para el Banco de Pichincha como para la Cooperativa de Ahorro y Crédito “Padre Julián Lorente”, en el cantón Loja se destina mayor los recursos a créditos de consumo, se puede observar que existe una descentralización en los sectores ya que como analizamos en las colocaciones y captaciones de capital más se capta que se coloca como es en el caso del Banco del Pichincha.

Dentro de los promedios para los dos primeros años como es el 2006-2007 la cartera de crédito que mas sobresale es la de consumo y en el año 2009 las colocaciones son mayor en la cartera de consumo y la micro empresa tanto en el Banco del Pichincha como la Cooperativa padre Julián Lorente.

## **6.2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL**

### **6.2.1. EMPRESAS PRESENTES EN EL CANTÓN**

La economía del Ecuador se encuentra bajo un esquema de dolarización que persigue el crecimiento económico del país, que hasta el momento ha tratado de lograr importantes acciones en la estabilidad económica, en la



planificación, apertura de mercados, y en el saneamiento del sistema financiero.

#### **6.2.1.1. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, INMOBILIARIA EMPRESARIAL Y DE ALQUILER.**

El sector económico del cantón Loja se ve identificado mayormente por la agricultura, ganadería, el comercio, la enseñanza, la construcción, la administración pública, las industrias manufactureras, el transporte y las comunicaciones. Destacando para el presente estudio al sector de la construcción, inmobiliario empresarial y de alquiler.

En el cantón Loja la construcción se ha constituido como una de las actividades que ha ayudado a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. En tres ámbitos importantes, como son: el trabajador (mano de obra), el sector empresarial (establecimientos donde se compran los materiales de construcción) y el beneficiario de la vivienda; fortaleciéndose de esta manera todas aquellas personas o empresas relacionadas. Además este sector se ha visto dinamizado debido al fenómeno migratorio y al ingreso de remesas.

Las empresas inmobiliarias y las de alquiler también constituyen parte importante en la actividad económica de Loja estas se identifican por ser empresas intermediarias en la compra y venta de bienes como terrenos, casas, departamentos; y por su lado las de alquiler representadas en empresas que prestan servicios de seguridad y alquiler de autos.

### **6.2.1.2. EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION, SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER.**

La construcción es reconocida en la ciudad de Loja, como la combinación de materiales y servicios para la producción de bienes tangibles. Una de sus características que distingue a la actividad de la construcción, es de constituirse como empresas proveedoras de bienes de capital fijo, indispensables para el sano crecimiento de la economía.

En el cuadro no. 13 está el listado de las empresas constructoras constituidas como compañías en la Superintendencia de Compañías, las mismas que cumplen su función de creación, de infraestructura básica como: puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctrica y termoeléctrica, entre otras.

El cuadro No. 14 se encuentra el listado de empresas inmobiliarias constituidas como compañías que por el hecho de estar activas se encuentran realizando actividades simultaneas de construcción y promoción, asesoramiento o actividades combinadas para la negociación de bienes inmuebles.

**CUADRO N° 13**  
**LISTADO/ MAPA DE EMPRESAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCION.**

SUBCLASIFICACION	EMPRESA	SITUACION LEGAL	AÑO DE CONSTITUCION
Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras marítimas, puertos	Alcardel Asociados Cia. Ltda.	Inactiva	2008
	Amedec Americana De Construcciones Cia. Ltda.	Activa	2008
	Cofrantor Constructora Franco Toro Cia. Ltda..	Inactiva	2007
	Conansur Constructora Andina Del Sur Cia. Ltda.	Activa	2006
	Constructora Austroriego Cia. Ltda.	Activa	1999
	Constructora Berlevaq Cia. Ltda	Activa	2002
	Constructora Betsacontri Cia. Ltda	Activa	1995
	Constructora Corblanco Cia. Ltda	Activa	2007
	Constructora Del Sur Ca Cos urca	Activa	1966
	Constructora Diluvi Cia. Ltda.	Activa	2008
	Constructora Gaval Cia. Ltda	Activa	2008
	Constructora Inmobiliaria Podocarpus Coninpo Cia. Ltda.	Activa	2009
	Asociados Wongod Cia. Ltda.	Activa	2007
	Care Construcciones Cia. Ltda.	Activa	1997
	Biovision Cia. Ltda.	Activa	2007
	Casaset Constructores Cia. Ltda.	Activa	2002
	Cobusam Constructora Cia. Ltda.	Activa	2009
	Costa & Moser Cía. Ltda.	Activa	2004
	Compañía Constructora Ravilcons S.A.	Activa	2001
	CONARVE, Consorcio Armijos Veintimilla Cia. Ltda.	Activa	2008
	Construcción Y Desarrollo Sustentable Codes Cia. Ltda.	Activa	2007
	Delgado Construcciones DELCON Cía. Ltda.	Activa	1990
	Construcom - H Cia. Ltda	Inactiva	2003
Constructora Abad-Valle S.A.	Activa	1995	
Constructora Asotec Cia. Ltda.	Activa	2004	

	Constructora Austral Jme Cia. Ltda	Inactiva	2007
	Constructora Sarmiento Terreros S.A	Activa	1994
	Constructora Cucavel Cia. Ltda.	Activa	1994
	Constructora Inmobiliaria Palacios Agila Coninpag Cia. Ltda.	Activa	2004
	Espinoza Carvajal Cía. Ltda.	Activa	2006
	Constructora Internacional Coir S. A.	Activa	2009
	Vélez y Venegas Constructora Cía. Ltda	Activa	2003
Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de técnicos	Compania Guigonveca Sociedad Anonima	Activa	1998
	Colormax Construcciones Y Acabados Cia. Ltda	Activa	2007
Construcción de obras comunes de ingeniería civil. Obras sanitarias y alcantarillado	Constructora Alvarez Cia Ltda	Activa	1976
Actividades de construcción especiales, consisten en la preparación o construcción de ciertas partes de la construcción de edificios o de las obras comunes de ingeniería civil y generalmente se realizan mediante subcontratos y requieren el uso de técnicos	Constructora Javerys Cia. Ltda.	Activa	2006
Instalación, mantenimiento y reparación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar, y tendido de redes eléctricas	Constructora Jomalec Cia. Ltda.	Activa	2009

**Fuente:** Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Elaboración:** Autoras

**CUADRO N° 14  
EMPRESAS INMOBILIARIAS EMPRESARIALES Y DE ALQUILER.**

SUBCLASIFICACION	EMPRESA	Situación legal	Año de constitución
Actividades de asesoramiento y gestión, combinados	Ade Loja Competitiva S.A.	Inactiva	2002
Actividades arquitectura: paisajista, dibujo planos construcción, diseño de edificios, planificación urbana, supervisión de las obras, etc.	Adeplan Ambiente Desarrollo Y Planificación Cia. Ltda.	Activa	2004
Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles	ADINCONS CIA. LTDA. Administración, Ingeniería y Construcción Cia. Ltda.	Activa	2009
	Advantageloja Renta Car Cia. Ltda.	Activa	2009
	Agrobamba Cia. Ltda	Activa	2009
	Agroexportaciones Cosmu Cia. Ltda.	Activa	2009
	Agroforestales Sertraforest Cia. Ltda	Activa	2009
	Altamiracons Constructora e Inmobiliaria Cia. Ltda.	Activa	2009
	Inmobiliaria Simego Cia. Ltda.	Activa	1987
	Alzado Técnico Construcciones Remodelación Cia.	Activa	2009
	Arquitectos Y Avaluos Arquival Cia. Ltda.	Activa	2004
	Avícola Del Tambo Avita Cia. Ltda.	Activa	2009
	Calvas Urbanegocios Cia. Ltda.	Inactiva	2007
	Centro de Investigacion, Estudios Y Servicios De Aguas y Suelos Ciessa Cia. Ltda.	Activa	2009
	Comercial Gohs Cia. Ltda.	Activa	2009
	Compañía Constructora Consultora Estsuelcon	Activa	2009
	Compañía de Portería Comportloja Cia. Ltda	Activa	2009
	Inmobiliaria Inmojipto Cia. Ltda	Activa	2006
	Compañía de Turismo Rutascalvances S.A.	Activa	2009
	Construcciones Mapi Cia. Ltda.	Activa	2009
	Constructora & Inmobiliaria Abendaño Burneo Forootan Abf Cia. Ltda	Activa	2009

	Constructora & Proyectos Empresariales Construcromu S. A.	Activa	2009
Actividades de vigilancia mediante dispositivos de protección mecánicos o eléctricos	Alarmsemaks CIA Ltda.	Activa	2005
Actividades de subcontratación de mano de obra consistente en proporcionar, por lo general temporalmente personal ya contratado y remunerado por la agencia (Tercerizadoras)	Alfintrabajo S.A.	Inactiva	2005
Actividades de servicio e intermediación comercial: cobranza de cuentas	Combatseg, Seguridad Privada Y Vigilancia Cia. Ltda..	Activa	1997
Actividades de gestión de sociedades de cartera	Ars Renta A Car C.A.	Activa	2004
	Bombuscaro Rentacar Cia. Ltda	Activa	2004
	Codesam Compañía de Desarrollo Amazónico Cia. Ltda..	Activa	2007
Actividades de planificación, organización, funcionamiento, control e información administrativa.	Compañía Credimicro Cia. Ltda..	Activa	2009
Actividades de consultores en tipos y configuraciones de los equipos de informática y en la aplicación de los programas de informática conexos: análisis de las necesidades y problemas de los usuarios y presentación de las soluciones más convenientes	Compañía Servicios Múltiples Trabajo Express Cia. Ltda..	Inactivo	2008
	Computec Administración y Operación Tecnológica Cia. Ltda.	Activa	2008
	Conset Constructora Eléctrica Y Telefónica Cia. Ltda	Activa	2008

**Fuente:** Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Elaboración:** Autoras

Para el análisis del sector de la construcción e inmobiliario de la ciudad de Loja se ha tomado en cuenta la información emitida por la Superintendencia de Compañías, la misma que presenta informe sobre el sector; recalcando que la información por cada empresa no está disponible, pues existen años en los cuales no todas las empresas pertenecientes al sector emiten sus estados financieros; sin embargo y debido a la falta de fuentes de información sobre los indicadores a investigar, estos datos serán una referencia para poder conocer la evolución del sector analizado y luego contrastarla y poder dar cumplimiento a los objetivos planteados.

### 6.2.1.3. VOLUMEN DE ACTIVOS

Los activos de una empresa esta compuesta por los bienes muebles que posee la misma, así como inversiones que pueden convertirse en efectivo ya sea en corto o largo plazo (producto con el que se comercia) también el circulante que posee en caja o en bancos.

**CUADRO N° 15  
ACTIVOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

<b>AÑOS</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Informantes</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>72</b>	<b>63</b>	<b>57</b>
<b>Activos</b>	10 650 563.21	13 898 622.22	16 469 654.83	30 910 712.73	19 848 488.57
<b>Promedio</b>	<b>177 509.39</b>	<b>213 824.96</b>	<b>228 745.21</b>	<b>490 646.23</b>	<b>348 219.10</b>

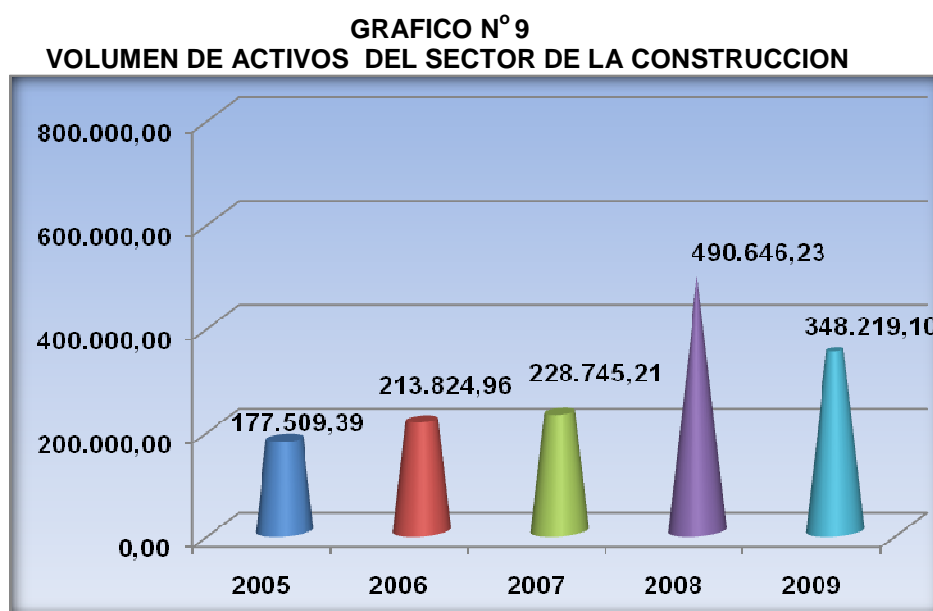
**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaboración:** Autoras

En el siguiente cuadro esta el valor de activos que poseen las constructoras cuyo promedio representa el valor en activos que posee cada empresa, hay

que notar que son muy variables estos datos debido al numero de informantes los que hace suponer que cada año se incrementa o disminuye debido a nuevas inscripciones o liquidaciones de las mismas.

Como se observa en el grafico N° 9 los activos del sector de la construcción se incrementan anualmente, y en el año 2008 sufre un incremento notable con respecto a los demás años debido a que existió un mayor movimiento en la actividad de la construcción.



**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

**Elaboración:** Autoras

Los activos de las empresas inmobiliarias y las de alquiler constituyen todas las propiedades que poseen estas empresas para poder cumplir con su actividad productiva. En el cuadro N° 16 los activos poseen una gran variación durante los años 2008 al 2009 a pesar que para este año el número de sus empresas se incrementó, es notorio que el rendimiento de sus activos no fue considerable durante este tiempo.



**CUADRO N° 16  
ACTIVOS DEL SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER.**

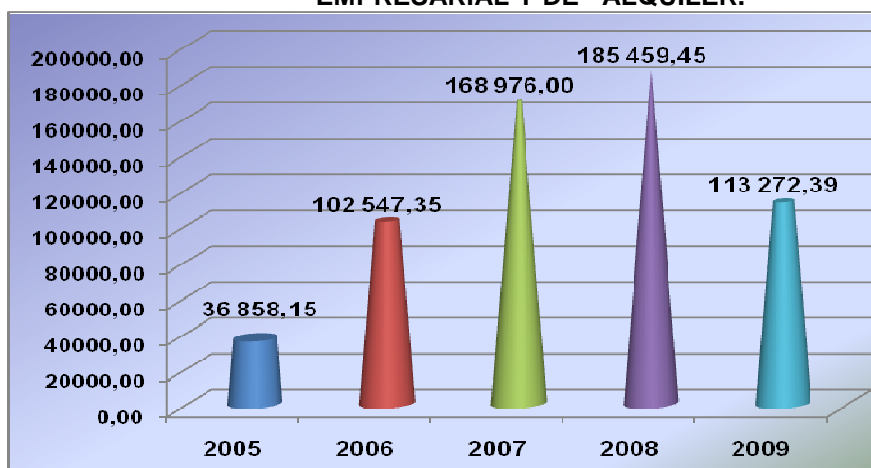
<b>AÑOS</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Informantes</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>97</b>
<b>Activos</b>	2 211 488.73	6 870 672.46	9 124 704.02	9 643 891,80	10 987 422.30
<b>Promedio</b>	<b>36 858.15</b>	<b>102 547.35</b>	<b>168 976.01</b>	<b>185 459.45</b>	<b>113 272,39</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Elaboración:** Autoras

Los sectores tanto de la construcción como inmobiliaria sufren cambios debido a factores como la migración, las remesas, las mismas que se ha utilizado para poder dar cuenta del valor que más sobresale es en el año 2008 lo cual se ha relacionado con las remesas registradas en este año para el cantón Loja oscilan entre 300 y 350 millones de dólares, por lo cual es un gran aliciente para la economía local. Para el 2009 la ciudad de Loja se benefició con USD 93.8 millones.

**GRAFICO N° 10  
VOLUMEN DE ACTIVOS DEL SECTOR INMOBILIARIO  
EMPRESARIAL Y DE ALQUILER.**



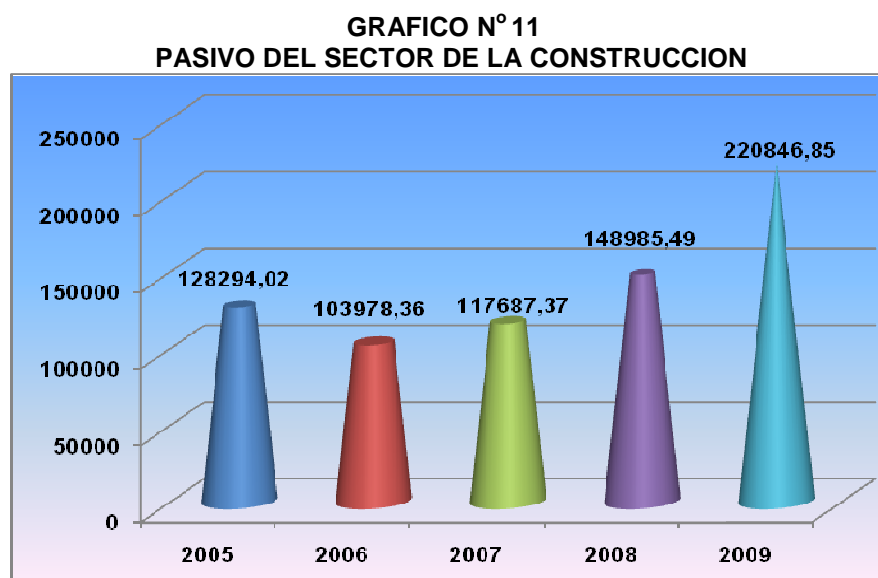
**Fuente:** Superintendencia de Compañías del Ecuador

**Elaboración:** Autoras

En conclusión el sector inmobiliario y de alquiler tuvo un mayor movimiento en el año 2007 y 2008 en cuanto a sus activos, siendo así que existió un mayor número de ventas y de alquiler de vehículo en estos periodos mejorando así la economía de estos sectores.

#### 6.2.1.4. ACCESO / CONTROL A CREDITO

A través del pasivo se puede identificar las deudas que posee una empresa con otra persona o con alguna entidad financiera y por consiguiente en cuanto al activo y pasivo de una empresa se puede determinar su patrimonio. En el grafico N° 11 se observa que el pasivo para el año 2005 es de 128 294. 02, incrementándose notablemente en el 2009 a 220 846.85



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaboración: Autoras

En el siguiente cuadro N° 17 están los valores correspondientes al pasivo corriente y al pasivo no corriente para el sector de la construcción; el pasivo corriente corresponde a compromisos que contrae la empresa para un

periodo de un año, por otra parte el pasivo no corriente que son deudas a largo plazo o mayores a un año en los dos casos por obligaciones que contrajeron con entidades de crédito, por deuda a proveedores o también por anticipo de uno o algunos clientes. En donde se observa que a partir del 2007 existe un incremento del endeudamiento de la empresa a un plazo máximo de un año, y una disminución del endeudamiento con plazo mayor al año.

**CUADRO N° 17  
PASIVO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION**

<b>AÑOS</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>CIAS Informantes</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>72</b>	<b>63</b>	<b>57</b>
Pasivo Corriente	3 291 978.35	3 222 014.14	4 960 660.92	18 667 746.08	7 513 557.88
Pasivo no Corriente	4 405 662.99	3 536 579.28	3 512 829.58	9 281 660.08	5 074 712.54
<b>Pasivo Total</b>	<b>7 697 641.34</b>	<b>6 758 593.42</b>	<b>8 473 490.50</b>	<b>9 386 086.16</b>	<b>12 588 270.42</b>
<b>Promedio</b>	<b>128 294.02</b>	<b>103 978.36</b>	<b>117 687.37</b>	<b>148 985.49</b>	<b>220 846.85</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías

**Elaboración:** Autoras

En conclusión, las compañías necesitan endeudarse para cumplir con sus metas como se observa que cada año sufre pequeños incrementos para poder desenvolver y superarse.

En cuanto al sector inmobiliario empresarial y de alquiler el pasivo corriente es de mayor presencia y cantidad en las empresas con deudas a corto plazo, deudas ya sean contraídas con alguna persona natural o institución financiera.

**CUADRO N° 18  
PASIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER.**

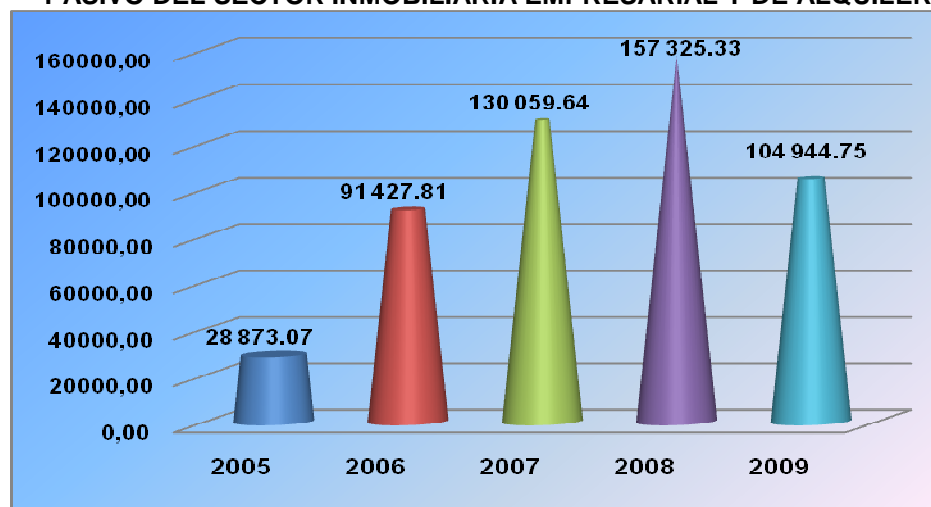
<b>AÑOS</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Informantes</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>97</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	1 562 583.30	4 000 517.38	4 680 719.40	3 873 991.60	7 008 074.67
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	169 800.92	2 125 146.02	2 342 501.02	4 306 925.75	3 171 565.67
<b>PASIVO TOTAL</b>	<b>1 732 384.22</b>	<b>6 125 663.40</b>	<b>7 023 220.42</b>	<b>8 180 917.35</b>	<b>10 179 640.34</b>
<b>Promedio</b>	<b>28 873.07</b>	<b>91 427.81</b>	<b>130 059.64</b>	<b>157 325.33</b>	<b>104 544.75</b>

Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaboración: Autoras

En el siguiente grafico N° 12 correspondiente a los promedios del pasivo del Sector Inmobiliario Empresarial, en el cual se observa un incremento en los montos de endeudamiento que aproximadamente adquieren cada una de las empresas dependiendo de su número en cada año. Siendo el 2008 el año en el que su capacidad de contraer deudas tanto a largo como a corto plazo llego a una cantidad más alta en diferencia de sus otros años.

**GRAFICO N° 12  
PASIVO DEL SECTOR INMOBILIARIA EMPRESARIAL Y DE ALQUILER**



Fuente: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Elaboración: Autoras

En conclusión el promedio de endeudamiento entre los dos sectores es significativo; evidenciándose un incremento año tras año para el sector de la construcción y una disminución para el sector inmobiliario.

#### **6.2.1.5. COMPOSICIÓN ACCIONARIA**

La composición accionaria permite identificar cuáles son los propietarios de la compañía y quiénes son los que toman las decisiones del funcionamiento de la empresa para que la misma cumpla con las metas planteadas. Para acceder a la información de la composición accionaria de las empresas en estudio se hizo necesario recurrir al Registro Mercantil de la ciudad de Loja, la cual reposa información del nombre de los accionistas y cual es el capital aportado por cada uno, así como cualquier cambio en este sentido que haya ocurrido.

El número de empresas existentes en el sector analizado es bastante amplio, por lo que era importante hacer una selección de las empresas a investigar y se acudió a organizaciones como: Colegio de Arquitectos, Ingenieros Civiles, Cámara de la Construcción; para conversar con sus dirigentes y conocer su opinión acerca de las empresas más influyentes en el sector, la opinión era compartida por todos, lo que permitió buscar información solo de dichas empresas.

**CUADRO N° 19  
ESTRUCTURA ACCIONARIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

<b>EMPRESAS</b>	<b>NRO.</b>	<b>NOMBRES</b>	<b>%</b>
Constructora Abad Valle S.A	3	María Romelia Acaro Carpio	8.49
		José Estuardo Valle Acaro	19.81
		Ángel Albano Abad	71.70
Constructora Alarcón Rodríguez Carrillo Cía. Ltda.	4	Ing. Junior Alarcón	25.00
		Ing. Lorena Alarcón	25.00
		Oswaldo Cuadrado	25.00
		Ing. Julio Andrade	25.00
Constructora Álvarez Cía. Ltda.	6	Aníbal Álvarez Sarmiento	97.35
		Sonia Sotomayor Montero	1.35
		Aníbal Ernesto Álvarez Sotomayor	0.33
		Juan Carlos Álvarez Sotomayor	0.33
		Karina Álvarez Sotomayor	0.33
		Fabricio Leonardo Álvarez	0.33
Constructora Austro Riego Cía. Ltda.	3	Luis Aurelio Valarezo	33.45
		Jhon Patricio Espinoza	33.25
		Nelson José Mora Palacios	33.30
Constructora BERLEVAQ Cía. Ltda.	3	Jorge Bolívar Vanegas Quiroz	33.33
		Byron Eduardo Benavidez Rojas	33.33
		Hitler Alberto León Granda	33.33
CARE Construcciones Cía. Ltda.	3	Augusto Reinoso Peña	90.00
		Diego Reinoso Peña	5.00
		Vicente Puertas Ortega	5.00
Delgado Construcciones DELCON Cía. Ltda.	3	Sebastián Delgado Valdivieso	95.50
		Fernando Delgado Merchán	0.40
		María Belén Delgado Merchán	0.10
Construcción del Sur COSURCA	30	Guillermina Aguirre Apolo	8.49
		Patricia Aguirre Espinoza	0.16
		Aníbal Álvarez Sarmiento	0.49
		Ernesto Armijos Veintimilla	0.16
		Sonia Beltrán Beltrán	0.16
		Susana Beltrán Valarezo	0.79
		Tania Beltrán Valarezo	0.79
		José Beltrán Valarezo	0.79
		Leonardo Beltrán Valarezo	0.92

		Teresa Benavides Celi	0.74
		Oswaldo Burneo Castillo	6.23
		Oswaldo Burneo Valdivieso	7.58
		Víctor Burneo Valdivieso	1.35
		Pio Cueva Puertas	1.79
		Rubén Eguiguren Arias	6.27
		Silvia Eguiguren Arias	6.27
		Ramón Eguiguren Burneo	9.48
		Augusto Eguiguren Eguiguren	1.10
		Franklin Espinoza Vélez	0.16
		Iván Riofrio	9.57
		Fabián Rodríguez Guerrero	2.15
		Marcelo Rodríguez Palacios	10.85
		Néstor Silverio Jiménez	1.63
		Vinicio Suarez Burneo	0.26
		Eduardo Unda Bustamante	9.89
		José Valdivieso Burneo	0.49
		Jaime Valdivieso Burneo	0.49
		Javier Valdivieso Burneo	0.49
		Alejo Valdivieso Carrión	9.46
	Javier Valdivieso Carrión	1.03	
Constructora Sarmiento Terreros S.A	4	Hugo Roberto Sarmiento Salcedo	92.00
		Pablo Alberto Sarmiento Terreros	4.00
		Vicente Sarmiento Terreros	2.00
		Antonio Fernando Sarmiento Terreros	2.00
Espinoza Carvajal Cía. Ltda.	4	Joel Espinoza Flores	25.00
		Kenny Espinoza Carvajal	25.00
		Marlon Espinoza Carvajal	25.00
		Santiago Espinoza Carvajal	25.00
Vélez y Venegas Constructora Cía. Ltda.	4	Ing. Telmo Vanegas Quiroz	25.00
		José Arturo Vélez Valdivieso	25.00
		Arq. Jorge Vanegas Quiroz	25.00
		Mora Serrano Karina	25.00
Costa & Moser S.A	2	Costa Peralta Rodrigo Alonso	94.00
		Moser Cazar Hans Roberto	6.00

**Fuente:** Registro Mercantil de Loja.

**Elaboración:** Las autoras

**CUADRO N° 20  
EMPRESAS INMOBILIARIAS EMPRESARIALES Y DE ALQUILER**

EMPRESAS	ACCIONIST.	NOMBRE	%
<b>Inmobiliaria Simego</b>	11	Blanca Aguilera de Godoy	16.87
		Magna Orlanda Godoy Ruiz	8.13
		Ameo Cruz Godoy Ruiz	8.13
		Zoila Beltina Godoy Ruiz	8.13
		Blanca Luisa Godoy Ruiz	8.13
		Manuel Agustín Godoy Ruiz	8.13
		Verónica Paulina Godoy Ruiz	8.13
		María Leticia Godoy Ruiz	8.13
		Franco José Godoy Ruiz	8.13
		Fabián Vicente Godoy Ruiz	8.13
		Cruz Amada Godoy Ruiz	8.13
<b>Exponova S.A</b>	7	Rafael Jaramillo Loaiza	15.00
		Nelly Jaramillo Carrión	15.00
		Alcívar B. Jaramillo Carrión	15.00
		Efrén Rafael Jaramillo Carrión	15.00
		Fanny Judith Jaramillo Carrión	15.00
		Leonardo Cesar Jaramillo Carrión	15.00
		Emilio Rafael Jaramillo Carrión	10.00
<b>Inmobiliaria Inmojipiro</b>	3	Guillermo Mauricio Eguiguren	55.00
		Camilo Mora Burneo	40.00
		Gonzalo Eugenio Mora Burneo	5.00
<b>ALTECO Cia. Ltda.</b>	12	Lilia Ojeda Cabrera	44.00
		Fabián Ramírez O	4.00
		Fabiola Ojeda C	16.00
		Ruth Bravo O	4.00
		Miriam Bravo O	4.00
		Cecilia Bravo O	4.00
		Maria del Cisne Bravo	4.00
		Humberto Ramirez	4.00
		Beatriz Ojeda	4.00
		Lorena Ojeda	4.00
		Luis Ojeda T	4.00
Roberto Ojeda T	4.00		
<b>Bombuscaro Renta Car Cía. Ltda.</b>	3	Edy Manuel Monteros Riofrío	99.00
		Gloria Guillermina Cano	0.50
		Palacio	0.50
<b>COMBATSEG Seguridad Privada y Vigilancia</b>	3	Rodrigo Anda Domínguez	49.00
		Bolívar Jiménez Gonzales	49.00
		Fabián Anda Domínguez	2.00
<b>ALARMSEMAX Cia. Ltda.</b>	3	Ramiro Agila Astudillo	33.50
		Diego Orellana Villavicencio	33.50
		Gabriela Orellana Villavicencio	33.00
<b>Espinosa Aguirre Servicios Generales Cia Ltda</b>	3	Espinosa Aguirre José Fernando	91.00
		Espinosa Aguirre José Vicente	8.00
		Alejandro Cueva Jaime Vinicio	1.00

Fuente: Registro Mercantil de Loja.



Como se puede observar en el cuadro N° 19 se da conocer el listado de las empresas que mas sobresalen en el cantón Loja, ya que poseen una buena actividad económica y la misma que le ayudado para destacarse dentro del desarrollo social, y económico del cantón.

En cuanto a los accionistas que poseen tanto las empresas constructoras e inmobiliarias, según sus apellidos se puede establecer el parentesco, constituyéndose a estas empresas como familiares, en donde el número de accionistas como el porcentaje de su aportación como accionistas para cada empresa es distinto.

#### **6.2.1.6. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA**

En la estructura administrativa se puede definir como las personas encargadas del manejo, de la toma de decisiones, de sacar en adelante a la empresa, de hacer producir la misma, con el fin de obtener un mejor funcionamiento y desarrollo de cada empresa que está bajo su mando.

Como se observa en el cuadro N°21 las empresas tanto el sector de la construcción, como en las inmobiliarias existen para su buen manejo y administración un gerente y un presidente dentro de la misma que tiene la responsabilidad de sacar en adelante la empresa.

**CUADRO N° 21  
ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA**

CONSTRUCTORAS	NOMBRE DE DIRECTIVOS	
	Presidente	Gerente
Constructora Abad Valle S.A	Diego Wladimir Abad Acaro	Ángel Albano Abad
Constructora Alarcón Rodríguez Carrillo Cía. Ltda.	Junior Alarcón	Lorena Alarcón
Constructora Álvarez Cía. Ltda.	Sonia Beatriz Sotomayor Montero	Gilberto Aníbal Álvarez Sarmiento
Constructora AustroRiego Cía. Ltda.	Jhon Patricio Espinoza Rodríguez	Luis Aurelio Burneo Valarezo
Constructora BERLEVAQ	Byron Eduardo Benavides Rojas	
CARE Construcciones Cía. Ltda	Karen Verónica Reinoso Peña	Enith Victoria Peña Unda
Delgado Construcciones DELCON Cía. Ltda.	Renato Andrés Delgado Merchán	Sebastián Arturo Delgado Valdivieso
Construcción del Sur COSURCA	Margie Elizabeth Harb Touma	Máximo Oswaldo Villavicencio Villavicencio
Constructora Sarmiento Terreros S.A.	Dianicia Rocío Cobos Vivanco	Pablo Alberto Sarmiento Terreros
Espinoza Carvajal Cía. Ltda.	—	Joel Espinoza Flores
VYFAO C. Ltda.	Tueshman Arturo Román Crespo	Luis Vicente Román Crespo.
Vélez & Vanegas Constructora Cía. Ltda.	Telmo Efraín Vanegas Quiroz	Jorge Bolívar Vanegas Quiroz
Costa & Moser S.A.	Costa Moser Angela Rebeca	Costa Peralta Rodrigo

**Fuente:** Registro Mercantil de Loja.

**Elaboración:** Las autoras

En lo que corresponde a la representación legal de las empresas estas tanto constructoras como inmobiliarias empresariales y de alquiler, poseen en sus cargos de presidente y gerente, en la mayoría de los casos a aquellos accionistas con mayor representación o porcentaje de participaciones en las empresas, tanto para las empresas constructoras como para las inmobiliarias.

**CUADRO N° 22  
INMOBILIARIAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y DE ALQUILER**

EMPRESA	NOMBRE DE DIRECTIVOS	
	Presidente	Gerente
Exponova S.A	Efrén Rafael Jaramillo Carrión	Fanny Judith Jaramillo Carrión
Inmobiliaria SIMEGO Cía. Ltda.	Javier Amed Godoy Delgado	Manuel Agustín Godoy Ruiz
Inmobiliaria Inmojiro Cía. Ltda	Guillermo Mauricio Eguiguren Eguiguren.	Camilo Mora Burneo.
ALTECO Cia. Ltda	Fabiola Judith Ojeda Cabrera	Lilia Georgina Ojeda Cabrera
Bombuscaro Renta Car	-	Leónidas Tello Cano
Combatseg Seguridad Privada y Vigilancia	Anda Valdivieso Nathalia	Valdivieso Valdivieso María Lourdes
ALARMSEMAX Cia. Ltda	Gabriela Orellana Villavicencio	Gabriela Orellana Villavicencio
Espinosa Aguirre Servicios Generales Cia Ltda	José Fernando Espinosa Aguirre	Vicente Eduardo Espinosa Aguirre

**Fuente:** Registro Mercantil de Loja.

**Elaboración:** Las autoras

Se determina que dentro de su composición administrativa el personal dedicado a estas funciones ya sea como gerente o como presidente son los propios dueños de estas empresas.

## **6.2.2. ASOCIACIÓN O FUSIÓN DE EMPRESAS**

Los acuerdos que en un determinado momento llegan a pactar una empresa con otra, se llama asociación y es muy común, permite las oportunidades de mercado o ventajas competitivas, que las hace mas productivas y los resultados les serán atractivos para sus propietarios e inclusive con esta alternativa se incrementa el capital y surge la posibilidad de que exista centralización de capital, siendo de importancia su análisis.

### 6.2.2.1. RELACIONES

La creación de empresas similares en donde sus accionistas son los mismos que ya tienen una empresa, hace de estas fusiones un medio para relacionarse e incrementar no solo el mercado, sino también su capital, con el que inclusive pueden llegar a un dominio mayoritario del mercado en donde se desenvuelven. Por lo tanto se comparara si existen relaciones empresariales entre las empresas estudiadas.

#### 6.2.2.1.1. POR PROPIEDAD DE ACCIONES

Este indicador permitirá conocer si existe alguna relación por propiedad accionaria entre los accionistas de una empresa con otra, determinando a través de estas asociaciones o relaciones pueden concentrar mayor capital en pocas manos.

**CUADRO N° 23  
RELACION ENTRE ACCIONISTAS**

EMPRESA	ACCIONISTA
Constructora BERLEVAQ	Arq. Jorge Bolívar Vanegas Quiroz
Vélez & Vanegas Constructora Cía. Ltda.	Ing. Telmo Vanegas Quiroz
	Arq. Jorge Bolívar Vanegas Quiroz

Fuente: Investigación de campo.

Elaboración: Las autoras

Para lo cual es necesario recordar los nombres de los accionistas que se actualizaron en el cuadro N°19 en donde se puede comprobar que existe un

accionista que tiene participación en una empresa, tal como lo muestra el cuadro N°23.

Las relaciones accionarias de una empresa con otra es evidente, la empresa Constructora BERLEVAQ y Vélez & Vanegas Constructora Cía. Ltda., tienen el mismo accionista, es decir el Sr. Jorge Bolívar Vanegas Quiroz, comparte acciones en las dos empresas, siendo en conjunto 58.33 %.

#### **6.2.2.1.2. POR LA ADMINISTRACIÓN**

Analizando el cuadro N°21 en cuanto a la relación administrativa, es decir a los cargos como presidente o gerente, se determina que no existe dicha relación en ninguna de las empresas estudiadas, tan solo se identifico la existencia en la relación accionaria.

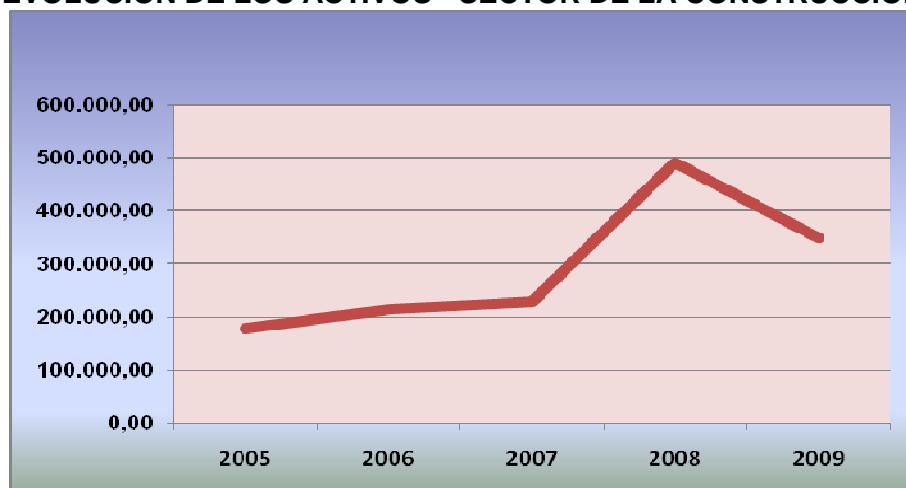
De todo lo analizado anteriormente se determina que existe relación accionaria en una de las empresas estudiadas como la Constructora BERLEVAQ y Vélez & Vanegas Constructora Cía. Ltda., dando lugar a la existencia de un grupo económico, a la vez que existe concentración de dinero en pocas manos, especialmente en las personas que forman parte de estas empresas, ya que reciben ingresos tanto por una empresa como por la otra, o simplemente las utilidades obtenidas permanecen dentro de un mismo circulo familiar que mantienen ya sea por las relaciones de consanguinidad como de afinidad.

## 6.2.3. EVOLUCIÓN DE LAS EMPRESAS EN EL MERCADO

### 6.2.3.1. EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS

Los activos son aquellos que permiten el desarrollo de las actividades que realizan las empresas en el cantón Loja pero además de su evolución en el volumen de activos es importante conocer como es el incremento de este volumen pues este indicador es más claro para identificar la centralización de capital. El valor de los activos de las empresas tienden a incrementar sus ingresos por mayor actividad productiva que poseen y al existir una menor actividad estos tienden a bajar.

**GRAFICO N° 13**  
**EVOLUCION DE LOS ACTIVOS - SECTOR DE LA CONSTRUCCION**



**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

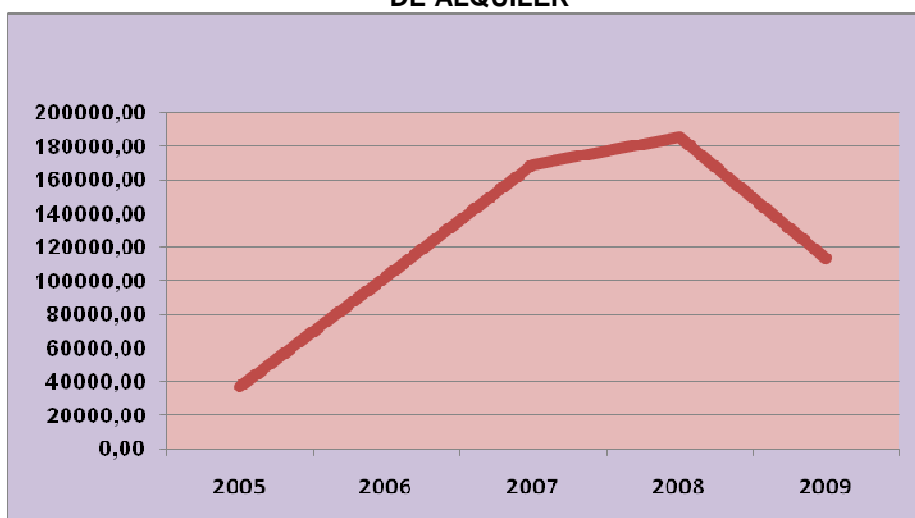
**Elaboración:** Las autoras

En el grafico N° 13 los activos de las empresas constructoras para cada año han tenido una variación siendo más notorio el cambio entre los años

2007 – 2008. Mientras que para el año 2009 disminuye el promedio de volumen de activos de cada una de las empresas informantes.

Para el sector Inmobiliario empresarial y de alquiler por otra parte se observa que el volumen de sus activos ha incrementado año tras año desde el 2007, siendo más notorio en el 2009. En el siguiente grafico N° 14 se demuestra la evolución que en promedio han tenido los activos destacándose el incremento a partir de los años 2006 al 2008, para el ultimo año existe una disminución.

**GRAFICO N° 14**  
**EVOLUCION DE LOS ACTIVOS - SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER**



**Fuente:** Superintendencia de Compañías.

**Elaboración:** Las autoras

En conclusión, en el sector inmobiliario existió un incremento más notorio para los años 2008 y 2009 de sus activos esto surge por el incremento de las empresas, debido a la mayor demanda por parte de los migrantes en la compra de bienes ya terminados para su retorno.

## 6.2.2.2. DECLARACIÓN DE IMPUESTOS

El impuesto a la renta es aquel que se debe cancelar sobre los ingresos, que se obtengan como ganancia en actividades personales, comerciales, industriales, y en general con toda actividad económica, este impuesto se da según la base imponible dispuesta por el SRI.

**CUADRO N° 24  
DECLARACION DE IMPUESTO DE CONSTRUCTORAS**

CONSTRUCTORAS	2005	2006	2007	2008	2009
Constructora Abad Valle S.A	0.00	0.00	0.00	6 661.85	0,00
Constructora Alarcón Rodríguez Carrillo Cía. Ltda.	0,00	274.75	238.43	1 563.97	47.58
Constructora Álvarez Cía. Ltda.	1 203.65	765.49	990.49	2 890.21	2 739.50
Constructora AustroRiego Cía. Ltda.	773.14	7 416.57	12 771.36	26 768.17	10 460.53
Constructora BERLEVAQ	0,00	2 027.51	6 441.26	1 928.03	4 306.94
CARE Construcciones Cía. Ltda.	5 840.81	7 232.38	3608. 02	5 097.06	2 954.98
Delgado Construcciones DELCON Cía. Ltda.	12 535.2	5 250.78	53 708.97	36 775.67	40 461.77
Construcción del Sur COSURCA	2 847.86	1 265.57	3 198.09	25 483.06	0.00
Constructora Sarmiento Terreros S.A.	2 457.86	3 526.32	0.00	1 652.61	611.01
Espinoza Carvajal Cia. Ltda.	0.00	0.00	0.00	1 486.36	131.16
VYFAO Cia. Ltda.	398.70	0.00	3 952.11	1 332.38	4 718.42
Vélez & Vanegas Constructora Cía. Ltda.	0.00	1 927.89	831.11	0.00	0.00
Costa & Moser	3.09	0.00	5 021.81	3 720.03	1 888.75
<b>TOTAL</b>	<b>26 060.31</b>	<b>29 687.26</b>	<b>87 521.65</b>	<b>115 359.34</b>	<b>68 320.64</b>
Promedio	<b>3 257.54</b>	<b>3 298.58</b>	<b>8 752.17</b>	<b>9 613.28</b>	<b>6 832.04</b>

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas.

**Elaboración:** Las autoras

Valor en 0,00, declaran en cero por no llegar a la base imponible.

En el cuadro N° 24 se encuentran los valores del impuesto a la renta que tuvieron que cancelar las empresas constructoras en base a sus ingresos de



cada año. En donde se observa que algunas empresas han percibido mayor rentabilidad sobre sus actividades y para algunas empresas el valor de pago esta en cero por no haber llegado a la base establecida para cada año.

En el siguiente cuadro N° 25 encuentran los valores del impuesto a la renta que tuvieron que cancelar las empresas inmobiliarias en base a sus ingresos de cada año.

**CUADRO N° 25  
DECLARACION DE IMPUESTO DE EMPRESAS INMOBILIARIAS**

<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Exponova S.A	7 189.83	12 383.51	19 110.02	10 406.79	1 477.55
Inmobiliaria SIMEGO Cía. Ltda.	15 212.53	0.00	5 515.91	22 742.01	92 097.98
Inmobiliaria Inmojiro Cía. Ltda	-	7 881.96	0.00	0.00	0.00
ALTECO Cia. Ltda.	-	3 368.94	5 238.44	0.00	1 446.78
Bombuscaro Renta Car	1 451.40	2 064.57	0.00	4 742.52	0.00
Combatseg Seguridad Privada y Vigilancia	0.00	0.00	1 676.69	8 614.76	1 756.77
ALARMSEMAX Cia. Ltda	0.00	556.58	6 230.84	2.74	1 088.30
Espinosa Aguirre Servicios Generales Cia Ltda	117.59	108.14	1 459.47	3 792.31	6 776.25
<b>TOTAL</b>	<b>23 971.35</b>	<b>26 363.70</b>	<b>39 231.37</b>	<b>50 301.13</b>	<b>104 643.63</b>
<b>Promedio</b>	<b>5 992.84</b>	<b>4 393.95</b>	<b>6 538 56</b>	<b>8 383.52</b>	<b>17 440.61</b>

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas.

**Elaboración:** Las autoras

**( - ) No declaran**

Las empresas declaran en base a sus ingresos grabables, lo que permite deducir que las utilidades de las empresas de los dos sectores han aumentado, ya que los impuestos muestran esta tendencia; lo que corrobora la fortaleza y presencia que estos sectores tienen en la economía lojana.

# 7. Discusión

## **7.1. SISTEMA FINANCIERO**

Las instituciones financieras tanto públicas como privadas son entes de intermediación que les permiten tanto a bancos como cooperativas otorgar servicios y productos financieros, a personas o grupo de personas (empresas).

### **7.1.1. CARACTERIZACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO**

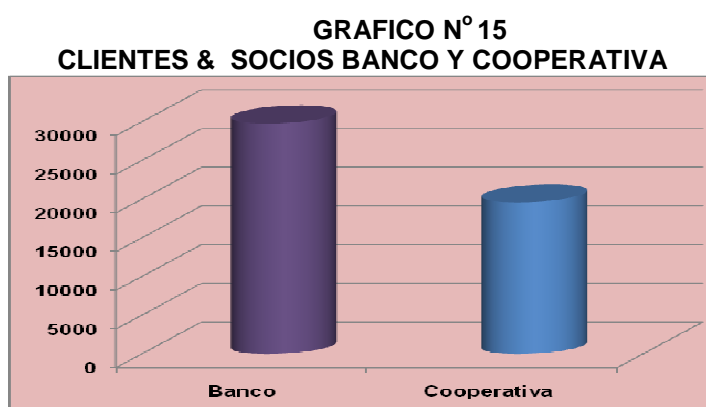
El sistema financiero conformado por bancos, cooperativas de ahorro y crédito, mutualistas y otros entes tanto públicos como privados en la ciudad de Loja su función principal ha sido la de recibir fondos de terceros en depósito y colocarlos en el mercado mediante operaciones de crédito.

El Banco del Pichincha cuenta con clientes tanto del cantón Loja y de otros cantones como es el cantón Catamayo, aunque su cobertura es menor en relación a la de la Cooperativa Padre Julián Lorente que posee un mayor número de agencias las mismas que se encuentran distribuidas en todo el cantón Loja con la finalidad de captar mayor número de socios.

### 7.1.1.1. BANCOS – COOPERATIVAS

Los bancos se diferencian de las cooperativas de ahorro y crédito, principalmente por el capital que necesitan para su constitución, la denominación, siendo semejantes ya que ambos son intermediarios financieros; la cooperativa es quien posee un mayor tiempo de permanencia en el mercado llevándole al banco una ventaja de 37 años, pero es el bancos quienes tiene un mayor número de clientes provenientes tanto del cantón Loja y de otros cantones como es el cantón Catamayo.

El numero de clientes que posee el banco ha permitido tener una buena participación de mercado el cual es de cerca de los 30 000 clientes, así también la cooperativa posee un numero de socios de 19 000, (GRAFICO N° 15) pese ha que posee una mayor cobertura y accesibilidad para obtener un crédito.

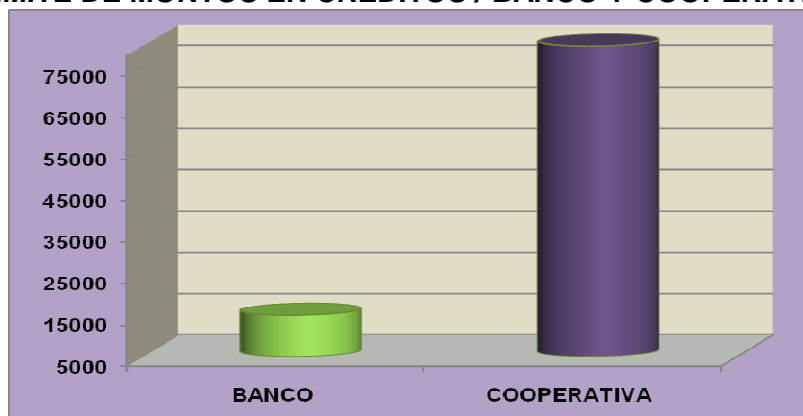


Fuente: Resultados  
Elaboración: Autoras

El nivel de autonomía que cada entidad tiene para administrar la institución es distinto entre ambas, la Cooperativa posee mayor autonomía, ya que su

matriz esta aquí en el cantón, lo que no sucede en el banco quien depende de las decisiones tomadas por directivos de la casa matriz, en lo que concierne a la contratación de personal, el limite de montos de créditos a otorgar; recalcando que para la cooperativa en cuanto a la aprobación de montos superiores de créditos que se puedan otorgar en sus agencias dentro del cantón deben tener las autorización de su casa matriz. (GRAFICO N°16)

**GRAFICO N° 16**  
**LIMITE DE MONTOS EN CREDITOS / BANCO Y COOPERATIVA**



**Fuente:** Resultados  
**Elaboración:** Autoras

Los servicios financieros que presta el banco con la cooperativa tiene similitud ya que los bancos utilizan para captar recursos las cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y depósitos a plazos; y las cooperativas utilizan servicios similares a excepción de las cuentas corrientes que por ley no están autorizadas a ofrecer.

**CUADRO N° 26  
SERVICIOS FINANCIEROS / BANCO Y COOPERATIVA**

INSTITUCIÓN FINANCIERA	CANTON LOJA
<b>BANCO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuentas de Ahorro,</li> <li>• Cuentas Corrientes,</li> <li>• Pólizas ,</li> <li>• Plan Ahorro Futuro</li> <li>• Crédito Comercial,</li> <li>• Crédito de Consumo,</li> <li>• Crédito de Vivienda,</li> <li>• Crédito Micro empresarial,</li> <li>• Crediauto</li> <li>• Credife</li> </ul>
<b>COOPERATIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuentas de Ahorro,</li> <li>• Ahorro a la Vista,</li> <li>• Ahorro Plus,</li> <li>• Depósitos a plazo Fijo,</li> <li>• Pólizas de Acumulación,</li> <li>• Crédito de Consumo,</li> <li>• Crédito de Vivienda,</li> <li>• Crédito Prendario para compra vehículo,</li> <li>• Crédito Microempresa,</li> <li>• Crédito Comercial,</li> <li>• Crédito Emergente.</li> </ul>

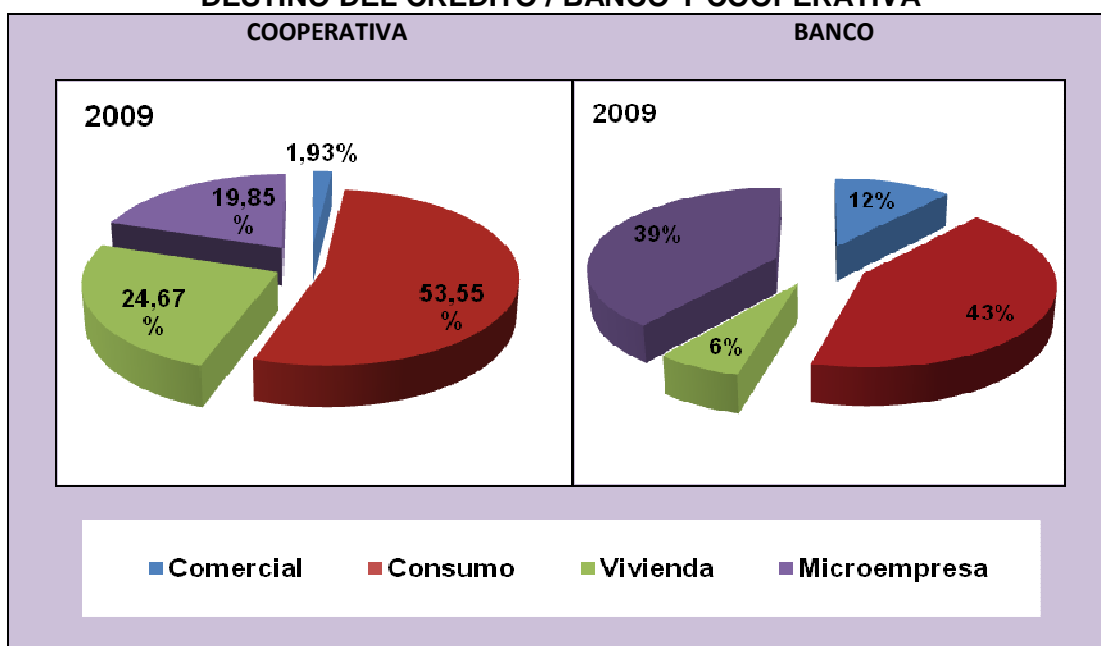
**Fuente:** Resultados  
**Elaboración:** Autoras

En cuanto a la distribución física, personal idóneo con la que cuentan los banco y la cooperativa, es el banco quien posee una mayor y mejor estructura sobre todo en lo que concierne a ventanillas y número de oficiales de crédito quienes permiten agilizar los tramites de los clientes, esto ubica al banco por encima de la cooperativa ya que esta cuenta con un mayor número de clientes y por esta razón debe tener un mayor número de ventanillas para cubrir con la necesidad de sus clientes.

Por otra parte, la captación de recursos monetarios es el banco el que más recursos monetarios capta y quien menos coloca en relación a la cooperativa quien por su parte demuestra un mayor equilibrio entre

captaciones y colocaciones. Lo que les permite descapitalizar el territorio durante los cuatro años estudiados.

**GRAFICO N° 17  
DESTINO DEL CREDITO / BANCO Y COOPERATIVA**



**Fuente:** Resultados  
**Elaboración:** Autoras

Como se observa en el gráfico anterior (gráfico N° 17) los montos colocados por el banco y la cooperativa van destinados en mayor cantidad a la cartera de consumo en un 53.55% por parte del banco y 43% por la cooperativa, seguido del crédito para la microempresa 39%, y 24.67% vivienda evidenciándose que la colocación de dinero está mayormente orientada a la satisfacción de necesidades personales como prioridad del banco y de la cooperativa, a pesar de que la microempresa y la vivienda también se benefician por estas entidades.

## **7.2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL**

Las empresas se constituyen como el motor que mueve la economía del cantón Loja y son intermediarias entre el consumidor y el productor lo cual hace que la economía del cantón sea más dinámica con la colaboración de otros sectores como el sector financiero.

### **7.2.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS**

Las empresas del cantón Loja son caracterizadas como empresa iniciales, considerando a la actividad productiva en Loja como un mercado en crecimiento. Una de sus actividades prioritarias es el comercio ya que existe un gran número de población que se dedica a realizar dicha actividad, sin embargo una de las actividades que en la actualidad son también de importancia en el cantón Loja son las actividades dedicadas a la construcción como las constructoras y empresas dedicadas a la venta de bienes inmuebles como las inmobiliarias y las de alquiler.

Analizando el sector de la construcción este está integrado por 52 empresas del sector de la construcción dedicadas a la creación, de infraestructura básicas como: estructuras de ingeniería civil (puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica); entre otras actividades de construcción, acondicionamiento y terminación de edificios ; y del Sector inmobiliario y de alquiler con 46 empresas dedicadas a la intermediación en



la compra y venta de bienes como terrenos, casas, departamentos; y por su lado las de alquiler representadas en empresas que prestan servicios de seguridad y alquiler de autos.

Las empresas estudiadas muestran una evolución constante que se observa el crecimiento de los activos ya que se permite incrementar el capital mediante el aumento de obligaciones con terceros, siendo necesario acceder a un crédito en las entidades financieras, el financiamiento implica gastos lo que a su vez reduce utilidades como se puede observar en el cuadro N° 27.

**CUADRO N° 27  
VARIABLE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN E  
INMOBILIARIAS EMPRESARIALES Y DE ALQUILER**

SECTOR	VARIABLE	2005	2009
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	ACTIVOS	10 650 563.21	19 848 488.57
	PASIVOS	7 697 641.34	12 588 270.42
<b>INMOBILIARIO EMPRESARIAL Y DE ALQUILER</b>	ACTIVOS	2 211 488.73	10 987 422.30
	PASIVOS	1 732 384.22	10 179 640.34

**Fuente:** Resultados  
**Elaboración:** Autoras

Las empresas estudiadas se constituyen como empresas familiares ya que muestran vinculación, pues los mismos accionistas forman parte de la estructura administrativa de las mismas lo que impide que otras personas laboren en estas empresas.

## 7.3. COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Es necesario realizar la comprobación de la hipótesis, una vez concluido con el análisis del sistema financiero y del sector empresarial, la cual se encuentra enunciada como: El modesto desarrollo empresarial del cantón y las inequidades en el desarrollo del territorio, se corresponden con niveles incipientes de centralización del capital en el sector de la construcción, inmobiliario empresarial y de alquiler y un sistema financiero conformado por el Banco de Pichincha y la Cooperativa “Padre Julián Lorente” que contribuye a descapitalizar las áreas marginales. Para lo cual se puede determinar que en la hipótesis planteada existen las siguientes variables:

### **VARIABLE DEPENDIENTE:**

- Modesto desarrollo empresarial e inequidades en el desarrollo del territorio.

### **VARIABLES INDEPENDIENTES:**

- Niveles incipientes de centralización de capital.
- Sistema financiero contribuye a la descapitalización.

### 7.3.1. CENTRALIZACIÓN DEL CAPITAL

Analizando el sector de la construcción y según los datos obtenidos se puede afirmar que existe un nivel inicial de concentración de capital,

originado por un grupo familiar que se esta formando entre los administradores de una empresa, mantienen un miembro familiar dentro de los accionistas de otra empresa. Por lo tanto, en algunas de las empresas existen vínculos administrativos y accionarios, lo que da lugar a que estas empresas se constituyan de alguna u otra manera como empresas familiares y se empiece a conformar un grupo económico en el sector de la construcción; en el otro sector con la información disponible no se ha podido evidenciar que exista algún otro grupo económico, a pesar que es uno de los sectores mas representativos de la actividad económica del cantón, donde el crecimiento y evolución de estas empresas es importante, lo que de alguna manera influiría en la centralización de capital.

**CUADRO N° 28  
GRUPO ECONÓMICO Y VINCULACION ADMINISTRATIVA**

EMPRESA	ACCIONISTA	CARGO
<b>Constructora BERLEVAQ</b>	Arq. Jorge Bolívar Vanegas Quiroz	
<b>Vélez &amp; Vanegas Constructora Cía. Ltda.</b>	Ing. Telmo Vanegas Quiroz	Presidente
	Arq. Jorge Bolívar Vanegas Quiroz	Gerente

**Fuente:** Resultados

**Elaboración:** Autoras

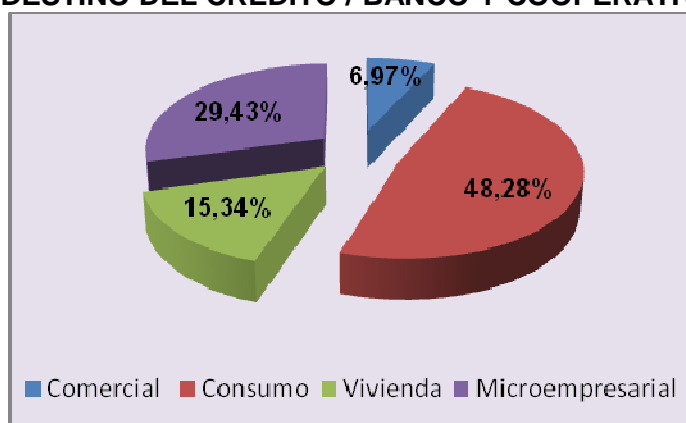
Como se puede apreciar en el cuadro anterior, la relación que mantienen los accionistas y directivos de una empresa con otra por los apellidos que poseen como es la empresa constructora “Berlemaq” y la constructora Vélez & Vanegas Cía. Ltda., en donde el accionista de una empresa es la misma persona quien forma parte como accionista y administrador de la otra empresa. Por lo tanto, esto crea un vínculo familiar en donde entre parientes

y familiares forman empresas y son quienes dominan el sector de la construcción, limitando la creación de nuevas empresas.

### 7.3.2. DESCAPITALIZACIÓN DEL TERRITORIO

Las instituciones financieras estudiadas como son el banco y la cooperativa en cuanto a las captaciones y colocaciones, existe un máximo de captación y un mínimo de colocación lo que provoca una descapitalización de territorio con un índice de 3.09 para el año 2009, lo que indica que el sistema financiero analizado esta captando recursos del cantón y los esta llevando a otras localidades donde mantiene operaciones, particularidad observada especialmente en el Banco del Pichincha.

**GRAFICO N° 18**  
**DESTINO DEL CRÉDITO / BANCO Y COOPERATIVA**



Fuente: Resultados  
Elaboración: Autoras

Además, como se puede observar en el grafico N°18 en cuanto a los destinos de los créditos; la cartera a la que mayor recurso destinaron tanto la cooperativa como el banco es la de consumo, en un 48.28% del total de

cartera colocada. De esta manera se comprueba que además de descapitalizar el territorio, las instituciones financieras estudiadas no aportan al desarrollo económico del cantón, y menos de los sectores de la construcción e inmobiliario.

### **7.3.3. MODESTO DESARROLLO EMPRESARIAL**

Las estructuras empresariales, son el motor que mueve la economía en el cantón Loja, permitiendo la interacción entre los diferentes sectores económicos; sin embargo existen diferencias en el desarrollo empresarial pues como se menciona anteriormente el sector de la construcción es un sector más dinámico ya que cuenta con 52 empresas que superan a las inmobiliarias. Se evidencio, además, un incremento anual de activos; tanto para el sector de la construcción como para el sector inmobiliario en donde demuestran una tendencia al crecimiento, que se ha visto beneficiado por el fenómeno migratorio.

En esta instancia se puede comprobar la hipótesis planteada ya que existe un modesto desarrollo empresarial en los sectores construcción, inmobiliaria y de alquiler, a causa de las inequidades ya que el uno crece más que el otro, así como también por la aparición de la vinculación accionaría por parte de una de las estructuras empresariales estudiadas, en la cual a través de la aparición de grupos económicos que se formen, esto permite que se concentre riqueza en pocas manos.

Además el sistema financiero al descapitalizar el territorio por la desigualdad en la colocación de recursos destinando únicamente un cierto porcentaje de sus colocaciones al desarrollo de las actividades del sector analizado, está contribuyendo de esta manera a un desarrollo económico desigual.

# 8. Conclusiones

- De las entidades financieras estudiadas el banco del Pichincha, posee un índice de captaciones a colocación es de 3.09 para el 2009, lo que significa que existe mayor volumen de captaciones, por ende una descapitalización de territorio, ya que esto demuestra que los recursos captados no son colocados en el cantón lo que significa un desmejoramiento en la economía del mismo.
- En cuanto al sector empresarial se observo que las empresas estudiadas se constituyen como empresas familiares ya que muestran vinculación, pues los mismos accionistas forman parte de la estructura administrativa de las mismas lo que impide que otras personas laboren en estas empresas.
- La toma de decisiones en el Banco del Pichincha es limitada, pues el nivel gerencial que cumple con las responsabilidades y funciones que le corresponde únicamente como administrador de sucursal o agencia, además la decisión para seleccionar al personal es de la casa matriz, e inclusive no poseen la libertad de decisión en los montos de créditos a otorgar, ya que estos se realizan con el consentimiento de la casa matriz.
- El sector de la construcción, inmobiliario y de alquiler cuentan con un gran numero de empresas y su volumen de activos se incrementaron durante los años analizados como es para el 2009 el sector



construcción cuenta con 52 empresas y en cuanto a la evolución de sus activos esta se incremento en un 29.03% el sector inmobiliario y de alquiler con 46 empresas, analizando el volumen de activos que mantienen es de 34.12%.

- Entre el sector financiero representado para este estudio por la Cooperativa “Padre Julián Lorente” así como del Banco de Pichincha y el sector empresarial dedicado a la construcción e inmobiliaria, no existe una correlación o dependencia uno del otro ya que los recursos financieros concedidos en créditos a la vivienda no son prioridad para estas instituciones, sino que en ambas instituciones poseen su mayor rubro en créditos destinados al consumo.

# 9. Recomendaciones

- Analizando los datos obtenidos se observa que los recursos que han captado, no todo se ha colocado en lo que concierne al banco del Pichincha, por tal motivo estos deberían destinar mayores recursos en los créditos productivos y comerciales, ya que con ello estarán aportando de forma significativa al desarrollo no solo económico del cantón, sino también productivo.
  
- Con el fin de reducir la concentración de riqueza en pocas manos, se debería contratar administradores o directivos ajenos a la estructuras empresariales, de esta manera existirá una mejor distribución de las utilidades, a la vez que se vuelven mas productivas ya que los nuevos directivos pueden aportar con conocimientos e ideas innovadoras para mejorar la empresa.
  
- El nivel gerencial como representante de la agencia del banco del pichincha, podría lograr mayor libertad en la toma de decisiones, a través de la creación de proyectos innovadores que implique la ampliación de nuevas líneas de crédito atractivas para el desarrollo del cantón en donde exista plazos flexibles según la capacidad y actividad del cliente, de esta manera lograr una mayor autonomía, confianza en sus superiores y también una mayor participación en el mercado.

- Con los datos obtenidos se puede definir que el sector de la construcción, inmobiliario y de alquiler son sectores muy dinámicos y que estos van en crecimiento, y por ende necesitan de capital para poder expandirse, así que se les recomienda acceder a créditos que ofertan las instituciones bancarias o incrementar el número de socios.
- Las instituciones financieras deberán crear líneas de crédito específicas con condiciones, plazos, intereses y montos de acuerdo a las necesidades del sector tanto de la construcción como las inmobiliarias ya que son sectores que van en crecimiento y que necesitan dinero circulante para poder expandirse.

# 10. Bibliografía

## BIBLIOGRAFÍA

### ➤ Libros

- **Alejandro Martínez Estrada.** (2005) *Elementos de Economía. Clases de Capital.* Quito Ecuador.
- **Edgar René Benítez Ramos.** (2004) *Aspectos Económicos y Financieros que influyen en la toma de decisiones adecuadas de inversión.*
- **José Moncada Sánchez.** (2009) *Desarrollo y Subdesarrollo del Capitalismo Ecuatoriano.* El Capital monopolista. Ediciones La Tierra. Quito-Ecuador. pág.209, 229.
- **José Luis Coraggio.** (2004) *La Gente o el Capital. Desarrollo Local y Economía del Trabajo.* Quito – Ecuador. Ediciones Abya – Abya.

### ➤ Internet

- **Consultas por provincia y por actividad económica.** *Constructoras e Inmobiliarias.* Extraída el 11 de febrero del 2010. Disponible en: [www.supercias.gov.ec](http://www.supercias.gov.ec)
- **Ley General de Instituciones Financieras,** *Reglamento a la ley general de Instituciones del Sistema Financiero.* Extraída 20 de febrero 2010, actualizado en el 2009. Disponible en <http://www.superban.gov.ec>

- **Trabajo de Sectores Económicos.** *Sector cuaternario actividad-económica.* Extraída el 2 de febrero del 2010. Disponible en: [www.slideshare.net](http://www.slideshare.net).
- **Análisis Tributario para el sector de la construcción y su efecto en el flujo de efectivo por clase Contribuyente en Ecuador.**”ESPOL. Guayaquil 2007. Extraída: 3 febrero del 2010.
- **La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador.** *Preguntas frecuentes.* Extraída: 8 de febrero del 2010. Actualizada en el 2009. Disponible en: [www.apive.org](http://www.apive.org)

# Anexos



## Anexo N. 1

### INFORMACIÓN DEL SECTOR EMPRESARIAL DEL CANTÓN LOJA

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

RUC

#### 1. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

Nombre de los directivos	Listado
	Presidente
	Gerente

#### 2. COMPOSICIÓN ACCIONARIA

Nro. de accionistas	Listado / Nombre	% de participación de empresa
-----		

#### 3. VOLUMEN DE ACTIVOS

2005	2006	2007	2008	2009

#### 4. CREDITOS HECHOS A INSTITUCIONES FINANCIERAS

Monto de crédito	Institución

#### 5. DECLARACIÓN DE IMPUESTOS

2004	2005	2006	2007	2008	2009

**ANEXO N.2**  
**GUIA DE ENTREVISTA**  
**SISTEMA FINANCIERO DEL CANTÓN LOJA**

- **Entidad financiera:** Matriz ( )    Agencia( )    Sucursal ( )
- **Número de años de la entidad** \_\_\_\_\_
- **Procedencia de clientes o socios** \_\_\_\_\_
- **Funciones y responsabilidades del nivel gerencial:**

---

---

---

- **Proceso de selección de personal**

---

---

- **Productos y servicios que oferta la entidad**

---

---

---

- **Límite de montos (créditos) que se aprueban en la entidad**

Matriz	Agencia	Sucursal
--------	---------	----------

---

---

---

- **Número de agencias** \_\_\_\_\_
- **Número de Ventanillas** \_\_\_\_\_
- **Número de Oficiales de Crédito** \_\_\_\_\_

# Indice

# ÍNDICE

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	CARATULA	I
	CERTIFICACIÒN	II
	AUTORIA	III
	AGRADECIMIENTO	IV
	DEDICATORIAS	V,VI
1	Titulo	1
2	Resumen	3
3	Introducci3n	8
4	Revisi3n Literaria	12
4.1.	Sistema Financiero Nacional	13
4.1.1	Clasificaci3n	13
4.1.2	Bancos vs Cooperativas	43
4.2.	Estructura Econ3mica Social	44
4.2.1.	Actividades Econ3micas y de Producci3n	45
4.2.2.	Sector de la Construcci3n	55
4.2.3	Sector Inmobiliario Empresarial y de Alquiler	58
4.3	El Capital	61
4.3.1	El Dinero como Capital	61
4.3.2	Clases de Capital	62
4.3.3	Centralizaci3n de Capital y Grupos Econ3micos	63

5.	Métodos y Materiales	66
5.1.	Materiales	67
5.2.	Métodos	68
5.2.1.	Método Científico	68
5.2.2.	Método Inductivo	68
5.2.3.	Método Deductivo	69
5.3.	Técnicas	69
5.3.1.	Recopilación Bibliográfica	70
5.3.2.	Observación Directa	70
5.3.3.	Entrevista	71
5.4.	Instrumentos	71
5.4.1.	Ficha de Recolección de Información	71
5.4.2.	Guía de Entrevista	72
5.5.	Procedimientos	72
6.	Resultados	75
6.1.	Cantón Loja	76
6.1.1.	Diagnostico del Sector	76
6.1.2.	Sistema Financiero	79
6.1.3.	Participación de las Instituciones Financieras en el Cantón Loja	91
6.1.4.	Aporte del Sistema Financiero a la Economía Local	101
6.2.	Estructura Empresarial Cantón Loja	106
6.2.1.	Empresas Presentes en el Cantón	106
6.2.2.	Asociación o Fusión de Empresas	125

6.2.3	Evolución de las Empresas en el Mercado	128
7.	Discusión	132
7.1.	Sistema Financiero	133
7.1.1.	Caracterización del Sistema Financiero	133
7.2.	Estructura Empresarial	138
7.2.1.	Caracterización de las Empresas	138
7.3.	Comprobación de Hipótesis	140
7.3.1.	Centralización de Capital	140
7.3.2.	Descapitalización de Territorio	142
7.3.3.	Modesto Desarrollo Empresarial	143
8.	Conclusiones	145
9.	Recomendaciones	148
10.	Bibliografía	151
11.	Anexos	154

## INDICE DE CUADROS

Cuadro No. 1	Permanencia en el mercado	82
Cuadro No. 2	Procedencia de los clientes	84
Cuadro No. 3	Funciones y responsabilidades gerenciales	85
Cuadro No. 4	Responsables de la selección del personal	86
Cuadro No. 5	Servicios ofertados	88
Cuadro No. 6	Limite de montos en el cantón Loja	91
Cuadro No. 7	Numero de clientes durante los últimos 4 años	92
Cuadro No. 8	Tasa de crecimiento de clientes durante los 4 últimos años	95
Cuadro No. 9	Cobertura Geográfica	97
Cuadro No. 10	Colocaciones y captaciones	99
Cuadro No. 11	Índice de capitalización	101
Cuadro No. 12	Créditos por rama de la actividad desde el año 2006 al 2009 (en miles de dólares)	107
Cuadro No. 13	Listado/ mapa de empresas dedicadas a la construcción	109
Cuadro No. 14	Empresas inmobiliarias y de alquiler	111
Cuadro No. 15	Activos del sector de la construcción	113
Cuadro No. 16	Activos del sector inmobiliario y de alquiler	115
Cuadro No. 17	Pasivo del sector de la construcción	117

Cuadro No. 18	Pasivo del sector inmobiliario y de alquiler	118
Cuadro No. 19	Estructura accionaria de la construcción	120
Cuadro No. 20	Estructura accionaria de las inmobiliarias y de alquiler	122
Cuadro No. 21	Estructura administrativa del sector de la construcción	124
Cuadro No. 22	Estructura administrativa del sector Inmobiliario y de alquiler	125
Cuadro No. 23	Relación entre Accionistas	126
Cuadro No. 24	Declaración de impuestos – Constructoras	130
Cuadro No. 25	Declaración de los impuestos de las Inmobiliarias y de alquiler	131
Cuadro No. 26	Servicios Financieros – Banco y Cooperativa	136
Cuadro No. 27	Variable Empresas de la Construcción e Inmobiliarias Empresariales y de Alquiler	139
Cuadro No. 28	Grupo Económico y Vinculación Administrativa	141



## INDICE DE GRAFICOS

Grafico No. 1	Tiempo de permanencia	81
Grafico No. 2	Limite de montos en la aprobación de Créditos.	90
Grafico No. 3	Clientes & socios durante los últimos 4 años	93
Grafico No. 4	Crecimiento de los clientes durante los últimos 4 años	94
Grafico No. 5	Cobertura geográfica	97
Grafico No. 6	Captaciones-colocaciones 2006 2009	100
Grafico No. 7	Colocaciones por línea de crédito del Banco del Pichincha	104
Grafico No. 8	Colocaciones por línea de crédito de la Cooperativa Padre Julián Lorente	105
Grafico No. 9	Volumen de activos del sector de la Construcción	114
Grafico No. 10	Volumen de activos del sector inmobiliario y de alquiler	115
Grafico No. 11	Pasivo del Sector de la Construcción	116
Grafico No. 12	Pasivo del Sector Inmobiliario Empresarial y de alquiler	118
Grafico No. 13	Evolución de los Activos – Sector de la Construcción	128

Grafico No. 14	Evolución de los Activos –Sector Inmobiliario y de alquiler	129
Grafico No. 15	Clientes & Socios Banco y Cooperativa	134
Grafico No. 16	Limite de Montos en Créditos / Banco y Cooperativa	135
Grafico No. 17	Destino del Crédito / Banco y Cooperativa	137
Grafico No. 18	Destino del Crédito / Banco y Cooperativa	142