



República del Ecuador
Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil
Facultad de Posgrado e Investigación

Tesis en opción al título de Magíster en:
Finanzas mención Tributación

Tema de Tesis:
Los efectos en los cambios de las medidas tributarias y su influencia en
el Sector de la Construcción en Proyectos Inmobiliarios, Período 2015-
2018

Autora:
Sofía del Carmen Gamboa Chávez

Director de Tesis:
Econ. Carlos Carrera Montalvo, MSc.

Marzo 2021
Guayaquil – Ecuador

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Gamboa Chávez Sofía del Carmen**

DECLARO QUE

El Trabajo de Tesis, **Los efectos en los cambios de las medidas tributarias y su influencia en el Sector de la Construcción en Proyectos Inmobiliarios, Período 2015-2018**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, Marzo del 2021

LA AUTORA

Gamboa Chávez Sofía del Carmen

DEDICATORIA

Este trabajo investigativo sin duda alguna lo dedico a mi más grande inspiración, quien estuvo caminando junto a mí a cada instante “Dios”, quien me otorgó la vida, llenándome de salud y lo más importante de sabiduría en cada etapa, puesto que cada módulo a seguir parecía inalcanzable, no obstante, la ardua labor que ameritaba cada día, cada noche, cada semana, cada mes, ahora resulta gratificante sentir esta sensación de haber escalado un peldaño más.

A mi madre, por su confianza, su empuje, su apoyo incondicional en cada momento de mi maestría, sin duda alguna una madre quiere lo mejor para sus hijos.

A mi hijo Justin quien fue mi apoyo incondicional, por su paciencia, por impartir sus conocimientos a pesar de su corta edad siempre estuvo conmigo apoyándome en todo lo necesario.

A mi esposo a pesar de las diferencias de criterios quien no estaba de acuerdo en que tomara la maestría, sin embargo, al final tuvo que resignarse.

Sofía del Carmen Gamboa Chávez

AGRADECIMIENTO

Realmente son muchas las personas que intervinieron en este gran logro, sin embargo, se merecen todo mi agradecimiento mis pilares primordiales, mi Madre, mi esposo y mis hijos, quienes palparon mi ausencia, durante algún tiempo, sacrificando los fines de semana y noches enteras de estudio.

Así mismo agradezco a mi gran Líder, mi modelo a seguir, quien siempre me decía tú puedes seguir adelante, impulsándome a tomar esta Maestría en Finanzas, quien confió en mí desde un principio, en cada momento, cada día estuvo presente en mi caminar sin desmayar hasta el final, dándome ánimo y apoyo.

Agradezco a mi Gran Guía Milton Maridueña, quien me acompañó en mi elaboración de Tesis, orientándome en cada momento para llegar al objetivo final de culminación de la tesis.

A mi Director de Tesis Carlos Carrera, quien dedicó su valioso tiempo, dándome sus recomendaciones y sugerencias para poder llegar al termino de mi Tesis.

A los Profesores en general quienes impartieron sus ricos conocimientos, transmitiendo sus experiencias y aprendizajes obtenidos, definitivamente cada día se aprende algo nuevo y esta experiencia es tan gratificante.

Sofía del Carmen Gamboa Chávez

RESUMEN

La construcción está considerada como una de las actividades más importantes del sector de la producción por su aporte a la formación bruta de capital fijo y al producto interno bruto de la economía de manera global. La dinámica de las promotoras inmobiliarias y su influencia en la generación de empleo permiten garantizar al sector, como eje transversal para el crecimiento y desarrollo económico del país. Por su parte la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos a finales del 2016, reforma el cálculo del impuesto de la plusvalía, por lo que en este trabajo se analizan las afectaciones económicas – tributarias en el sector de la Construcción e Inmobiliario de Guayaquil, desde el año 2015 al 2018. Metodológicamente, se empleó un diseño mixto que abarcó una investigación cuantitativa y cualitativa bajo el enfoque del análisis documental de las reformas tributarias y el análisis cuantitativo de los estados financieros de las empresas inmobiliarias, en particular de un modelo de promotora INMOBILIARIA S.A, que representa el comportamiento promedio del sector. De acuerdo de las diferentes fases del proyecto, se transitó por la investigación exploratoria, bibliográfica, descriptiva y de campo. Entre las técnicas de recolección de datos, se destacan la observación, la encuesta a 42 compañías inmobiliarias y la entrevista a un especialista del sector. Las conclusiones de este trabajo evidencian un sostenido decrecimiento medido a través de los ratios de rentabilidad, liquidez y endeudamiento en el periodo de análisis y la propuesta de un Manual de planificación tributaria para la reinversión de la utilidad y análisis de las NIIF 15.

PALABRAS CLAVE:

Plusvalía - Reformas – Inmobiliarias – Ratios financieros

ABSTRACT

Construction is considered one of the most important activities in the production sector due to its contribution to the gross formation of fixed capital and to the gross domestic product of the economy globally. The dynamics of real estate developers and their influence on job creation allow the sector to be guaranteed as a cross-cutting axis for the country's economic growth and development. For its part, the Organic Law to avoid speculation on the value of land and setting taxes at the end of 2016, reforms the calculation of the capital gains tax, so this work analyzes the economic - tax effects in the sector of Construction and Real Estate of Guayaquil, from 2015 to 2018. Methodologically, a mixed design was used that included a quantitative and qualitative investigation under the focus of the documentary analysis of the tax reforms and the quantitative analysis of the financial statements of the companies real estate, in particular a model of promoter INMOBILIARIA SA, which represents the average behavior of the sector. According to the different phases of the project, exploratory, bibliographic, descriptive and field research was carried out. Among the data collection techniques, the observation, the survey of 42 real estate companies and the interview with a specialist in the sector stand out. The conclusions of this work show a sustained decrease measured through the profitability, liquidity and indebtedness ratios in the analysis period and the proposal of a Tax Planning Manual for the reinvestment of profits and analysis of IFRS 15.

KEY WORDS:

Capital Gains - Reforms - Real Estate - Financial_ Ratios

ÍNDICE GENERAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....	5
1.1 Antecedentes de la investigación	5
1.2 Planteamiento del problema de investigación	7
1.2.1 Formulación del problema	11
1.2.2 Sistematización del problema.....	11
1.3 Objetivos de la investigación.....	11
1.3.1 Objetivo general	11
1.3.2 Objetivos específicos.....	11
1.4 Justificación de la investigación	12
1.5 Marco de referencia de la investigación	14
1.5.1 Marco Teórico	14
1.5.2 Marco legal.....	27
1.5.3 Marco Institucional	29
CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO	33
2.1. Tipo de diseño, alcance y enfoque de la investigación	33
2.2. Métodos de investigación.....	34
2.3. Unidad de análisis, población y muestra	35
2.4. Variables de la investigación y su operacionalización	36
2.5. Fuentes, técnicas e instrumentos para la recolección de información	37
2.6. Tratamiento de la información	38
CAPÍTULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	39
3.1. Análisis de la situación actual	39
3.2. Análisis Comparativo, evolución, tendencias y perspectivas.....	43
3.3. Presentación de resultados y discusión	54
3.3.1. Resultados de la aplicación del cuestionario (encuestas).....	54
3.3.2. Resultados del análisis documental de los índices financieros	63
3.3.3. Interpretación de los resultados de la entrevista.....	67
CAPÍTULO IV. PROPUESTA	70
4.1. Justificación	70
4.2. Propósito general.....	71
4.2.1 Objetivos específicos	71
4.3. Desarrollo	71

4.3.1 Planificación tributaria	72
4.3.2 Manual Guía Técnico Tributario para el sector Inmobiliario	73
CONCLUSIONES RECOMENDACIONES	85
Conclusiones	85
Recomendaciones	86
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	87
ANEXOS	92
Anexo 1. Encuesta.....	92
Anexo 2. Entrevista.....	95
Anexo 3. Ingresos del Sector de la Construcción.....	96

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Estado de Situación Financiera	21
Tabla 2. Estado de Resultado Integral.....	21
Tabla 3. Muestra de Empresas Inmobiliarias de Guayaquil	36
Tabla 4. Operacionalización de Variables de Investigación	36
Tabla 5. Número de Permisos de Construcción por Región	40
Tabla 6. Análisis sobre el cálculo del valor de adquisición.....	41
Tabla 7. Desglose de parámetros de cálculo del valor ajustado	41
Tabla 8. Cálculo de Valor por Ganancia Ordinaria del Inmueble	42
Tabla 9. Cálculo de Valor por Ganancia extraordinaria del Inmueble	42
Tabla 10. Base Imponible exenta del pago del tributo	42
Tabla 11. Base Imponible exenta del pago del tributo	43
Tabla 12. Estado de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017	49
Tabla 13. Estado de resultado integral al 31 de diciembre del 2017	51
Tabla 14. Conciliación tributaria 2017	53
Tabla 15. Índices Financieros de la empresa INMOBILIARIA S.A.	63
Tabla 16. Ratios Financieros de la empresa INMOBILIARIA S.A.	64
Tabla 17. Ratios de Rentabilidad.....	66

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Participación del Sector de la construcción con el PIB del Ecuador	8
Figura 2. Ventas de Empresas del Sector de la Construcción (en millones de dólares) 9	9
Figura 3. Cantones con Mayor Número de Permisos de Construcción.....	40
Figura 4. Índice de inflación acumulada	45
Figura 5. Crecimiento porcentual del PIB	46
Figura 6. Comparativo entre el Desempleo y la variación anual del PIB.....	47
Figura 7. Gráfico descriptivo de la Disminución de la inversión	55
Figura 8. Gráfico descriptivo de la Incidencia de precios.....	56
Figura 9. Gráfico descriptivo de la Decadencia de la Demanda del sector	57
Figura 10. Gráfico descriptivo de la Disminución de la Oferta del sector	57
Figura 11. Gráfico descriptivo de la Impacto económico negativo	58
Figura 12. Gráfico descriptivo del nivel de rentabilidad del sector inmobiliario.....	59
Figura 13. Gráfico descriptivo del margen de negociación del sector inmobiliario	60
Figura 14. Gráfico descriptivo de la Rentabilidad e impacto económico financiero.....	61
Figura 15. Gráfico descriptivo de la aceptación de políticas tributarias.....	62
Figura 16. Gráfico descriptivo de la aceptación de la Propuesta de Guía Tributaria ...	63
Figura 17. Ratios de Liquidez y de Endeudamiento.....	65
Figura 18. Rentabilidad en Ventas y en Capitales	66
Figura 19. Planificación Tributaria	73
Figura 20. Manual Tributario	84

INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, en el Ecuador se han comprobado diversos cambios en sus estructuras económicas que han impactado sobre ciertos segmentos de la economía, de forma particular el de la construcción, por lo que se ha decidido implementar ajustes pertinentes que aporten a la dinámica del sector y que a su vez se vea reflejado en el Producto Interno Bruto (PIB) del país, mediante una alza en el gasto del sector público, para mantener la liquidez del entorno económico, verificando que los dinamos del patrón de incremento sean: las economías familiares y la configuración de capital fijo (Echeverría, 2015).

El sector de la construcción exige una fuerte contribución de mano de obra en sus actividades técnicas relacionadas. Esto posibilita no solo vincularse con ciertos productos afines, sino también generar fuentes de trabajo, crear espacios para la inversión, formular nuevas propuestas de proyectos inmobiliarios, entre otras opciones; sistematizándose en su gran mayoría, con un importante sector de competencias industriales, de ventas y de servicios convergentes hacia estos procesos de la economía nacional (Pita, 2015).

En la producción ecuatoriana, la actividad de la construcción está considerada como una de las más influyentes, debido a su aporte en la construcción bruta del capital fijo y su incidencia directa al PIB de la economía mundial, en general. Además, es un generador y catalizador económico, que propicia un espectro heterogéneo de acciones en lo público como la capacidad de recursos y de servicios básicos, la obra civil de puentes, la construcción de vías terrestres, espacios educativos públicos, entre los más destacados; de igual manera, en lo privado o particular, que tiene una relevancia significativa en la construcción específica de proyectos habitacionales.

Es el caso, que el sector de la construcción, y sus actividades afines, han sufrido diferentes cambios, especialmente con los patrones crecientes y desplegados en amplio espectro, lo que ha provocado un comportamiento de cambios continuados, referidos a la unidad habitacional y al despliegue en infraestructura detallado en los propósitos fundamentales del Plan Nacional de Desarrollo del Buen Vivir (SENPLADES, 2015). Por otra parte, este sector ha garantizado la

posibilidad de la mayor cantidad de fuentes de empleo a nivel global, condición que lo ubica transversalmente en el desarrollo sostenido de la economía nacional.

Con respecto a los resultados de la edición 2015 de la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), es posible apreciar que el 18,8% del total de empleos en el Ecuador, estos se relacionan con el sector de la construcción, en consecuencia, lo posiciona como uno de las destacadas fuentes generadoras de empleo del sector industrial. Así mismo, de acuerdo con el (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018), también presenta que la construcción revela la incursión del mayor número de trabajadores profesionales frente a los no profesionales, con el 8,92% y 5,84%, respectivamente en todo el país.

Fundamentalmente, entre los años 2011 y 2012, el sector reveló cotas importantes de crecimiento económico, alrededor del 25% y 16%, respectivamente en estos años. La justificación de este comportamiento porcentual se alega al conjunto de políticas públicas implementadas por el gobierno, con el propósito de incrementar su impacto variable mediante proyectos de infraestructura, programas públicos habitacionales, construcción de carreteras y caminos vecinales, así como la viabilidad para acceder a ofertas de créditos hipotecarios, entre otras posibilidades financieras. Sin embargo, la desaceleración del crecimiento de esta industria fue evidente desde el año 2013, nivelándose en el año 2014 en un 9%, pero retornando a su conducta descendente entre los años 2015 y 2016. Este comportamiento desacelerado se justifica fundamentalmente por las directrices gubernamentales de aquel entonces, que desplegaron un estado de opinión y falta de certidumbre en los actores del sector, es decir en actividades de compra-venta y detención de ciertas obras; en donde ciertas causas se debieron a las nuevas reformas de las Leyes de Herencias y Plusvalía, conjuntamente con el incremento del Impuesto al Valor Agregado (IVA), que provocó una afectación de los costos de los materiales de construcción, implicando impactos lesivos al sector, según el análisis del (Ministerio Coordinador de la Política Económica, 2016). En tal sentido y por la relevancia que reflejan las evidencias documentales analizadas

del sector en cuanto al desarrollo de la economía nacional, la autora considera importante realizar la presente investigación.

En este trabajo de investigación, también se destaca el análisis de las condiciones y relevancia de este sector con su respectiva industria asociada, en el contexto normativo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, vigente desde el 30 de diciembre de 2016, que en su contenido reajusta el modelo de cálculo del impuesto de plusvalía hasta ese entonces. Además, en este proyecto se reporta, entre otros aspectos, el comportamiento promedio financiero de las compañías inmobiliarias-constructoras (a través del modelo genérico de una inmobiliaria representativa en el periodo de análisis), también las connotaciones de la economía circular y el sistema de distribución de recursos financieros en materia de planes habitacionales.

En base a la fundamentación teórica vinculada a la situación problemática del sector, se expondrán promedios porcentuales de los estados de resultados, balances generales e indicadores económicos de este sector en el periodo 2015 – 2018, sobre la base de las cifras financieras de una compañía inmobiliaria genérica y su posible incidencia representativa, tanto en el Producto Interno Bruto (PIB) como en la tasa de empleabilidad a nivel nacional, que posibilite el análisis respectivo evidenciando si existió o no, una tendencia de crecimiento hasta el año 2014, ya que a partir de este año, las cifras revelan que el sector experimentó una cierta desaceleración estimada hasta el año 2018, producto de las reformas gubernamentales sobre las políticas públicas pertinentes, lo que a su vez detonó condiciones de inestabilidad, zozobra y especulación en el entorno económico de la construcción.

Para lograr el análisis propuesto, fue necesario disponer de las herramientas metodológicas adecuadas que permitan recolectar, procesar, analizar e interpretar toda la información cualitativa y cuantitativa necesaria para que, desde distintos enfoques se pueda tener un panorama amplio y completo, y con ello, generar una propuesta que garantice sostenibilidad y una guía técnica que fomente la cultura tributaria en el sector de la construcción a nivel nacional.

Cabe destacar, que la información levantada es del tipo cuali-cuantitativa, por su parte, la unidad de análisis del proyecto de investigación, son las compañías inmobiliarias-constructoras, reportadas en la SUPERCIAS en el periodo de evaluación (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCIAS, 2020), junto a los datos provenientes de la Cámara de la Construcción, y los correspondientes registros tributarios que constan en las bases de datos del Servicio de Rentas Internas (Servicio de Rentas Internas, 2019).

Para concluir con la introducción, cabe señalar que el informe del proyecto de investigación consta de tres capítulos: En el Capítulo I se presenta el “Marco teórico conceptual” del trabajo, donde se sostienen las bases y los fundamentos teóricos, vinculados al tema de investigación, con los cuales se certifica y sustenta el estudio. Específicamente los temas abordados en el capítulo son: los antecedentes de la investigación, el planteamiento del problema científico, la formulación y sistematización del problema, los objetivos, general y específicos de la investigación, la justificación y el marco de referencia de la investigación.

Con respecto al Capítulo II “Marco metodológico”, allí se contienen las consideraciones metodológicas como el tipo de diseño, alcance y enfoque de la investigación, método, análisis, población y muestra utilizada, las técnicas e instrumentos para recolección de la información y su tratamiento.

Dentro del Capítulo III “Resultados y discusión” se contiene las características producto del diagnóstico, seguimiento y evaluación de los cambios tributarios y su influencia en el sector inmobiliario – constructor, propuesto en este trabajo.

En el Capítulo IV “Propuesta”, se diseña una Guía Tributaria para las empresas promotoras inmobiliarias, a partir de la construcción de una matriz de riesgo.

Por último, en las “Conclusiones” se recogerán las observaciones y resultados más relevantes en base a los objetivos planteados en la investigación. Así como las “Recomendaciones” sugeridas sobre las brechas de estudio y futuras investigaciones pertinentes.

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

1.1 Antecedentes de la investigación

El término plusvalía responde a un concepto técnico que se ha venido desarrollando de varias formas y en diversos entornos contextuales, uno de ellos en lo vinculado al trabajo que realizaban los obreros y al salario que percibían por dicha labor, emolumentos que fundamentalmente eran destinados para solventar gastos de alimentación y vivienda.

Existen evidencias de varios análisis relacionados con la plusvalía, entre ellos según Karl Marx (como se citó en Herrera, 2013) sostiene que “la ganancia extraordinaria nace de la mayor capacidad natural productiva del trabajo” (p. 65). Esto emerge por las transacciones de los suelos, que posibilitaban un racional uso del trabajo de los individuos y, la consecuente disminución de los costos de producción.

Por otro lado, Lugo (2014) afirma que “la ganancia extraordinaria es aquella que algunos capitalistas obtienen sobre de la ganancia media, y que surge de la propia competencia con el desarrollo de los monopolios” (p.89). Es decir, que para que exista un monopolio no debería haber productos sustitutos, ya que la ganancia será ilegal e ilegítima, de tal manera que los especuladores del suelo, no tengan la posibilidad de incrementar su precio.

Entre los documentos analizados por la autora, se destaca el de Smolka (2014) referente a la “Implementación de la Recuperación de la plusvalía en América Latina” (p.74), del cual se despliegan algunos procedimientos de gestión del impuesto de la Plusvalía en los países vecinos.

Por ejemplo, en el transcurso de los últimos años, el sector de la construcción colombiano es semejante al de nuestro país, ya que se ha comportado como uno de los sectores más dinámicos de su economía. En Colombia se han ejecutado dos modalidades para capturar plusvalías urbanas: la Contribución de Valorización, y la Participación en Plusvalías. La primera, era uno de los tributos principales para captar recursos en este país, mediante cuotas que eran pagadas por los habitantes colombianos, para cubrir los gastos de las obras ejecutadas por las entidades públicas y así poder financiarlas. El principio elemental que se

argumenta de esta captura es devolver a la ciudadanía los incrementos de valor de la tierra, producto de la acción comunitaria, o sea de una valorización para la cual el propietario no evidenció esfuerzo alguno. Por su parte, la Participación en Plusvalías, buscaba recuperar entre el 30% y el 50% de la plusvalía generada por las acciones estatales, no solo por la ejecución de obras públicas, sino por las acciones urbanísticas de las mencionadas instituciones (Sandroni, 2012).

En cambio en México, “los instrumentos de recuperación de plusvalías existen desde la contribución pro mejoras (orientado a recuperar los costos de la obra pública en término del aprovechamiento que las obras generan en los inmuebles), hasta los impuestos sobre las propias plusvalías” (Laura, 2010,p.80).

Por su parte, Brasil ha demostrado en la línea del tiempo, un cierto nivel de progreso y diferenciación con otros países latinos, en materia de la recuperación de las plusvalías por medio de instrumentos de gestión. La Contribución de Mejora se trató de un impuesto que provino del incremento del inmueble generado por la realización de obras públicas. Del mismo modo, las Operaciones Urbanas, por su parte fueron instrumentos efectivos, cuando se intentaba recuperar los incrementos de los valores del suelo, los que a su vez eran distribuidos entre el estado y el sector privado para futuras inversiones urbanas e inmobiliarias (Sandroni, 2010).

En concordancia con Barzola (2019) “los terrenos en los cuales se han realizado nuevas construcciones y han sido dotados de servicios públicos como transporte, calles, avenidas, alcantarillado y demás obras públicas, financiadas con recursos económicos estatales, fue necesario un incremento en el precio de los terrenos” (p.36); sin embargo, era considerada como una ganancia ilegítima, por parte de los dueños del terreno.

En nuestro país, el impuesto de plusvalía está vigente desde 1970, el mismo que grava una ganancia extraordinaria en términos de la transferencia de bienes inmuebles o rurales, los que su vez beneficiaban a la ciudadanía a través de la redistribución de determinados recursos económicos. En este mismo contexto de análisis, el 8 de junio del 2015, el presidente Rafael Correa envió a la Asamblea el Proyecto de “Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, que crea el impuesto

a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, es decir, sobre la plusvalía.

Adicionalmente, tomando en cuenta el trabajo de investigación de González (2012) relacionado con “los mercados del suelo urbano y la captación de plusvalías en la ciudad de Loja” (p.32), se lograron identificar algunos aspectos comunes de análisis en los cambios tributarios que se relacionan con este trabajo de investigación.

Por último, cabe destacar que este sector, junto con sus actividades auxiliares, experimentó una variedad de cambios, algunos con crecimiento ascendente y expansivo, y en otros muy comprometidos en descenso, previo a la aplicación de las normativas tributarias sobre el sector inmobiliario en el Ecuador.

1.2 Planteamiento del problema de investigación

Al sector de la construcción se lo aprecia como uno de los mayores empleadores en el mundo, y esto se interpreta por una destacada presencia de empresas que se dedican tanto a actividades de construcción, como a actividades relacionadas, por ejemplo, a las inmobiliarias constructoras. Según reportes del (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018) “alrededor de 14,366 compañías realizaban trabajos relacionados con la industria de la construcción, lo que demuestra el impacto que puede llegar a tener esta industria en la economía ecuatoriana” (p.34). No obstante, debido a su desarrollo, este sector presenta una gran cantidad de retos, dependiendo en gran parte de los proyectos de inversión pública.

Avanzando en el tiempo, la industria de la construcción en el año 2013 fue el sector con mayor participación en el Producto Interno Bruto (PIB), al representar el 9.8% de su totalidad. No obstante, este sector ha experimentado constantes cambios en la tasa de crecimiento, empezando con un decrecimiento a partir del cuarto trimestre del año 2014 (-0.8%), hasta el cuarto trimestre del año 2017 (+0.1%), de acuerdo con el reporte del (Banco Central del Ecuador, 2018). Desafortunadamente, en el año 2015, se comenzó a desacelerar el ciclo económico nacional, debido a los bajos precios de petróleo a nivel internacional,

tal como se muestra en la Figura 1.

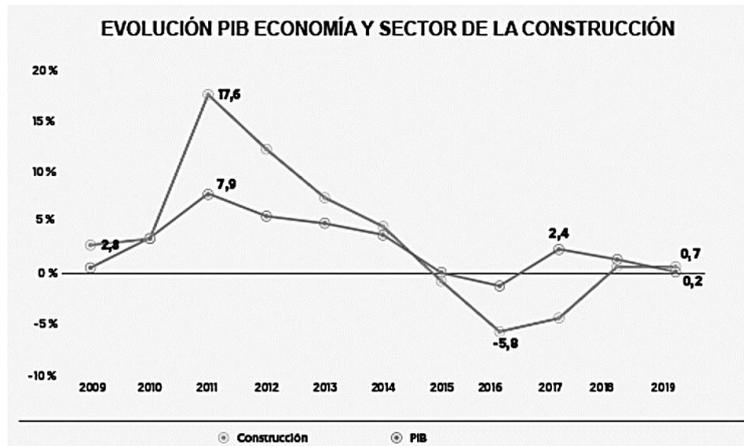


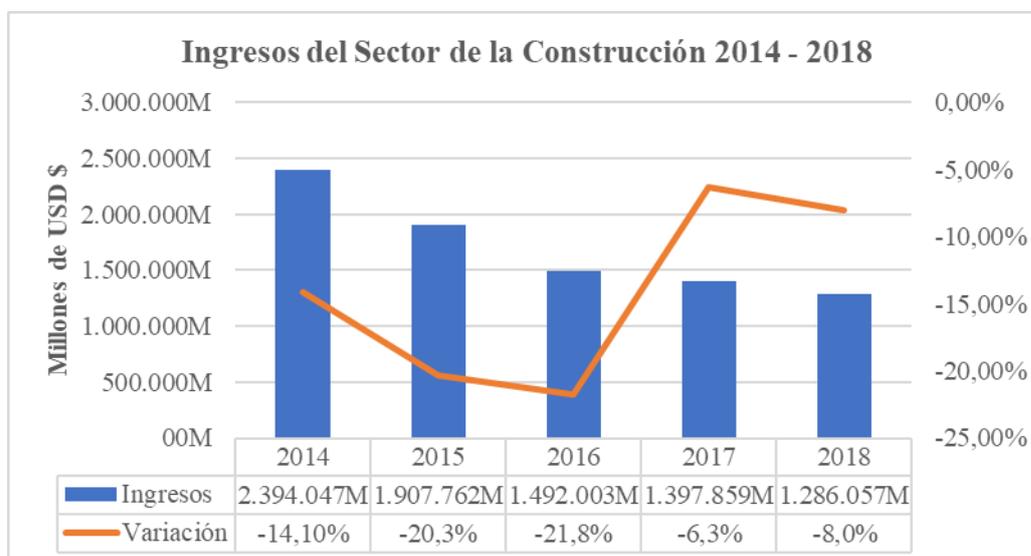
Figura 1. Ponderación del Sector de la construcción con el PIB del Ecuador
Fuente: Banco Central del Ecuador BCE, 2018)
Elaborado por: Dirección Nacional de Investigación y Estudios de la SVCS

Durante el año 2014, el sector de la construcción generó ingresos por más de 100,500 millones de dólares, un 9% superior en relación a los ingresos del año 2013. En este año el monto del sistema financiero público y privado, decodificado en préstamos hipotecarios creció un 6,8% y una de las principales razones de este incremento fue la optimización en el tiempo de entrega del dinero que otorgaban estas entidades financieras por concepto de líneas de crédito (Paspuel, 2014, p.25).

Como evidencia, se observa una recesión en esta industria en el año 2014, Por ejemplo, proyectos de unidades habitacionales que estaban para edificarse se paralizaron, las ventas de ferreterías disminuyeron el 50% y ciertos constructores tomaron la decisión de reducir las nóminas de sus equipos de trabajo, a mitad de año. Varios proyectos de ventas de casas y departamentos fueron cancelados. Uno de los hitos que empezaron a generar incertidumbre en esta industria fueron los proyectos de la Ley de Redistribución de Riqueza, que propone un incremento del Impuesto a la Herencia, y la Ley de Plusvalía, lo que busca gravar las ganancias extraordinarias en la venta de inmuebles y terrenos, situaciones que provocaron frenar la actividad constructora a escala nacional.

Sin embargo, las leyes de plusvalía y herencia se transformaron en “alertas rojas” para que los promotores no busquen levantar nuevas obras y para que los compradores eviten comprar. En ese instante, las empresas dedicadas a las actividades de comercialización de bloques, hormigón premezclado y cemento

reportaron desaceleraciones en sus ventas con fluctuaciones del 20%, tal como se aprecia en la Figura 2.



*Figura 2. Empresas del Sector de la Construcción (ventas en millones de dólares)
Fuente: Superintendencia de Compañías
Elaborado por: autora*

Además, desde marzo del año 2015, la implementación de las salvaguardias constituyó otro de los aspectos que influyeron en la desaceleración del sector de la construcción, lo que provocó un impacto negativo en el valor de compraventa de una vivienda.

En el periodo de análisis, la industria vinculada con el sector de la construcción tuvo una posición privilegiada en el concierto económico nacional, ya que el gobierno estatal manejó el 80% de la inversión aproximadamente, mientras que solamente el 20%, fue acaparado por el sector privado; de acuerdo con lo manifestado en las visitas in situ por los actores del sector, especialmente los actores directos del proceso constructivo. Pese a que, en el año 2015 no se lograron implementar en el sector público nuevos programas de obras de gran envergadura, tales como hidroeléctricas, puertos, estaciones hidrocarburíferas y sistemas viales de gran alcance. En cambio, la construcción de planes habitacionales privados, como conjuntos residenciales cerrados, conjunto de condominios, ciudadelas urbanizadas particulares, detuvieron su avance en el 2015.

De acuerdo con la revisión de la literatura, las reformas a la ley de plusvalía y los nuevos mecanismos de gestión de la herencia contribuyeron a la inestabilidad emocional de los compradores del sector, principalmente durante en el periodo de análisis de esta investigación, además del declive económico demostrado en la adquisición de unidades habitacionales, villas, suites, casas en general, departamentos, entre otros. Por otro lado, en el 2016 se suma la catástrofe nacional como consecuencia del terremoto en las provincias de Manabí y Esmeraldas, lo que provocó la implementación emergente de la ley de solidaridad, entendida en el incremento del Impuesto al Valor Agregado en dos puntos porcentuales, es decir aumentó el IVA al 14% repercutiendo en el incremento de los precios, para el caso de la construcción principalmente en los insumos básicos utilizados en los procesos constructivos. Todas estas circunstancias convergieron en este sector, agregándose las políticas públicas gubernamentales que configuraron un ambiente de incertidumbre, especulación, de estado de opinión y escepticismo, causando que las personas decidan no comprar ni invertir.

En el intervalo de los años 2015 y 2016, en medio de este escenario político, social y económico, caracterizado por las manifestaciones de influencia negativa descritas en los epígrafes anteriores, tuvo un impacto lógico de depresión en las fuentes de trabajo de la construcción y afines; así como en la transaccionalidad de planes habitacionales y de viviendas en general, en el corto plazo, por ejemplo los proyectos inmobiliarios en la capital ecuatoriana, se decrementaron en un 5%, y en el puerto principal del Ecuador en un 16%, tal como se refleja en los Estado de Resultados y demás reportes financieros que se encuentran en las bases de datos de las SUPERCIAS (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCIAS, 2020) y los informes de la Cámara de la Construcción, que revelan procesos de construcción terminados, cronogramas cumplidos pero con procesos de compraventa estancados. Como valor agregado, la engorrosa y compleja vía para la obtención de una línea de crédito, la contracción de la oferta de proyectos inmobiliarios, las condiciones económicas desfavorables y el escenario político-social que afrontó el Ecuador son los motivos por los que en los tres años desde el 2015 hasta el 2018, el sector de la construcción experimentó una etapa de recesión fundamentalmente económica.

1.2.1 Formulación del problema

El planteamiento de la situación problemática, nudos críticos de esta investigación se ha concentrado en el impacto que sufrió el sector de la construcción, colocado en el escenario de los cambios tributarios y la afectación de los factores macro y microeconómicos que condicionaron el desarrollo de este sector económico. En consecuencia, el problema científico de este estudio es ¿Cuáles son las afectaciones económicas – tributarias por la Ley de Plusvalía en el Sector de la Construcción e Inmobiliario de Guayaquil, desde el año 2015 al 2018?

1.2.2 Sistematización del problema

Con la finalidad de desagregar la interrogante principal del problema de investigación y dar respuestas a instancias más específicas, se propone sistematizar el problema en los siguientes tres subproblemas científicos:

- a) ¿Cómo afectan las medidas tributarias al Sector de la Construcción e Inmobiliario en el periodo 2015 – 2018?
- b) ¿Cuál es la contribución del Sector de la Construcción al Producto Interno Bruto PIB en el Ecuador?
- c) ¿Existe algún nivel de decrecimiento financiero del Sector Inmobiliario mediante la implementación de la Ley de Plusvalía en Guayaquil?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Como meta con respecto a la interrogante general, la autora del presente trabajo se plantea como objetivo principal:

- Evaluar el grado de afectación en el sector de la construcción respecto a los proyectos inmobiliarios en base a los cambios de las medidas tributarias en el periodo 2015 – 2018.

1.3.2 Objetivos específicos

Para responder las interrogantes particulares y alcanzar la meta del objetivo general, la autora se propone los siguientes objetivos específicos a cumplir:

- Analizar el impacto de las medidas tributarias en el Sector de la Construcción en el periodo 2015 – 2018.
- Identificar la contribución del Sector de la Construcción con el Producto Interno Bruto PIB del Ecuador.
- Evaluar los estados financieros del Sector Inmobiliario con la implementación de la Ley de Plusvalía en la ciudad de Guayaquil.

1.4 Justificación de la investigación

En los últimos diez años, la República del Ecuador fue uno de los estados que evidenció una sostenida evolución económica en latino américa, esto referido a las políticas públicas del gobierno de la época y esencialmente a los esfuerzos de los sectores estratégicos encaminados a la transformación de la matriz tecnológica productiva ecuatoriana. No obstante, en el marco de este próspero crecimiento, el Ecuador no fue la excepción de las afectaciones colaterales a partir de los cambios económicos en el mundo, ya que el país reveló una etapa de recesión desde el 2015, en un escenario político social con cambio de condiciones y aplicación de nuevas normativas que regularon los procesos en los sectores empresariales, productivos e industriales del Ecuador.

El análisis de la autora frente a la transición longitudinal de este crecimiento y subsecuente decrecimiento económico, según las cifras de los entes de control como el (Servicio de Rentas Internas, 2019) y la SUPERCIAS (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCIAS, 2020), revelan que uno de los sectores productivos más impactado fue el sector inmobiliario y de la construcción en general, en el que se enfoca el desarrollo del presente trabajo. La investigación se enmarca en el análisis de influencia y sensibilidad, a partir de la aplicación de las nuevas reformas tributarias en este sector y particularmente reflejada en los estados financieros de las empresas inmobiliarias Este estudio también propone contribuir con una Guía Tributaria – Contable, que posibilite a las empresas del sector de la construcción-inmobiliario, controlar y mitigar el impacto que tienen las reformas tributarias posteriores, en aras de precautelar su salud financiera de estas instituciones.

Por su parte, la planificación fiscal es un mecanismo idóneo para mitigar el impacto que tienen las reformas tributarias dentro de las empresas, en la línea del tiempo, es decir, esta herramienta de planificación deviene del análisis de una situación financiera esperada en política fiscal. Su finalidad primordial es garantizar la eficacia, eficiencia y efectividad fiscal. Por medio de la planificación, todos los componentes del sistema financiero trabajan holísticamente de manera sinérgica, para la optimización de las obligaciones tributarias que contribuyen al éxito financiero de las empresas.

Adicionalmente, la planificación fiscal cubre varios aspectos; entre ellos los ingresos, las compras, la selección de inversiones y la programación de otros gastos financieros con sus deducciones, para generar el mejor resultado posible. La estrategia, según varios autores como Hyman (2014) y Merlo (2017), recomiendan identificar los cambios tributarios, estudiar sus incidencias y las nuevas obligaciones de las empresas, lo que provocaría una disminución en el nivel de incidencia de dichos cambios en el estado financiero empresarial.

La planificación fiscal consta como un elemento de análisis en este trabajo de investigación, por su importancia para la salud financiera de las empresas frente a estos imponderables cambios; sin embargo su cobertura no se restringe solamente al sector empresarial, sino que también existen contribuciones a las ciencias administrativas y financieras, ya que el estudio del caso y el levantamiento de información serán el marco de referencia para nuevos trabajos de investigación, que manejen tópicos semejantes y relacionados al sector de la construcción, aportando al conocimiento, a la ciencia, a la academia con el propósito de fortalecer el estado del arte actual.

Por último, esta investigación tiene también aportes en el ámbito social. Estos se evidencian prospectivamente, a partir de que el sector de la industria inmobiliaria y de la construcción, cuenten con una Guía técnica, que incluya una hoja de ruta metodológica para enfrentar sistemáticamente la incidencia de los cambios tributarios y posibiliten la toma de decisiones oportuna con la puesta en marcha de las acciones de supervisión. Se añade a esto, otros incentivos tributarios mayores de orden social, con relación directa al talento humano que trabaja en la institución, basados en las deducciones complementarias, específicamente en el impuesto a la renta.

1.5 Marco de referencia de la investigación

1.5.1 Marco Teórico

Teorías Marxista de la Plusvalía

La plusvalía ha sido motivo de múltiples trabajos de investigación, ha formado parte de la humanidad y de la economía mundial. “El concepto de Plusvalía que fue desarrollado ampliamente por Karl Marx a finales del siglo XIX no es más que el excedente monetario originado por el trabajo humano presente en cualquier acción productiva y del que se apropia – gratuitamente - (según la teoría marxista), el capitalista o empresario” (Marx, 2013, p.36).

Por su parte, Marx afirma que:

El valor excedente justifica la Teoría de la Plusvalía, además menciona dos circunstancias importantes en relación de la misma, la primera hace referencia al papel que tiene el propietario conjunto al capital, y la segunda especifica que el capitalista tiene la obligación de remunerar correctamente al trabajador, para que los factores de producción se conjuguen en perfecta armonía (Merlo, 2017, p.55).

Entonces la plusvalía es “la cantidad de valor producido por encima de esas horas de trabajo necesarias para obtener el salario de un trabajador” (González, 2006).

Es decir, una acepción sobre plusvalía que manejan los autores revisados, es que, si el patrono asigna a sus empleados todo el trabajo realizado por ellos mismos, a la empresa no le quedaría ningún margen de beneficios, entonces, en este sentido ciertos empresarios deciden eliminar el tiempo de trabajo de los obreros para crear más plusvalía, para beneficio de sus empresas.

“La teoría de la plusvalía ha sido defendida por los marxistas ortodoxos; pero rechazada, por los no marxistas, debido a que es imposible dar todo a los trabajadores, porque es indispensable reservar una fracción para la acumulación colectiva” (Merlo, 2017).

Según González (2006), señala que:

La Ley de la Plusvalía consiste en que cada momento, el capital se apropia de un porcentaje de trabajo ajeno no retribuido, y esto se genera debido a una revelación del capital en relación a la clase obrera, es decir, esto sucede cuando se hace una comparación de los gastos incurridos en la compra de determinada fuerza de trabajo, con la cantidad de trabajo que no es remunerado (p.154).

Además, a manera de conclusión, se puede inferir que la fuerza de trabajo es también, el proceso de producción de la plusvalía. “En la actualidad es caótico aceptar esta idea de plusvalía, más aún considerando el predominio indebido del capital especulativo, el cual puede hacer pensar que el - plus valor -, se origina de alguna propiedad inmanentemente mágica” (Hierro, 2014, p.37).

Sin embargo, según la revisión bibliográfica de la autora, en los últimos años, la plusvalía se ha redefinido, pues se la orienta más hacia el escenario tributario fiscal, en la que se la interpreta como “el aumento del valor de un bien mueble o inmueble, causado por distintas actividades planificadas por los propietarios” (Bustamante, 2014, p.98). Cabe mencionar, que en la actualidad y a nivel mundial, la definición de plusvalía mantiene esta perspectiva, y se la entiende como un valor que se crea por otro individuo o por el propio estado, lo que origina una obligación en la que el dueño del bien inmueble deba de forma mandatoria declarar tributos al fisco.

En este caso, cuando los gobiernos implementan políticas públicas en materia de inversiones en obras como la construcción de vías, sistema de aguas servidas, entre otras actividades prioritarias, crea valor a los bienes inmuebles, lo cual determina un procedimiento de justificación para recuperar la inversión y retribuirlo en la ciudadanía.

Principios de las Ganancias Extraordinarias

La plusvalía, desde el concepto de valor fue aseverado por el primer economista Adam Smith. Este concepto fue desarrollado más adelante por Karl Marx, durante el siglo XIX. “En sus inicios, con esta noción se aludía al beneficio sobre

el tiempo, la rentabilidad y capital humano invertido en la producción de un bien o servicio”, (Herrera, 2013, p.33).

“Para Karl Marx (como se cita en Herrera (2013)) la ganancia extraordinaria se genera de la mayor capacidad natural productiva del trabajo”. Esta afirmación se basa en la transacción del suelo y la posibilidad de mejorar las condiciones originales, con la finalidad de gestionar una mejor utilización del trabajo y a la vez optimizar de la mejor forma los costos de producción.

Por su parte, David Ricardo (1817) coincide con lo expuesto por el economista Adam Smith, al definir el valor de las cosas como: “el valor de un bien depende de la cantidad relativa de trabajo que se necesita para su producción”.

Fundamentos Tributarios y la importancia de los Impuestos

Según Cueva (2016) afirma que:

Los impuestos son tributos que los ciudadanos deben cancelar al estado, al momento de comprar bienes y servicios, estos valores son recaudados por los gobiernos a través de sus entes reguladores, recaudan estos valores, los cuales posteriormente son destinados al funcionamiento de las entidades públicas y parte de estos recursos son asignados a educación, salud, y subsidios que el gobierno otorga a los diferentes sectores (p.76).

Así mismo en Corral (2017), se sostiene:

Que el impuesto es el ingreso público predominante, en el sentido de ser el ingreso que aporta la mayor recaudación respecto de los demás. La gran abundancia y complejidad normativa, así como la disminución de la renta de los ciudadanos a causa del incremento de la presión impositiva, son circunstancias que han suscitado, entre otras, una amplia atención de la doctrina sobre esta institución. (p.70)

De la misma forma, Doidge, C., & Dyck, A. (2015), identifican a los impuestos como:

El pago que debe realizar el contribuyente (persona natural o jurídica) al Estado, por haber incurrido en un hecho, contrato, o conductas gravadas

por la ley, con el objeto de proveer el dinero para financiar el gasto público, en que incurren el Poder Ejecutivo, los Ministerios, los Servicios y Organismos Públicos, el Poder Legislativo, el Poder Judicial, entre otros (p.50).

Por otra parte, los mismos autores, reconocen que la importancia de los impuestos es:

Permitir al estado cumplir con los deberes que la Constitución Política le asigna, como, por ejemplo, resguardar la seguridad nacional en lo interno y externo, dar protección a la familia y a la población, proteger el libre e igualitario acceso a las acciones de promoción, protección y recuperación de la salud y de rehabilitación del individuo, otorgar especial protección al ejercicio del derecho a la educación, para lograr el bien común (p.4).

La recaudación tributaria tiene como finalidad obtener mayores ingresos para disponer de mayores fondos, para su asignación los sectores prioritarios económicos; fortalecer la cultura tributaria y prescindir de las diferentes formas de evasión y elusión fiscal.

Las metas gubernamentales se encaminan y enfocan a incrementar las arcas fiscales para afrontar las demandas del significativo gasto público, cuya estrategia se enmarca en recaudar el mayor volumen de impuestos posible; simultáneamente asimilado como un mecanismo permanente de la política socio económica para las naciones del mundo.

En este sentido Hyman (2014), destaca y fundamenta que:

El propósito fundamental del área de tributación es asegurar la financiación del sector público y aportar a una comunidad que funcione bien para los ciudadanos y el sector empresarial, así como para combatir el delito. Del mismo modo, gracias a las políticas tributarias es posible financiar el bien común, varios servicios y otros gastos públicos (p.15).

De la misma forma, tal como se expresa Mendoza (2013), dentro de su trabajo de investigación doctoral, se defiende a los impuestos como estrategias fundamentales para el desarrollo de los países, determinando el propósito que dichas tributaciones cumplen:

Mediante un formato impositivo, como fuente principal de ingresos, los países se financian de los recursos económicos necesarios para cumplir con sus obligaciones y a su vez; sus ciudadanos (sujetos pasivos dentro de la relación tributaria), son retribuidos a través de la recepción de bienes públicos como la educación, la salud, la obra y seguridad pública, entre otros. (p.6)

Teorías Contables y Tributarias en el Ecuador

Estos principios son los pilares y las piedras de la edificación tributaria que garantiza una gestión financiera eficiente en las empresas ecuatorianas, por lo que el marco conceptual contable debe ser implementado según la normativa actualizada en las instituciones de gobierno a través de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) y la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) con su reglamento, por la intercesión del (Servicio de Rentas Internas, 2015).

Por su parte, de acuerdo con R. Emery, Finnerty, & Stowe (2000), las empresas son una compleja red de interacciones con los actores comerciales, entre los que se destacan están: los accionistas, los acreedores, los trabajadores, los proveedores y los clientes, en concordancia con esta afirmación es posible estudiar que los indicadores que revelan la situación financiera de las empresas, es un tópico complejo de describir; sin embargo, es posible analizar en forma sistémica y predecir los posibles escenarios de riesgos en los negocios.

Teorías de Análisis de los Estados Financieros

En concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), el reporte de los Estados Financieros crea la hoja de ruta idónea para la expresión fidedigna de la información financiera de una empresa; así como el método para cumplir el estándar contable.

Un proceso de significativa importancia que genera un diagnóstico de la estabilidad económica en la empresa, son los estados financieros que consisten en un conjunto de informes sobre los resultados financieros, la situación económica y los flujos de efectivo de la organización, a continuación, se presenta el punto de vista de varios autores al respecto:

En particular, Guzmán (2014) afirma que:

Los estados financieros básicos están determinados por las normas contables y son informes que se presentan periódicamente por los entes económicos, en los que se puede estudiar la situación financiera y los resultados alcanzados en un horizonte de tiempo analizado (p. 74).

Por otro lado, Polanco (2014) considera que: “Los estados financieros básicos son: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios de Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y las Notas Explicativas” (p.28).

Así pues, a criterio de la autora los estados financieros son registros que evidencian las condiciones financieras de un negocio o institución; en el caso empresarial, por lo general coleccionan los estados de resultados de pérdidas y ganancias, balances generales, flujos de caja, no obstante, pueden incluir registros específicos de información contable importante. Frecuentemente, estos reportes son verificados por entes externos asociados al gobierno central, o por contadores, consultorías o firmas privadas, que garantizan la precisión de los datos económicos de las empresas, en materia de tributación, formas de financiamiento o proyectos de inversión.

Otra de las ventajas de los estados financieros, es que revelan claramente la situación diagnóstica en cifras del rendimiento económico financiero que tiene una empresa en determinada ventana de tiempo. Según Berk (2013), las ventajas competitivas que se pueden adquirir desde su implementación son las siguientes:

- Establece la potencialidad de una empresa para crear efectivo, fuentes y posibilidades de utilización de ese efectivo.
- Considerar si una empresa tiene la posibilidad de liquidar sus compromisos.
- Pronostica los estados financieros en una línea de tendencia para predecir cualquier conflicto de rentabilidad que se aproxima.
- Subordina las ratios financieras de las declaraciones que pueden indicar

el estatus del negocio.

- Descubre los detalles de determinados movimientos comerciales, como se detalla en las difusiones que sustentan a los tributos (p.24).

Por lo tanto, los analistas financieros son los responsables de la supervisión, monitoreo y control de los estados financieros de una empresa, sus competencias y aptitudes deben posibilitar el análisis del performance económico y ejecutar pronósticos sobre las líneas estratégicas a mediano plazo del precio de las acciones de una institución. Siendo el informe anual uno de los insumos más relevantes de datos financieros confiables y auditados, que contiene los estados financieros de la empresa. Los informes de estados financieros más destacados son los siguientes:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Flujo de Efectivo
- Evolución del Patrimonio
- Análisis de los Estados Financieros

Estado de Situación Financiera

El estado de situación financiera es una de las fundamentales herramientas empresariales que se debe tener para ejecutar un estudio de la estructura de la empresa, puesto que genera datos e información completa de lo que cuenta entre sus activo, pasivos y patrimonio.

En relación a este tópico, se exponen ciertos conceptos acuñados por varios autores:

En el caso de Akdeniz (2015), se relaciona a que este informe presenta la posición financiera de una empresa a la fecha del informe, “la información se va adicionando a las categorías generales de activos, pasivos y patrimonio.

De la misma forma Macedo (2007) expresa que el reporte de situación financiera tiene el propósito de evidenciar toda la información de la Tabla 1, en lo concerniente a lo que genera una empresa mediante los registros en las diferentes desagregaciones en lo concerniente a el ACTIVO-PASIVO-PATRIMONIO hacia las personas involucradas para cualquier negociación.

Tabla 1. Estado de Situación Financiera

ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL XXXX	
Activo	
Disponible	\$
Inversiones	\$
Deudores	\$
Inventarios	\$
Propiedad planta y equipo	\$
Total Activos	
Pasivo	
Obligaciones Financiera	\$
Bonos y papeles Comerciales	\$
Proveedores	\$
Obligaciones Laborales	\$
Total Pasivo	
Patrimonio	
Capital	\$
Reserva	\$
Resultado del Ejercicio	\$
Total Pasivo y Patrimonio	

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCÍAS, 2020)
Elaboración propia

Estado de Resultado Integral

El instrumento financiero denominado estado de resultado integral consigna todas las partidas presupuestarias que producen e incorporan los ingresos y gastos en las empresas.

Según la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1) presentado en la Tabla 2, detalla que cuentas contables, se debe poseer para elaborar un Estado de Resultados Integral.

Tabla 2. Estado de Resultado Integral

Estado de Situación Integral Al 31 de Diciembre XXXX	
Ingresos	
Ingreso de actividades ordinarias	\$
Otros Ingresos	\$
Total de Ingresos	<u>\$</u>
Costos y Gastos	
Variación en los inventarios de productos terminados y en pro	\$
Consumo de materias primas y materiales secundarios	\$
Gastos por beneficios a empleados	\$
Gastos por depreciación y amortización	\$
Otros gastos	\$
Total de Costos y Gastos	<u>\$</u>
Ganancia antes de impuestos	<u>\$</u>

Fuente: (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCÍAS, 2020)
Elaborado por: autora

Complementariamente a las definiciones y conceptos anteriores, se exponen varias acepciones sobre el instrumento estado de resultados, desde la óptica

de diferentes autores, entre ellos se destaca a Peddina (2014), que emite su definición como sigue:

El instrumento que refleja el performance financiero de una institución durante todo el período del informe. Comienza con las ventas y luego resta todos los gastos incurridos durante el período para llegar a una ganancia o pérdida neta. Un beneficio por acción figura también pueden añadirse si los estados financieros están siendo emitidos por una empresa de capital abierto (p.19).

En consecuencia, el estado de resultados evidencia la situación final financiera de una empresa para un período definido. Su contenido dimensiona el volumen de ingresos versus la cantidad de gastos causados en la institución, lo que conlleva un registro diagnóstico de pérdidas y/o ganancias.

Además, de este instrumento en el contexto de medir el performance financiero de la empresa, otros informes complementan y permiten sacar inferencias de la situación financiera como son los balances generales y los estados de flujo de efectivo, aseveración sostenida por varios autores.

Estado de Flujo de Efectivo

Otro de los instrumentos que revelan el estado financiero de una empresa es el estado de flujo de efectivo, que mide la potencialidad que tiene la institución para crear ingresos y salidas de dinero.

Además, provee a los usuarios un estudio exhaustivo vinculado a la obtención de recursos financieros.

El estado de flujo de efectivo se compone por:

- Actividades de operación

Este componente permite comprobar la cantidad de compras y ventas de bienes y servicios, pero también permite constatar la potencialidad operativa de la institución, a través de liquidaciones, inversiones, entre otras operaciones.

- Actividades de inversión

En concordancia con la Norma Internacional Contable NIC 7 el flujo de efectivo de actividades de inversión posibilita analizar cuántos desembolsos son

necesarios para producir ingresos y flujos de efectivos en el futuro; también para identificar activos, que se entienden como actividades de inversión.

- Actividades de Financiamiento

Las actividades de financiamiento posibilitan examinar el capital que posee la institución y las contribuciones que aportan los socios y accionistas que son entes financieros, que viabilizan el crecimiento del capital.

De la literatura científica estudiada, ciertos autores manifiestan lo que sigue referente de las actividades de financiamiento, por ejemplo, Wachowicz (2015), afirma que: “El propósito del estado de flujo de efectivo en cuanto a sus actividades de financiamiento es reportar acerca de la entrada y salida de efectivo de una compañía, en una ventana de tiempo repartidas en tres componentes: actividades operativas, de inversión y de financiamiento” (p. 177).

Por su parte, el estado de flujo de efectivo permite un análisis combinado entre el estado de resultados y el balance general, en algunos casos el ingreso neto se descontextualiza con el flujo de efectivo por el estándar adoptado en su contabilidad, de la misma forma se concilia en los mismos dos instrumentos por medio de tres dimensiones fundamentales, las que incorporan: actividades operativas, de financiamiento e inversión.

Sin embargo, Klammer (2017), ratifica que este informe efectivamente evidencia los ingresos y salidas de efectivo y también se despliega en tres clases: las actividades operativas, actividades de inversión y actividades de financiación; pero la implementación de este documento resultaría un tanto compleja de integrar y, en consecuencia, sería más frecuentemente generada para terceros.

Evolución del patrimonio

La evolución patrimonial, referida en incrementos o decrementos, durante un intervalo de tiempo permite el estudio financiero a partir de la transición y modificaciones del capital que posee la empresa.

Mientras tanto, la autora en relación a la investigación documental financiera existente, identifica algunos conceptos teóricos de algunos autores

relacionados con la evolución del patrimonio, entre los que se destacan el de Wachowicz (2015) donde se afirma que:

(...) en el Estado de Cambios en el Patrimonio, se documentan todos los cambios durante el período del informe, de manera que incluyen la emisión o compra de acciones, dividendos emitidos y ganancias o pérdidas. En el resultado final de su elaboración no se incluye cuando los estados financieros se emiten internamente, ya que la información que contiene no es demasiado útil para el equipo de gestión (p.86).

Análisis de Estados Financieros

Se refiere al análisis de los índices financieros que permite interpretar los resultados logrados en la actividad financiera de la institución, durante un periodo de ejercicio económico.

Adicionalmente, se genera la comprobación de los parámetros financieros con mayor o menor incidencia, que permite desarrollar el monitoreo del estado financiero en todas sus fases de implementación.

Por otro lado, Rosas (2016) indica: “El análisis de estados financieros abarca la profundización de ciertas relaciones y tendencias que a su vez, posibiliten definir si la situación financiera de la compañía, los resultados operativos y el avance económico son favorables en cierto período de tiempo” (p.30).

Análisis horizontal

Por su parte, Sinha (2013), establece lo siguiente: Este análisis se utiliza en la revisión de los estados financieros para contrastar longitudinalmente en subsecuentes períodos económicos, el historial de la data financiera de la compañía; también incluye, el desarrollo de ratios absolutos o relativos, donde las cifras en cada período adyacente se presentan porcentualmente en cuanto a la cantidad en el año pivot referencial, versus la cantidad total que se identifica en un cien por ciento (p. 36).

Por consiguiente, el análisis horizontal se sintetiza como la comparación de la situación financiera en varios periodos contables; así como del comportamiento de las ratios financieras de referencia. La finalidad es observar patrones

económicos o cambios que alerten un estudio exhaustivo de las causas diferenciales. Es decir, el análisis horizontal es el contraste financiero en el tiempo.

Análisis vertical

La autora coincide con Gibson (2012) quien señala que, el análisis vertical es una técnica de estudio donde cada partida es expresada como una parte porcentual en relación a una cifra referencial. Por consiguiente, las filas de un informe de estado de resultados pueden representarse como una relación porcentual de las ventas brutas, así mismo, las filas en un balance general pueden representarse como una relación porcentual del total de activos o pasivos, por su parte el análisis vertical de un estado de flujo de efectivo representa cada entrada de efectivo en función de un porcentaje de las entradas de efectivo totales.

Análisis vertical del estado de resultados

Así mismo, Gibson (2012), aclara que “el uso más común del análisis vertical dentro de un informe de estado de resultados es presentar el gasto como una fracción porcentual de las ventas, pero también demostrar la composición porcentual de las diferentes líneas versus las ventas totales” (p.15).

Análisis vertical del balance

En comparación con la técnica de análisis anterior, en el análisis vertical del balance se produce un conflicto al utilizar como denominador la fórmula porcentual en sus estados.

El denominador habitual es el total de activos, (...) no obstante, se puede utilizar como referencia el total de los pasivos al obtener todos los porcentajes de las partidas de la línea de pasivo y el total de todas las cuentas de capital cuando se formulen todos los porcentajes de las partidas de capital (Gibson, 2012, p.19).

Indicadores Financieros

Son ratios que se calculan a partir de la información financiera de la compañía, usan como referencia los reportes del estado de situación inicial y del estado de resultados integral. Estos indicadores financieros permiten al analista

implementar una serie de pruebas en la etapa de diagnóstico y medir la liquidez, rentabilidad, rendimiento y las utilidades obtenidas por la compañía. Las ratios más usuales son de liquidez, endeudamiento, rentabilidad y eficiencia.

Las ratios o razones financieras demuestran la relación matemática entre dos parámetros provenientes de los estados financieros. La idea es profundizar en el análisis de información, de rasgos y de condiciones que no es fácilmente deducible por simple inspección de la información financiera básica. Se usan con mucha frecuencia para configurar el comportamiento financiero de la institución y su referencia en el contexto de mercado, según la actividad comercial que corresponde.

Entorno del Sector de la Construcción en el Ecuador

En concordancia con Durá (2017) dentro de los sectores productivos que contribuye a la sociedad con mayor riqueza, está el sector de la construcción con su presencia en el volumen de empresas que desarrollan esta actividad en forma directa o indirecta, y su impacto en la fuerza laboral. En este sentido, este sector se posiciona como uno de los mayores generadores de fuentes de empleo a nivel mundial.

El sector de la construcción a nivel nacional ha experimentado un comportamiento sostenido, pero en ciertos periodos ha presentado algunos puntos críticos y también de inflexión, debido al contexto económico de la época. Uno de los picos significativos del sector de la construcción, se evidenció en el año 2013 con un 10,46% del PIB nacional, según los registros en el (Banco Central del Ecuador BCE, 2018). No obstante, este sector a corto plazo reflejó ciertos puntos mínimos en su economía, por ejemplo, a mediados del año 2015, el sector sufrió un descenso del 1,7%, el mismo que fue acentuando su caída para el año 2016 con un decremento porcentual del 8,9% y una disminución esperada del 7,3% para el año 2017 (Durá,2017).

La caída del precio del petróleo y las reformas tributarias que fueron implementadas en aquella época, como la Ley de Plusvalía fueron algunas las causas principales que desaceleraron el crecimiento, provocando la contracción económica del sector. A pesar de esta influencia negativa, el sector de la

construcción continuó aportando y siendo uno de los pilares del PIB nacional, con el 8,61% en el año 2017 (Durá, 2017).

1.5.2 Marco legal

Para el desarrollo y sustento legal de este proyecto se analizaron varios trabajos afines al tópico de estudio, por ejemplo, en Barzola J. & García L. (2019) y en Martillo (2019), se recomienda el estudio de la Norma Tributaria como principal fuente para la evaluación de los estados financieros de las empresas estudiadas, por lo que se presentan los principales artículos del soporte legal vinculante, y de los cuales se hace referencia.

Según el texto del Art. 9. de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno (LORTI), los ingresos percibidos por las instituciones sin fines de lucro, legalmente constituidas, están exonerados de manera exclusiva para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta; siempre que los bienes e ingresos de dicha institución se destinen a sus fines específicos y solamente en la parte que se invierta directamente en ellos. Solamente recibirán este beneficio de exoneración, las instituciones con Registro Único de Contribuyentes (RUC), que lleven contabilidad y cumplan con los demás requisitos estipulados en la LORTI. Caso contrario, deberán tributar sin exoneración alguna.

Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno (RLORTI)

El Art. 20 del RLORTI establece obligaciones y deberes formales de las instituciones de carácter privado sin fines de lucro. Además, de conformidad con el Art. 38 del RLORTI, deberán emitir y entregar comprobantes de ventas en todas las transferencias de bienes y en la prestación de servicios que efectúen, independientemente de su valor y de los contratos celebrados. Estas obligaciones surgen de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios, aun siendo gratuitos, no se encuentren sujetas a tributos, es decir estarán vinculadas a tarifa cero del Impuesto al Valor Agregado (IVA), independientemente de las condiciones de pago.

En el caso de las donaciones que provendrán de aportes o legados en dinero o en especie, como bienes y trabajo voluntario, provenientes de los miembros,

fundadores u otros, como los de cooperación no reembolsable, y de la contraprestación de servicios, también están exentos del impuesto.

Del mismo modo, el voluntariado reconocido como la prestación de servicios lícitos y personales sin que de por medio exista una remuneración, podrá ser valorado por la institución sin fin de lucro que se beneficie del mismo, para cuyo efecto deberá considerar criterios técnicos y para el correspondiente registro, respetar principios contables, dentro de los parámetros promedio que existan en el mercado para remuneraciones u honorarios según el caso.

Por su parte, para estas instituciones privadas sin fines de lucro, será necesario la presentación de un soporte documental que justifique los aportes o donaciones que hayan recibido.

El Servicio de Rentas Internas (SRI) como institución estatal, comprobará que los bienes, ingresos y excedentes de las instituciones privadas sin fines de lucro, no sean repartidos entre sus miembros, sino que se destinen exclusivamente al cumplimiento de sus objetivos operativos específicos (Servicio de Rentas Internas, 2015).

Además, en el Art. 68 del RLORTI, en el caso de sociedades, se establecen para la declaración los plazos que tienen los contribuyentes para pagar anualmente el impuesto a la renta; se determina además que el plazo se inicia el 1 de febrero del año siguiente y vence en el orden, según el noveno dígito del número del Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la institución.

En el caso particular, en el contexto legal de esta investigación, se referencia el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que norma lo establecido en la Constitución y establece el marco legal para el ordenamiento territorial y el funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) tal como se expresa conjuntamente en la Ley de Régimen Municipal, la Ley de Régimen Provincial, la Ley de Juntas Parroquiales y la Ley de Descentralización del Estado y Participación Social.

Ley Orgánica para Evitar la Especulación de las Tierras y Fijación de Tributos

En el caso del Art. 556 del COOTAD, se establece el impuesto será del 10% sobre las utilidades y plusvalía respecto de la transferencia de inmuebles urbanos, y con la Ley Orgánica para Evitar la Especulación de las Tierras y Fijación de Tributos – reformada -, se define a la utilidad de acuerdo con la implementación del impuesto, según la LORTI, particularmente en el Art. 26, que indica la manera de calcular la utilidad en base a la transferencia de activos fijos:

En el caso de los predios rústicos, la utilidad o pérdida en la transferencia se calculará restando el precio de venta del inmueble menos el costo del mismo, incluyendo mejoras. Para el caso de activos sujetos a depreciación, la utilidad o pérdida en la transferencia, se calculará restando el precio de venta del bien menos el costo reajustado considerando la depreciación acumulada del mismo.

En los Art. 557 y 559 del COOTAD, determinan como gastos deducibles al impuesto sobre las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, los que siguen, según la norma:

- a) Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras;
- b) Mejoras y costo de adquisición, o para el caso de donaciones el avalúo de la época en que lo adquirió;
- c) El 5% de las utilidades líquidas anuales, que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta; y,
- d) La desvalorización de la moneda según informe del Banco Central del Ecuador BCE, 2018).

1.5.3 Marco Institucional

En sintonía con Martillo (2019), el contexto de las instituciones relacionadas al sector de la construcción y en particular con los proyectos inmobiliarios, se destacan las entidades de gestión y control, que se detallan a continuación:

Servicio de Rentas Internas (SRI)

La filosofía de este ente gubernamental se basa en los principios de justicia y equidad, y se constituye como respuesta a las manifestaciones de alta evasión debido a la deficiente cultura tributaria.

A partir de su creación, lo más destacado ha sido su independencia para la definición de estrategias y políticas de gestión, las que han posibilitado condiciones de equidad, transparencia, justicia y coherencia en la toma de decisiones, garantizando un proceso de transformación en la normativa tributaria.

Secretaría Nacional de Gestión de la Política (SNGP)

La SNGP es una organización de derecho público, con personería jurídica, patrimonio y regímenes propios en lo administrativo y financiero, con las competencias de diseñar las políticas para la gobernabilidad, el relacionamiento político con las otras funciones estatales, con los GADs, también responsable del diálogo político con los actores sociales y con los representantes del ejecutivo en el territorio.

Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD)

Son instituciones descentralizadas que gozan de autonomía política, administrativa y financiera, y están regidos por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana. Dentro de los cuatro niveles de los GADs, los ubicados en el nivel cantonal son los relacionados con las entidades sin fines de lucro por aspectos tributarios en cuanto a la exoneración del 1.5 por mil a los activos totales, en los subsecuentes períodos económicos, tal como se señala el Art. 554 del COOTAD.

Entidades Sin Fines de Lucro (ESFL)

Las ESFL en concordancia con la legislación ecuatoriana tienen la obligación de informar el cumplimiento de sus actividades y los cambios al interior de las estructuras de su gestión, a nivel de los miembros de directorios o cualquier otra información de orden societario o estatutario.

Dentro de la investigación también se analizaron las normas que deben cumplir las compañías inmobiliarias en cuanto al marco legal pertinente, entre ellas lo dispuesto en el boletín jurídico de la Cámara de Comercio de Guayaquil, para este tipo de compañías.

Las inmobiliarias son compañías que tienen como compromiso social el desarrollo de actividades como la promoción, construcción, y comercialización de viviendas. También entre sus asignaciones legales, están autorizadas a recibir valores de anticipo por parte de los clientes para una inmediata o mediata entrega de una unidad habitacional en correspondencia con los preceptos legales contemplados en el marco jurídico de las Entidades Sin Fines de Lucro.

Entes de control de inmobiliarias

En concordancia con los entes de control de las inmobiliarias, existen impedimentos funcionales, de acuerdo con la normativa para este tipo de empresas, expedido por la Cámara de Comercio, entre los que se señalan a continuación:

1. “Ofertar proyectos inmobiliarios en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva.”
2. “Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.”
3. “Recibir u ordenar cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los Art. 470 y 477 del COOTAD.”
4. “Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.”
5. “Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.”
6. “Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.”

7. “Solo en caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.”

CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO

2.1. Tipo de diseño, alcance y enfoque de la investigación

Con el propósito de indagar y recopilar información sustancial para el desarrollo de la investigación, se empleó el diseño mixto que abarca la investigación cuantitativa y cualitativa bajo el enfoque del análisis de las incidencias de los cambios de las reformas tributarias 2015 - 2018, en las empresas del sector inmobiliario.

La determinación de los dos enfoques cuanti - cualitativo contribuye a cumplir con el objetivo general propuesto de la investigación, a través de la valoración cualitativa documental de las reformas tributarias y el análisis cuantitativo de los estados financieros de las empresas inmobiliarias.

Los tipos de investigación se determinaron de acuerdo con las necesidades que demandan realizar un trabajo investigativo integral mixto, en tal virtud para lograr los objetivos se desarrollaron los siguientes tipos: investigación bibliográfica, descriptiva, exploratoria y de campo.

Tal como asevera Hernández, Fernández & Baptista (2014), la investigación documental o bibliográfica, se centra en la reflexión sistemática de un tema en específico, con la ayuda de varios instrumentos propios para este tipo de indagación. Para este estudio se emplean fuentes secundarias como libros, artículos de revistas científicas indexadas, tesis de maestrías y doctorales, reglamentos, estudios previos nacionales e internacionales, información relevante de las entidades como el SRI, SUPERCIAS, INEC, entre otras.

Por su parte, el tipo de investigación descriptiva posibilitó el estudio del comportamiento del sector inmobiliario en el periodo de investigación, lo que permitió profundizar en el objeto de estudio en el Ecuador y obtener una perspectiva más amplia para el levantamiento de información y la caracterización de los procesos en el sector de la construcción.

A través de la lógica exploratoria se determinaron las causas y consecuencias del fenómeno investigado. En este estudio se precisaron las causas de las

incidencias tributarias en los estados financieros, a partir de la implementación de las nuevas reformas tributarias del año 2017, junto a los cambios económicos a nivel mundial, donde el Ecuador no fue la excepción, y se vio afectado hasta el punto de que algunas empresas del sector de la construcción e inmobiliarias, en particular, decidieron cerrar su actividad económica.

Finalmente, se aplicaron los principios de la investigación de campo o in situ, para constatar las causas que originaron la inconformidad o conflicto tributario. En el caso de este proyecto, se visitaron empresas inmobiliarias y otras relacionadas al sector de la construcción en Guayaquil, para indagar sobre la evolución económica. Se aplicaron cuestionarios a los actores de estas compañías, así como entrevistas con especialistas del sector. También se estudiaron informes financieros de estas empresas para valorar los esfuerzos realizados por mantener estables los estados financieros del sector inmobiliario, durante 2015 al 2018.

2.2. Métodos de investigación

El método Analítico-Sintético se utilizó para descomponer el problema de investigación en elementos separados y profundizar el estudio de las reformas tributarias en las empresas del sector de la construcción, en particular de las inmobiliarias.

Para realizar el tránsito de lo general a lo particular y, viceversa; se empleó el método Inductivo-Deductivo. Por su parte, el método Histórico-Lógico permitió a la autora, conocer el comportamiento y las diferentes tendencias del sector inmobiliario durante los años del estudio propuesto.

La técnica de la Observación, posibilitó obtener información sobre el comportamiento del sector de la construcción, respecto a la aplicación de la Ley de Plusvalía y las incidencias financieras en empresas inmobiliarias de Guayaquil.

La Encuesta y sus cuestionarios “on line” aplicados permitieron recolectar información en cuanto a la tendencia y trazabilidad del impacto tributario de las reformas entre el 2015 y 2018. El Análisis Documental, fue factible mediante la

revisión de literatura especializada acerca de las reformas tributarias en el sector de la construcción en el Ecuador y su contribución al PIB nacional.

El criterio de experto en la modalidad de entrevista permitió valorar los elementos característicos de las estrategias financieras y tributarias en las empresas inmobiliarias de Guayaquil. Entre los métodos matemáticos se utilizó el Análisis Descriptivo Estadístico, para determinar la frecuencia relativa porcentual de indicadores. La triangulación metodológica se empleó para contrastar y comparar los resultados del fenómeno observado, el estudio de los informes financieros, los resultados de los cuestionarios y las conclusiones de la entrevista permitieron interpretar las coincidencias o divergencias de la situación de las variables de investigación en los diferentes años de estudio.

2.3. Unidad de análisis, población y muestra

La unidad principal de estudio fueron las empresas registradas en la plataforma digital de la Superintendencia de Compañías y Seguros (SICS) o SUPERCIAS (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2020) del país. Para la investigación, solamente se filtraron las empresas específicas del sector inmobiliario.

El número de la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIUU) de interés fue L6820.0, relacionado a actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato; y de este nivel se escogió, una rama subordinada L6820.02, que corresponde a la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución por contrato.

El CIUU elegido brinda información que indica la existencia de una población de 116 empresas inmobiliarias en el Ecuador, como el trabajo de investigación fue diseñado exclusivamente para la ciudad de Guayaquil, por lo cual se eligió una muestra selectiva no estadística, de 42 empresas inmobiliarias con CIUU L6820.02 que funcionan dentro de la ciudad entre los sectores Norte-Centro y Sur, en la distribución que se presenta en la Tabla 3.

Tabla 3. Muestra de Empresas Inmobiliarias de Guayaquil

SECTOR	EMPRESAS	PERSONAS	PORCENTAJE
NORTE	13	26	31%
SUR	10	20	24%
CENTRO	17	34	40%
VIA A LA COSTA	2	4	5%
Total	42	84	100%

Fuente: (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2020)
Elaborado por: autora

2.4. Variables de la investigación y su operacionalización

Las variables en la investigación representan un concepto de vital importancia dentro de un proyecto. En el caso de este estudio, son las reformas tributarias a partir de la aplicación de Ley de Plusvalía (2015 – 2018), es decir, en calidad de variable independiente; y la situación económica financiera de las empresas inmobiliarias, como variable dependiente que a su vez permitió evaluar el nivel de incidencia de las mencionadas reformas en el sector.

En la Tabla 4, se muestran las categorías, dimensiones e indicadores de operacionalización de las variables del presente trabajo.

Tabla 4. Operacionalización de Variables de Investigación

VARIABLES	CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORÍAS	INDICADORES	INSTRUMENTOS	FUENTES	
Independiente	Reformas Tributarias	Cambios en la legislación tributaria de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción (2015 – 2018)	Aplicación de las Reformas Tributarias Conciliación contable tributaria	Indicadores de gestión tributaria Participación del sector de la Construcción en el PIB nacional Índice de Inflación	Reportes de rentas Internas Gráficos de Tendencia de Elementos fundamentales del Sector Encuestas	Leyes Tributarias (2015 – 2018) Base de Datos SICS Base de datos Banco Central del Ecuador, (2018) Empresas inmobiliarias de Guayaquil
Dependiente	Estados Financieros	Situación económica promedio de la muestra de empresas inmobiliarias, periodo (2015 – 2018)	Aspectos generales y particulares de los Estados Financieros, Balance General de Resultados e índices financieros	Políticas contables Normativa Fiscal NIIF NIC Estado de Resultado y Balance General Ratios financieras	Reportes económicos financieros Guía de Observación Entrevista	Base de Datos de las empresas inmobiliarias Estados de Situación financiera Resultados integrales Tendencias y proyecciones

Elaborado por: autora

2.5. Fuentes, técnicas e instrumentos para la recolección de información

Las técnicas de investigación son procedimientos metodológicos y sistemáticos cuyo objetivo es operacionalizar los métodos de investigación en sus diferentes fases: desde compilar información, atender su procesamiento para su consecuente discusión y análisis. Para esto, el presente proyecto utiliza la técnica de análisis documental basada en información secundaria. Entre las más destacadas fuentes se tienen los registros (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCÍAS, 2020), los reportes del (Banco Central del Ecuador BCE, 2018), los informes del (Servicio de Rentas Internas, 2015), los documentos de trabajos de investigación o tesis académicas afines al tema, que en conjunto permitieron diagnosticar el Estado del Arte de la problemática, así como la revisión de artículos científicos publicados desde el 2015 en revistas científicas arbitradas y libros académicos, que contribuyeron con información vigente y actualizada del tema.

Como fuentes internas propias del sector y relevantes para la investigación documental fueron las bases de datos vinculadas a los procesos de gestión contable, administrativa y principalmente de las 42 empresas inmobiliarias de Guayaquil.

En relación a las publicaciones de las carteras de estado pertinentes, se estudiaron los reportes de información financiera y tributaria del sector inmobiliario, así como los informes económicos de la Cámara de la Construcción de Guayaquil (2015 – 2018).

También, a modo referencial, ciertas reflexiones se guiaron a partir de la información de revistas profesionales especializadas de la construcción, así como la implicación histórica proveniente de sitios web oficiales, vinculados al sector de la construcción y en particular a las compañías inmobiliarias.

La encuesta aplicada a 42 participantes de la muestra seleccionada de empresas inmobiliarias. Fue desarrollada digitalmente, con la herramienta de *Google Forms*, que constó de 10 preguntas con 5 alternativas de respuesta respecto a

la escala mínima 1 “En desacuerdo” y el nivel más alto 5 de “Completamente de acuerdo”. Y para profundizar, en aspectos relacionados a la situación económica financiera del sector se aplicó una entrevista en modalidad grupo focal dirigida a 3 especialistas financieros, con vasta experiencia del sector de la construcción y en particular de las empresas inmobiliarias desde el 2015 al 2018.

2.6. Tratamiento de la información

A partir de las fuentes de información secundaria de trabajos de investigación afines y principalmente de los informes oficiales de gestión y control de las empresas inmobiliarias muestrales configuradas en un modelo genérico, así como de las fuentes primarias provenientes de la observación directa y los instrumentos aplicados en la encuesta y entrevista, por la autora; se logró sistematizar los elementos de información más relevantes del sector de la construcción y del segmento inmobiliario, los mismos que a través de gráficos estadísticos comparativos en el periodo de estudio, permitieron establecer un estado de discusión y análisis, para luego arribar a conclusiones parciales asociadas a las tendencias económicas experimentadas por estas empresas, sobre el modelo de inmobiliaria genérica “Inmobiliaria S.A.”.

CAPÍTULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Análisis de la situación actual

El sector de la construcción se ha constituido como uno de los principales motores productivos que aportan a la sociedad con mayor fortaleza, esto es dado a su participación en la cantidad de empresas que se dedican a esta actividad directamente o relacionadas y su efecto multiplicador mostrado en la mano de obra empleada. Por lo anteriormente expuesto, este sector está ubicado como uno de las mayores fuentes de trabajo del mundo.

Los datos observados y el análisis documental respecto a la información publicada por el (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018) acerca de la encuesta anual de edificaciones para el año 2017 determinó que el número de permisos de construcción ascendió a 33.717, es decir un 13,2% más en relación al año anterior. Por otro lado, la cantidad de viviendas que se construyeron ascendió en 59.456 unidades habitacionales, es decir, un 1,8% adicional comparados al año anterior.

Adicionalmente, la superficie de terreno sobre el que se planificaron las construcciones alcanzó los 16.8 millones de metros cuadrados, mientras que el área total de construcción fue de 13.1 millones de metros cuadrados. Esto debido a la relación con los permisos entregados, puesto que, al tratarse de un comportamiento creciente, existió una mayor probabilidad de que las edificaciones hayan aumentado, según pronósticos (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018). La Tabla 5 muestra los resultados de una encuesta levantada en el 2017.

Tabla 5. Número de Permisos de Construcción por Región

Región	Permisos emitidos	Viviendas a construir
Sierra	17.631	39.685
Costa	14.077	17.937
Amazonía	1.816	1.522
Insular	193	312
Total	33.717	59.456

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018)
Elaborado por: autora

En este sentido, el número de permisos gestionados a nivel nacional correspondió a 33.717 en los cuales se planeó la construcción de 59.456 viviendas, de acuerdo a (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018). Esta información de crecimiento es presentada en la figura 3. Por otro lado, en todas las regiones mostradas, las provincias donde mayor número de permisos se aprobaron fueron Pichincha con 5.859; Guayas, 8.979; Zamora Chinchipe, 418 y, finalmente, Galápagos con 193. En la Figura 3, también se muestran los cantones en los cuales existieron mayores permisos de construcción aprobados, en el 2018.

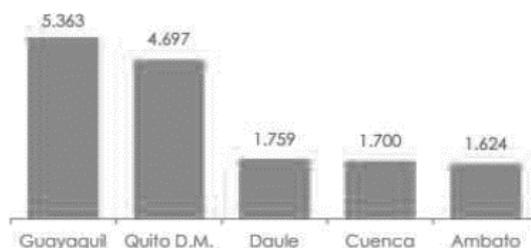


Figura 3. Cantones con mayor número de permisos de construcción
Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2018)
Elaborado por: autora

Por su parte, otro elemento de análisis de la situación diagnóstica, fue la forma de cálculo de la plusvalía, a partir de la Ley Orgánica para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, por lo que la autora

consideró presentar un Estudio de Caso de simulación sobre la aplicación de la Ley en el momento de vigencia. El ejemplo partió del supuesto de compra de un bien inmueble en enero del 2015 en \$120.000 más adecuaciones por \$ 25.000, gastos varios y contribuciones por \$ 5.000, la información y conceptos claves se detallan en la tabla 6 y la propuesta de venta en enero del 2018, a un valor de \$260.000 con una tasa de interés pasiva referencial del 7.6%.

Tabla 6. Análisis sobre fórmula de cálculo del valor de adquisición

Detalle	Valor en Dolares	Conceptos claves
(+) Valor Inicial del Inmueble	\$ 120,000.00	Valor que consta en la escritura pública
(+) Mejoras y Adecuaciones	\$ 25,000.00	Rubros invertidos en el bien que incrementen su valor
(+) Gastos de Adquisición	\$ 3,000.00	Gastos de gestión, notariales y de registro e impuestos y tasas municipales.
(+) Contribuciones especiales	\$ 2,000.00	Tasas pagadas al percibir beneficios por una obra significativa.
A (=) Valor de Adquisición	\$ 150,000.00	

Fuente: Datos de ejemplo simulación (Barzola J., y Garcia L., 2018)

Elaborado por: autora

El valor de adquisición ajustado (B) de la tabla 7, corresponde al valor del bien, pero ajustado a la fecha de venta en este caso desde el año 2015 hasta el 2018 transcurrieron 4 años. Cabe destacar que, cuando el precio de venta sea igual o menor, no recibiría la gravación del impuesto.

Tabla 7. Desglose de parámetros de cálculo del valor ajustado

Detalle	Valor en Dolares	Conceptos claves
A (+) Valor de Adquisición	\$ 150,000.00	Valor calculado en base a Valor inicial mas demas gastos incurridos en el inmueble.
Años transcurridos hasta la Venta	4 Años	Corresponde a los años transcurridos desde la fecha de adquisición hasta su venta.
Tasa de interes pasiva referencial	7.6%	La tasa seleccionada de Junio 2015.
(X) Factor de Ajuste	(1 + 7.6%)⁴	
B (=) Valor de Adquisición Ajustado	\$ 201,066.79	

Fuente: Datos de ejemplo de simulación (Barzola J., y Garcia L., 2018)

Elaborado por: autora

La ganancia ordinaria (C) en la tabla 8, corresponde a la utilidad que el vendedor obtuvo por invertir su capital en una institución financiera en lugar de comprar directamente el bien inmueble. Este monto era considerado como una ganancia justa, es decir, se obtenía sin especulación alguna.

Tabla 8. Cálculo de Valor por Ganancia Ordinaria del Inmueble

		Detalle	Valor en Dolares
B	(+)	Valor de Adquisición Ajustado	\$ 201,066.79
A	(-)	Valor de Adquisición	\$ 150,000.00
C = (B - A)	(=)	Ganancia Ordinaria	\$ 51,066.79

Fuente: Datos de ejemplo de simulación (Barzola J., y Garcia L., 2018)
Elaborado por: autora

Por su parte, la ganancia extraordinaria (E) mostrada en la tabla 9 corresponde al resultado de la resta del valor de Venta del inmueble y el Valor de adquisición Ajustado (Servicio de Rentas Internas, 2015).

Tabla 9. Cálculo de Valor por Ganancia extraordinaria del Inmueble

		Detalle	Valor en Dolares
D	(+)	Precio pactado de Venta	\$ 260,000.00
B	(-)	Valor de Adquisición Ajustado	\$ 201,066.79
E = (D - B)	(=)	Ganancia Extraordinaria	\$ 58,933.21

Fuente: Datos de ejemplo de simulación (Barzola J., y Garcia L., 2018)
Elaborado por: autora

La base imponible (BI) de este impuesto, en la tabla 10 corresponde a la ganancia extraordinaria obtenida de las operaciones indicadas en las tablas que anteceden, en el caso del ejemplo, la base imponible superaba los 24 salarios básicos unificados para el año 2015 es decir \$ 8,496 los cuales eran considerados como base exenta de cálculo del tributo.

Tabla 10. Base Imponible exenta del pago del tributo

Ganancia Extraordinaria = Base Imponible (BI)		
	Salario Basico Unificado 2015	\$ 354.00
(X)	Cantidad de SBU considerados como exentos	24
(=)	Base exenta según formula	\$ 8,496.00
	Si la BI ≤ 24 SBU	Si la BI ≥ 24 SBU
	BASE EXENTA	BASE GRAVADA

Fuente: Datos de ejemplo de simulación (Barzola J., y Garcia L., 2018)
Elaborado por: autora

Por lo tanto, para obtener la base imponible efectiva sujeta al cálculo del impuesto se debía proceder a restar la ganancia extraordinaria menos la base exenta y así se obtendría la base sujeta a cálculo, tal como se lo puede observar en el cálculo del impuesto a pagar en la tabla 11.

Tabla 11. Base Imponible exenta del pago del tributo

Impuesto Causado		
Formula = (BI - 24 SBU) X 75%		
	Ganancia extraordinaria	\$ 58,933.21
(-)	Base exenta (24 SBU)	\$ 8,496.00
(=)	Base Imponible para calculo	\$ 50,437.21
(X)	Tarifa aplicable	75%
(=)	Impuesto a pagar	\$ 37,827.91

Fuente: Datos de ejemplo de simulación (Barzola J.,y Garcia L., 2018)
Elaborado por: autora

Cabe señalar, en los cálculos precedentes que se consideraban sujetos pasivos de este impuesto, a las personas naturales y las sociedades que transfirieran por cualquier medio algún bien inmueble. También, en lo referente al destino del mismo se preveía que las 2/3 partes de lo recaudado sería destinado a los distritos metropolitanos y a los GAD; además que lo restante sería destinado para el Presupuesto General del Estado.

3.2. Análisis Comparativo, evolución, tendencias y perspectivas

Al analizar la industria de la construcción del Ecuador versus el PIB, se aprecia que, en el registro de cuentas nacionales, los datos se encuentran con valores indexados desde 2007, siendo este año el más estable en promedio. A partir de

esta fecha se dio un cambio de gobierno, del cual, hasta diciembre del 2018, responde a la última etapa del periodo de análisis de este trabajo de investigación 2015 – 2018.

A partir de estos valores se intenta determinar las tendencias de crecimiento y/o decrecimiento que sufrió el sector de la construcción en estos años. Se tomaron los datos y se los anualizó para compararlos con el PIB dentro de este periodo de análisis, que se situó alrededor del 10% como cifra atractiva, al compararla con el sector de la construcción en los países hermanos como Venezuela, Colombia, Perú, Chile, Argentina y Brasil.

Según la revista (Líderes, 2017) se aprecia que la construcción y la industria inmobiliaria es un sector que ha dinamizado y continua dinamizando la economía ecuatoriana, con una ocupación en el territorio nacional de cerca de 300,000 personas de manera directa como ingenieros civiles, arquitectos y obreros como electricistas, carpinteros, plomeros, yeseros, etc. y cerca de 1'000.000 de personas vinculadas en forma indirecta, de acuerdo con el criterio del presidente de la cámara de constructores inmobiliarios del Ecuador.

El comportamiento sostenido del sector empezó con una participación del 7,83% en el primer trimestre del año 2007, evidenció un incremento en el año 2008 llegando a 8,54% con el pico más significativo del 10.34% en el tercer trimestre del año 2014. A partir de este salto, como resultado del análisis documental, se aprecia una marcada desaceleración de la economía en este sector entre el año 2016 y 2017.

Por otro lado, una nueva variable exógena para el análisis fue la inflación, entendida como el aumento sostenido de los precios durante un periodo determinado. En el caso específico, fue motivo de investigación bibliográfica el comportamiento de los precios de los materiales e insumos para la construcción. Fue importante, considerar, si existió alguna fluctuación entre el índice nacional de precios del consumidor final relacionado con el mismo índice de diciembre del año anterior. Para lo cual, se presenta en la figura 4 la inflación acumulada del 2015 que fue del 3,38 %, a diciembre del 2016 fue de 1,12%, mientras que en el 2017 fue de -0,20% y el 2018 fue de 0,27 %.

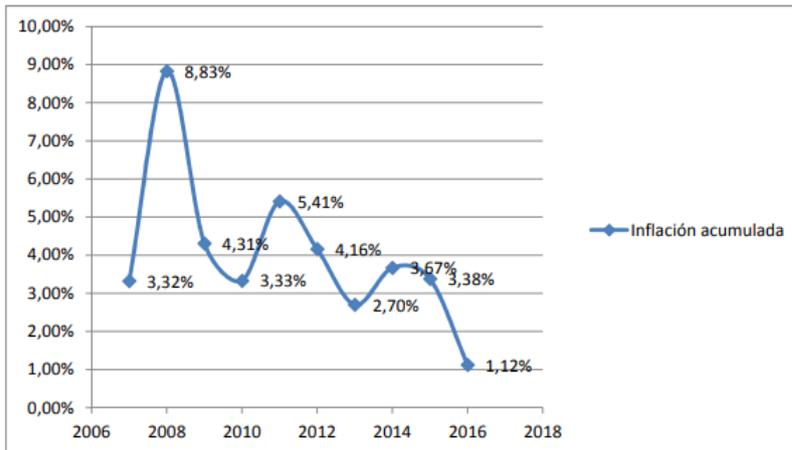


Figura 4. Índice de inflación acumulada
Fuente: (Banco Central del Ecuador BCE, 2018)
Elaborado por: autora

Para los teóricos, los ciclos en donde la economía se expande implican que el país utiliza sus recursos más eficientemente y se maximiza la producción, debido mayormente a que las tasas de interés activas son relativamente bajas, por lo que aparece un mayor flujo circulante en la economía. Producto de esta dinámica se puede concluir que, en los ciclos de alto crecimiento económico, al maximizarse la eficiencia productiva es probable que la inflación se haya incrementado. Es decir, favorablemente cuando la economía crece también es posible experimentar un crecimiento en los sectores productivos, en particular el de la construcción, debido a la disminución de las tasas de interés, por lo que se deduce fueron las condiciones más atractivas para adquirir un bien inmueble.

Los indicadores de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) son fundamentales para los análisis económicos, ya que reflejan los aumentos de la actividad económica de un país o un sector. En el caso particular, del sector de la construcción su evolución se muestra en la siguiente figura 5.

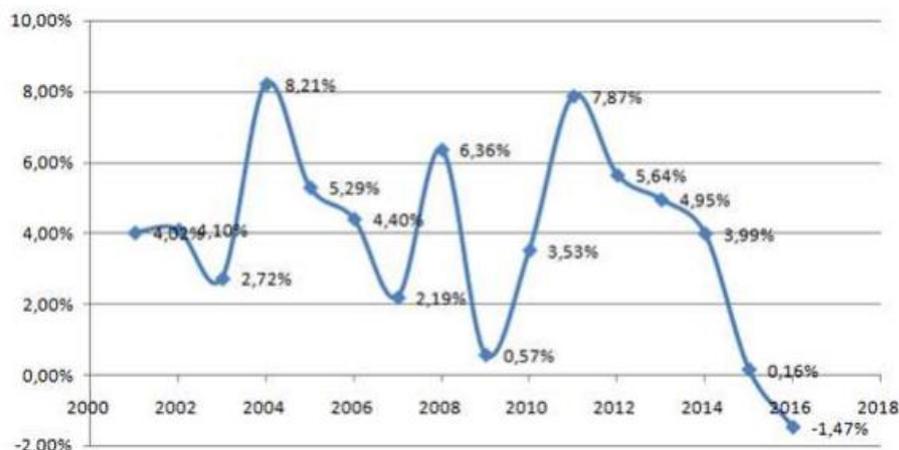


Figura 5. Crecimiento porcentual del Producto Interno Bruto (PIB)

Fuente: (Banco Central del Ecuador BCE, 2018)

Elaborado por: autora

Este gráfico de tendencia demuestra que la época de mayor crecimiento del PIB se suscitó en los años 2004, 2008 y 2011, pues se gozó de una economía estable en que existían varias fuentes y oportunidades de empleo. El crecimiento del PIB en el Ecuador se debió a que el país explotó de forma intensiva sus recursos naturales, fundamentalmente el petróleo, que mantuvo precios elevados los primeros años de la década y una sostenida desaceleración en gran parte del periodo de análisis del proyecto (2015 – 2018).

Esta bonanza de la década fomentó la obra pública; se construyeron carreteras, puentes, hospitales, unidades educativas y fundamentalmente obras de alta ingeniería como hidroeléctricas; sin embargo, las finanzas públicas no fueron adecuadamente administradas entre los años 2015 y 2018.

Entre, otros aspectos el gasto público sobrepasó el nivel de ingresos en las arcas fiscales. Se realizaron préstamos con tasas onerosas, como medidas emergentes para facilitar el financiamiento del Estado. Como consecuencia, en los años 2017 y 2018 se experimentó una contracción económica, con bajo nivel de circulante, índices elevados de desempleo y la amenaza de otros factores socioeconómicos como la inseguridad y falta de inversión extranjera, entre los aspectos prioritarios que afectaron el libre desarrollo de la economía ecuatoriana.

En relación con los reportes del (Banco Central del Ecuador BCE, 2018), el

sector de la construcción en el periodo 2015 – 2016, demostró un crecimiento porcentual del 10% con relación al PIB, no obstante, entre el año 2016 y el 2018, debido a la contracción económica, el país tuvo que enfrentar una baja inflación, por lo que la industria y el comercio no funcionó a su máximo potencial, pero el estado tuvo que atraer a este importante sector de la economía, la inversión privada. Por su parte, la Comisión Económica para América Latina y El Caribe, (2017) estimó un débil crecimiento del PIB en el año 2017, sobre el 0,7%, que pronosticó un escenario de baja producción y escasez de fuentes de empleo, como se aprecia en la figura 6.

Ante estas delicadas condiciones económicas, el gobierno de turno intentó potenciar a los sectores productivos, mediante políticas públicas, especialmente el sector de la construcción, que como se ha mencionado, en el año 2015 llegó a contribuir con el 10.32% del PIB.

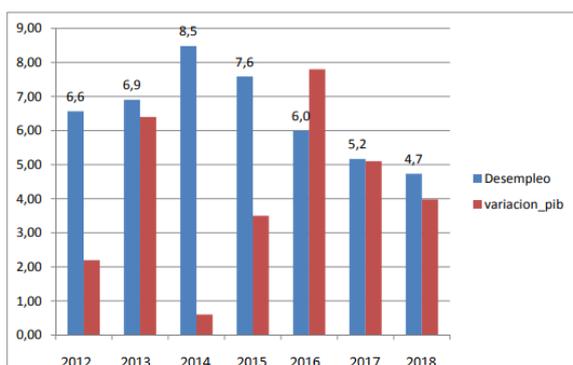


Figura 6. Comparativo entre el Desempleo y la variación anual del PIB 2012 - 2018
Fuente: (Banco Central del Ecuador BCE, 2018)
Elaborado por: autora

Por otro lado, para arribar a las conclusiones más idóneas del trabajo. La autora, determinó que además de la investigación del entorno macroeconómico, y las tendencias del mercado, era necesario un estudio interno de la situación financiera particular de las empresas promotoras inmobiliarias a través de sus informes y reportes.

Por consiguiente, se desarrollaron varios criterios de análisis a partir del estado de situación inicial y estado de resultados integral para medir la liquidez, rentabilidad, rendimiento y las utilidades, de las compañías en el periodo 2015 - 2018.

Con la finalidad de estimar el comportamiento financiero “promedio” del sector, la autora seleccionó los estados e información financiera de una compañía genérica “Inmobiliaria S.A”, que guarda las características comunes del conglomerado de las inmobiliarias de Guayaquil, bajo las premisas de:

- Normas Internacionales de Contabilidad,
- Normas Internacionales de Información Financiera
- Ley de Régimen tributario interno del Ecuador
- Estados Financieros tomados de (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCÍAS, 2020)

La información financiera del modelo genérico “Inmobiliaria S.A.” como medio de estudio y verificación, correspondiente a los años 2016 y 2017, se presenta en la tabla 12 y tabla 13. Así también la conciliación tributaria se encuentra en la tabla 14. Cabe destacar, que estos años responden al punto de inflexión entre las políticas públicas y reformas tributarias de dos gobiernos que segmentan al periodo de análisis de la investigación, en dos momentos: (2015 – 2017) y (2017 – 2018).

Tabla 12. Estado de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

ACTIVO	Al 31 de Diciembre 2017	Al 31 de Diciembre 2016	Análisis Vertical 2017	Variación Absoluta	Variación Relativa
Activos Corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 62.419,55	\$ 88.496,34	0,02%	\$ -26.076,79	-29,47%
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	\$ 702.904,82	\$ 743.458,48	0,28%	\$ -40.553,66	-5,45%
Otras cuentas y documentos por cobrar-Otras Relacionadas Locales	\$ 20.713.582,90	\$ 17.495.730,70	8,23%	\$ 3.217.852,20	18,39%
Otras cuentas y documentos por cobrar-Otras Relacionadas Exterior	\$ -	\$ 366.220,25	0,00%	\$ -	0,00%
Otras cuentas y documentos por cobrar-No relacionadas Locales	\$ 8.781.723,41	\$ 6.258.692,22	3,49%	\$ 2.523.031,19	40,31%
Otras cuentas y documentos por cobrar-No relacionadas del Exterior	\$ 5.228.886,18	\$ 5.197.421,47	2,08%	\$ 31.464,71	0,61%
Impuestos por recuperar	\$ 28.495,88	\$ 4.269,86	0,01%	\$ 24.226,02	567,37%
Otros Impuestos	\$ 228.039,73	\$ -	0,09%	\$ 228.039,73	0,00%
Inventario de materia prima, suministros y materiales para la construcción	\$ 533.069,44	\$ 759.424,68	0,21%	\$ -226.355,24	-29,81%
Inventario de obras/Inmuebles en construcción para la venta	\$ 32.072.276,00	\$ 74.913.885,10	12,75%	\$ -42.841.609,10	-57,19%
Inventario de obras/Inmueble terminados para la venta	\$ 123.237.574,00	\$ 125.458.054,00	48,99%	\$ -2.220.480,00	-1,77%
Otros activos corrientes	\$ 105.870,47	\$ 105.870,47	0,04%	\$ -	0,00%
Total de activos corrientes	\$ 191.694.842,38	\$ 231.391.523,57	76,20%	\$ -39.330.460,94	
Activos no corrientes					
Propiedad, planta y equipo- Maquinaria equipos instalaciones y adec	\$ 603.807,61	\$ 603.807,61	0,24%	\$ -	0,00%
(-) Depreciación Acumulada de Propiedad Planta y Equipo	\$ -266.867,26	\$ -206.486,74	-0,11%	\$ -60.380,52	29,24%
Plusvalía- Goowill(Derecho de Llave)	\$ 17.774,68	\$ 17.774,68	0,01%	\$ -	0,00%
Otros activos	\$ -	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Inversiones no corrientes en Subsidiarias	\$ 6.392,00	\$ 106.792,00	0,00%	\$ -100.400,00	-94,01%
Inversiones no corrientes en Asociadas	\$ 1.597,00	\$ 798,00	0,00%	\$ 799,00	0,00%
Inversiones no corrientes otros derechos representativos de capital en sociedades que no son subsidiarias, ni asociadas, ni negocios conjuntos	\$ -	\$ 5,00	0,00%	\$ -5,00	-100,00%
Inversiones no corrientes no Subsidiarias, un asociadas, ni negocios conjuntos	\$ 59.110.411,30	\$ 545.322,25	23,50%	\$ 58.565.089,05	10739,54%
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionadas	\$ 397.140,79	\$ -	0,16%	\$ 397.140,79	0,00%
Total de activos no corrientes	\$ 59.870.256,12	\$ 1.068.012,80	23,80%	\$ 58.802.243,32	
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 251.565.098,50	\$ 232.459.536,37	100,00%	\$ 19.105.562,13	

PASIVO**Pasivos corrientes**

Cuentas y documentos por pagar relacionadas - Locales	\$ 16.057.992,00	\$ 10.538.596,10	6,65%	\$ 5.519.395,90	52,37%
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas - Locales	\$ 7.150.798,05	\$ 8.242.554,71	2,96%	\$ -1.091.756,66	-13,25%
Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas - Locales	\$ 97.310.765,00	\$ 77.150.595,20	40,32%	\$ 20.160.169,80	26,13%
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionadas - Locales	\$ 43.645.209,70	\$ 41.222.271,60	18,08%	\$ 2.422.938,10	5,88%
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionadas - Exterior	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00	0,17%	\$ -	0,00%
Obligaciones con institución financiera no relacionada - Locales	\$ 10.273.522,60	\$ 14.998.218,80	4,26%	\$ -4.724.696,20	-31,50%
Obligaciones con institución financiera no relacionada - Exterior	\$ 23.037.765,40	\$ 22.305.823,30	9,54%	\$ 731.942,10	3,28%
Otros pasivos corrientes	\$ 1.263.893,16	\$ 1.324.796,06	0,52%	\$ -60.902,90	-4,60%
Total pasivos corrientes	\$ 199.139.945,91	\$ 176.182.855,77	82,50%	\$ 22.957.090,14	

Pasivos no corrientes

Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas locales	\$ 422.785,28	\$ -	0,18%	\$ 422.785,28	0,00%
Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas exterior	\$ 55.000,00	\$ -	0,02%	\$ -	0,00%
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionadas locales	\$ 27.767.839,10	\$ 27.539.550,50	11,50%	\$ 228.288,60	0,83%
Otras cuentas y documentos por pagar del exterior	\$ 1.706.250,01	\$ 1.500.000,00	0,71%	\$ -	0,00%
Obligaciones con institución financieras no relacionadas locales	\$ 8.619.715,83	\$ 12.354.869,10	3,57%	\$ -	0,00%
Obligaciones con institución financieras no relacionadas exterior	\$ 3.662.044,54	\$ 5.165.610,91	1,52%	\$ -	0,00%
Total pasivos no corrientes	\$ 42.233.634,76	\$ 46.560.030,51	17,50%	\$ -4.326.395,75	

TOTAL DE PASIVOS

\$ 241.373.580,67	\$ 222.742.886,28	100,00%	\$ 18.630.694,39
--------------------------	--------------------------	----------------	-------------------------

PATRIMONIO

Capital Social	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00	78,50%	\$ -	0,00%
Reserva Legal	\$ 217.968,49	\$ 177.994,22	2,14%	\$ 39.974,27	22,46%
Utilidad (Pérdida) de Ejercicios anteriores	\$ 1.735.231,81	\$ 1.147.423,67	17,03%	\$ -	0,00%
Resultados acumulados por adopción primera vez NIFF	\$ -8.510,86	\$ -8.510,86	-0,08%	\$ -	0,00%
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	\$ 246.828,74	\$ 399.742,68	2,42%	\$ -152.913,94	-38,25%
Total Patrimonio	\$ 10.191.518,18	\$ 9.716.649,71	100%	\$ 474.868,47	

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

\$ 251.565.098,85	\$ 232.459.535,99		\$ 19.105.562,86
--------------------------	--------------------------	--	-------------------------

Fuente: Informes Financieros de la Compañía Promotora Genérica "Inmobiliaria S.A."
Elaborado por: autora

Tabla 13. Estado de resultado integral al 31 de diciembre del 2017

	(Expresado en miles de dólares estadounidenses)			
	Al 31 DE Diciembre 2017	Al 31 de Diciembre 2016	<u>Variación Absoluta</u>	<u>Variación Relativa</u>
<u>Ventas</u>				
Ingresos Ordinarios	\$ 8.157.506,30	\$ 13.580.504,96	\$ -5.422.998,66	-39,93%
Otros Ingresos		\$ 1.641.484,61		-100,00%
Total de Ingresos	<u>\$ 8.157.506,30</u>	<u>\$ 15.221.989,57</u>	<u>\$ -7.064.483,27</u>	
<u>Costo de Ventas</u>				
Costo de Inventario	\$ 759.424,68	\$ 843.821,90	\$ -84.397,22	-10,00%
Compra locales de bienes	\$ 19.474.712,20	\$ 21.022.648,00	\$ -1.547.935,80	-7,36%
(-) Inventario Final de bienes	\$ -533.069,44	\$ -759.424,68	\$ 226.355,24	-29,81%
(+) Inventario Inicial de productos en proceso	\$ 74.913.885,10	\$ 54.574.214,60	\$ 20.339.670,50	37,27%
(-) Inventario Inicial de productos en proceso	\$ -32.072.276,00	\$ -74.913.885,10	\$ 42.841.609,10	-57,19%
(+) Inventario Inicial de productos terminados	\$ 125.458.054,00	\$ 136.379.149,00	\$ -10.921.095,00	-8,01%
(-) Inventario Final de productos terminados	\$ -123.237.574,00	\$ -125.458.054,00	\$ 2.220.480,00	-1,77%
(+/-) Ajuste de Inventario	\$ -59.110.406,00		\$ -59.110.406,00	0
Total de Costos	<u>\$ 5.652.750,54</u>	<u>\$ 11.688.469,72</u>	<u>\$ -6.035.719,18</u>	

Gastos

Gastos por depreciación de PPE	\$ 60.380,52	\$ 73.765,89	\$ -13.385,37	-18,15%
Promoción y publicidad	\$ -	\$ 33.036,04	\$ -33.036,04	-100,00%
Transporte	\$ 82,00	\$ 233,75	\$ -151,75	-64,92%
Combustible	\$ 24.075,00	\$ 33.561,18	\$ -9.486,18	-28,27%
Suministros, materiales y repuestos	\$ 230,72	\$ 1.259,97	\$ -1.029,25	-81,69%
Mantenimiento y reparación	\$ 300.165,65	\$ 372.012,31	\$ -71.846,66	-19,31%
Seguros y reaseguros	\$ 10.680,61	\$ 19.983,11	\$ -9.302,50	-46,55%
Impuestos, contribuciones y otros	\$ 442.875,65	\$ 590.327,41	\$ -147.451,76	-24,98%
Servicios públicos	\$ 104.295,92	\$ 121.631,19	\$ -17.335,27	-14,25%
Otros	\$ 358.294,51	\$ 890.253,11	\$ -531.958,60	-59,75%
Total de Gastos	\$ 1.301.080,58	\$ 2.136.063,96	\$ -834.983,38	
Total de Costos y Gastos	\$ 6.953.831,12	\$ 13.824.533,68	\$ -6.870.702,56	
Utilidad Bruta en Ventas	\$ 1.203.675,18	\$ 1.397.455,89	\$ -193.780,71	
Utilidad antes de Impuestos	\$ 1.203.675,18	\$ 1.397.455,89	\$ -193.780,71	
Participación Trabajadores 15%	\$ -	\$ -	\$ -	
Utilidad Bruta	\$ 1.203.675,18	\$ 1.397.455,89	\$ -193.780,71	
Impuesto sobre la Renta 22%	\$ 264.808,54	\$ 307.440,30	\$ -42.631,76	
Utilidad antes de Reserva	\$ 938.866,64	\$ 1.090.015,59	\$ -151.148,95	
Reserva Legal 10%	\$ 93.886,66	\$ 109.001,56	\$ -15.114,90	
Utilidad (Pérdida) Neta	\$ 844.979,98	\$ 981.014,03	\$ -136.034,06	

Fuente: Datos promedio de la Compañía Promotora genérica "Inmobiliaria S.A."
Elaborado por: autora

Tabla 14. Conciliación tributaria 2017

Base para calculo participación de trabajadores	\$	1.203.676,06
Participación Trabajadores 15%	\$	-
Utilidad despues de participación trabajadores	\$	1.203.676,06
(+)Gastos No deducibles	\$	1.481.217,57
(+)Gastos No deducibles del exterior	\$	1.355.801,09
Utilidad gravable	\$	4.040.694,72
(-) Amortización de perdida	\$	-
(-) Utilidad a Reinvertir	\$	-
(-) Deducciones incremento neto de empleo	\$	-
Saldo Utilidad gravable	\$	4.040.694,72
(-)Impuesto a la renta 22%	\$	888.952,84
(+)Saldo del anticipo pendiente de pago antes de rebaja	\$	64.405,94
(-)Anticipo determinado periodo actual	\$	982.609,70
(-)Rebaja del saldo del anticipo el 5% por venta	\$	25.762,38
(-)Anticipo reducido del ejercicio 2017	\$	956.847,32
(+)Saldo de Anticipo pendiente de pago	\$	38.643,56
(-)Retenciones en al fuente del ejercicio 2017	\$	62.869,58
(-)Credito Tributario años anteriorees	\$	4.269,86
Impuesto a pagar	\$	928.351,44
(-)Anticipo reducido del ejercicio 2017	\$	956.847,32
Saldo a favor	\$	-28.495,88

Fuente: Datos promedio Compañía Promotora genérica "Inmobiliaria S.A."

Elaborado por: autora

En la presente conciliación tributaria según el formulario 101 de la compañía genérica “Inmobiliaria S.A” para el año 2017 no hubo valor a cancelar sin embargo se determinó un saldo a favor, de la empresa para el siguiente año como crédito tributario de impuesto a la renta.

3.3. Presentación de resultados y discusión

Con el fin de lograr los objetivos planteados en este trabajo, mediante la aplicación de los métodos y técnicas de investigación propuestos, se destacan los resultados de las encuestas “on line” aplicadas a directivos, especialistas técnicos y financieros, según el cuestionario del **Anexo 1**, del análisis de los informes de Balance General y Estados de pérdidas y ganancias; y las reflexiones desarrolladas en la entrevista del **Anexo 2**.

3.3.1. Resultados de la aplicación del cuestionario (encuestas)

Mediante la herramienta *Google Forms* se aplicó la encuesta a 42 funcionarios vinculados al sector de la construcción y en particular, a las empresas inmobiliarias del cantón Guayaquil, entre los cuales se discriminan el 78,6% de los encuestados en cargos directivos y el 21,4% con relación de dependencia a los procesos financieros contables de la compañía.

El instrumento de recolección de datos en modalidad encuesta, estuvo compuesto por 9 preguntas cerradas en una escala de “completamente de acuerdo” equivalente al orden (5) máximo de la escala valorativa propuesta, mientras que el nivel mínimo (1) de la escala, correspondió a la calificación de “en desacuerdo”.

Con relación a la pregunta 1 “¿Debido a la Ley de Plusvalía, se apreció alguna restricción de la inversión en el sector de la construcción?”, en la figura #7 se presentan los resultados obtenidos.

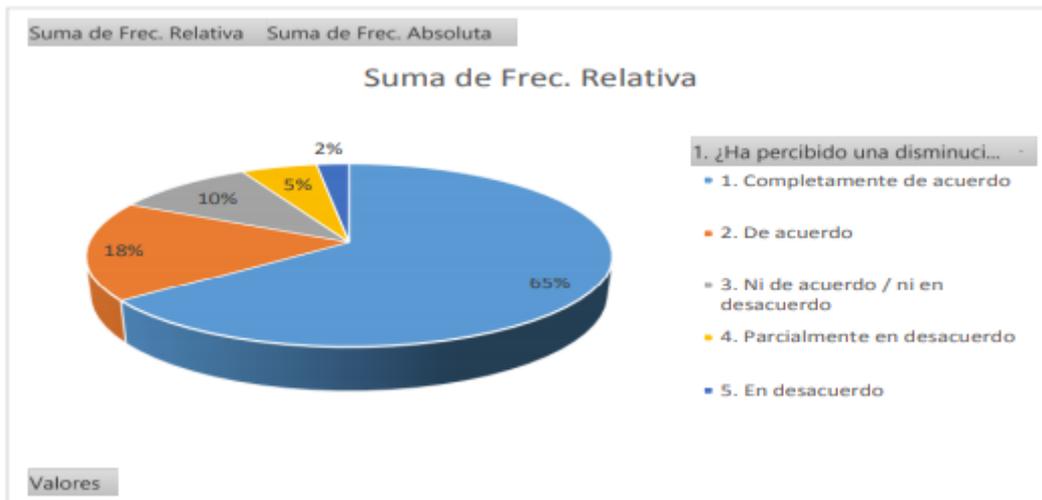


Figura 7. Gráfico descriptivo de la Disminución de la inversión
Fuente: Datos recolectados en la encuesta
Elaborado por: autora

Análisis:

En relación con la Ley de Plusvalía, el 83% de las compañías inmobiliarias sostienen que esta ley impactó en los niveles de inversión sobre nuevos proyectos urbanísticos y de vivienda, a partir del 2016, donde se vivían escenarios de incertidumbre, especulación e inestabilidad económica (Barzola J. y García L.,2018).

La pregunta 2 de la encuesta, hace referencia a la interrogante “**¿Reconoce que la Ley de Plusvalía, incidió en los precios de los materiales de construcción y otros insumos relacionados?**”, y cuyas respuestas se clasifican en la figura 8.

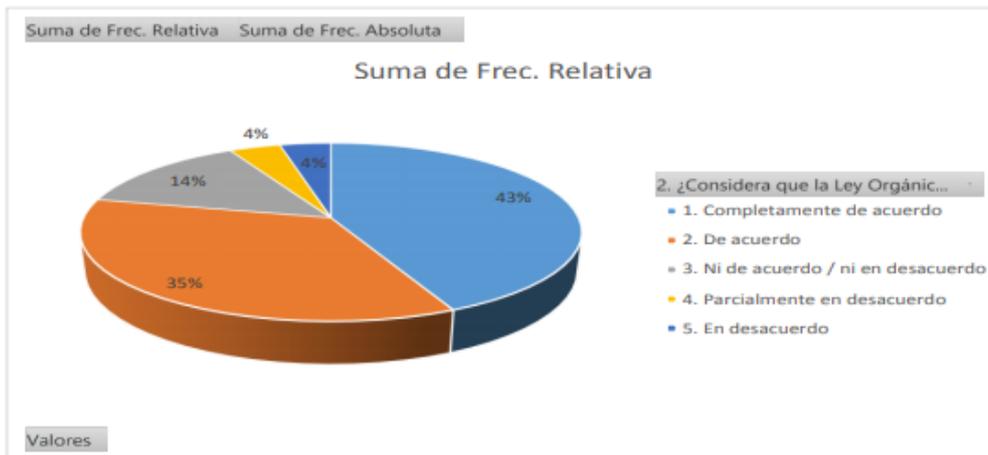


Figura 8. Gráfico descriptivo de la Incidencia de precios
 Fuente: Datos recolectados en la encuesta
 Elaborado por: autora

Análisis:

Tanto desde la visión ejecutiva como desde los procesos internos de control financiero, el 78% de las empresas inmobiliarias guayaquileñas consultadas, coinciden en el alza de precios de los materiales de construcción durante este periodo, debido también a la caída del petróleo. Este criterio, se corrobora con los reportes en las revistas técnicas de la Cámara de la Construcción, así como en la lista de precios referenciales de DISENSA (2015 – 2018) (Barzola J. y García L.,2018).

Por su parte, en la pregunta 3 de la encuesta, que refiere “**¿Considera Ud. que la implementación de la reforma de la Ley de Plusvalía, influyó en la capacidad adquisitiva de viviendas en Guayaquil?**”, los resultados se demuestran en la figura 9.

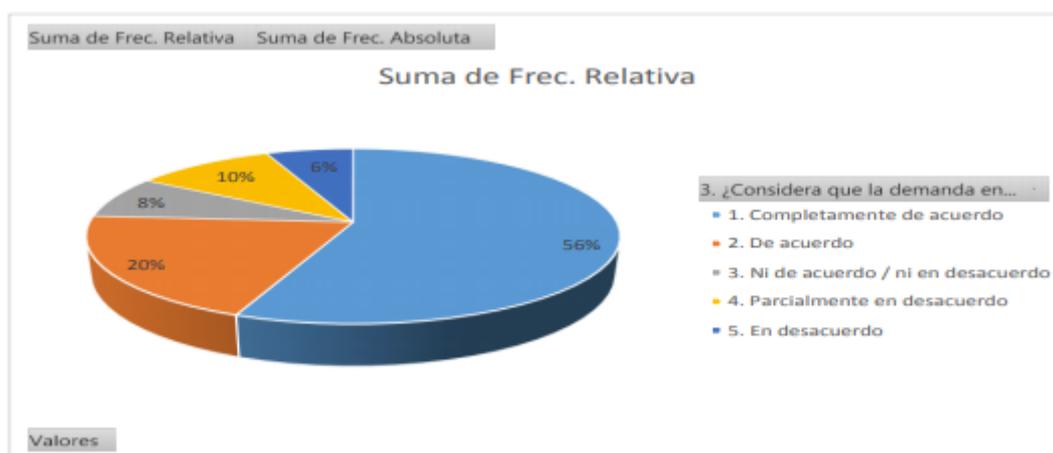


Figura 9. Gráfico descriptivo de la Decadencia de la Demanda del sector
 Fuente: Datos recolectados en la encuesta
 Elaborado por: autora

Análisis:

De los funcionarios encuestados, solamente el 24 % afirma que no decayó la actividad constructiva, por el contrario, se confirma mayoritariamente que la adquisición de bienes raíces, compra de viviendas en planes habitacionales, adecuación de propiedad horizontal, número de permisos de construcción o el nivel de actividades de mejoras civiles en viviendas, presentaron un decremento durante el periodo de análisis de este trabajo de investigación. Este escenario, se correlaciona con la caída del precio del petróleo y las reformas tributarias de la época (Barzola J. y García L.,2018).

En relación a la pregunta 4 de la encuesta, “¿Considera usted que la Ley de Plusvalía incidió negativamente en la oferta de planes habitacionales y en el sector de construcción en general de Guayaquil?”. Las respectivas respuestas se organizan en la figura 10.

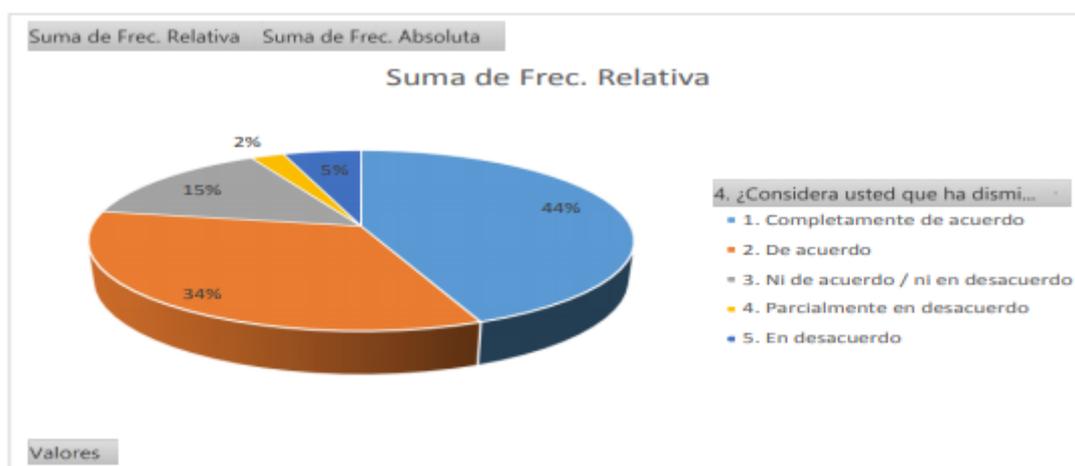


Figura 10. Gráfico descriptivo de la Disminución de la Oferta del sector
 Fuente: Datos recolectados en la encuesta
 Elaborado por: autora

Análisis:

El 78% de los encuestados, afirman que la oferta del sector de la construcción en el periodo 2015 – 2018, cambió de una estrategia ofensiva a una táctica defensiva. Se buscaron alternativas creativas para sostener a los clientes actuales y no fue posible incrementar la cartera de clientes, producto de la falta de comunicación y confusión sobre las reformas tributaria, así como la idónea

comprensión del impacto técnico legal en la construcción (Barzola J. y García L.,2018).

Las respuestas en la figura 11, están en correspondencia con la pregunta 5: **“¿Considera Ud. que la Ley de Plusvalía, generó un impacto económico negativo en las promotoras inmobiliarias guayaquileñas?”**.

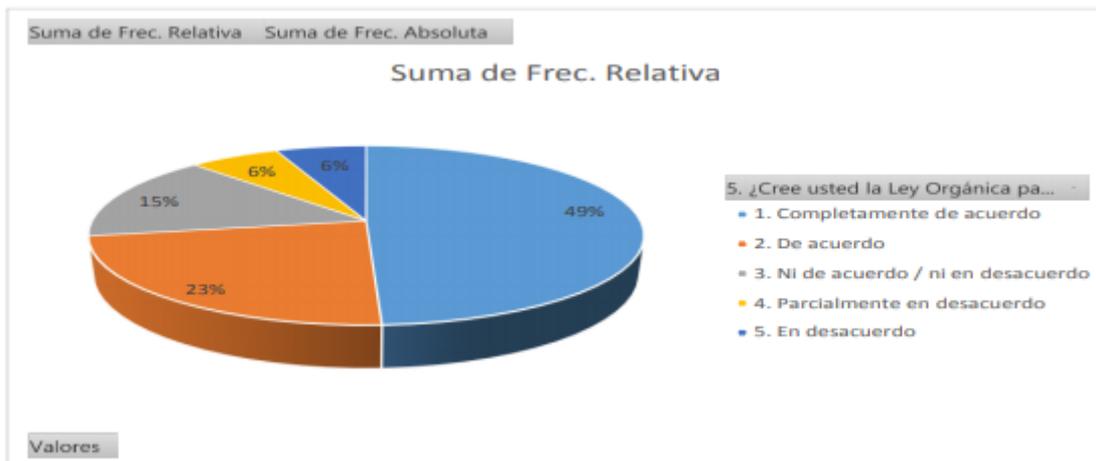


Figura 11. Gráfico descriptivo de la Impacto económico negativo

Fuente: Datos recolectados en la encuesta

Elaborado por: autora

Análisis:

El impacto en el sector económico de la construcción, producto de la contracción financiera nacional, con menos circulante en contraste a la época de bonanza petrolera, previo a la aplicación de la ley de plusvalía, fue corroborado por el 72% de funcionarios de empresas inmobiliarias y del sector de la construcción (Barzola J. y García L.,2018).

En referencia a la pregunta 6: **“¿Estima usted que el sector inmobiliario guayaquileño, quedó impactado en su rentabilidad debido a la reforma de Ley de Plusvalía en el Ecuador?”**. Los resultados de esta pregunta se muestran en la figura 12.

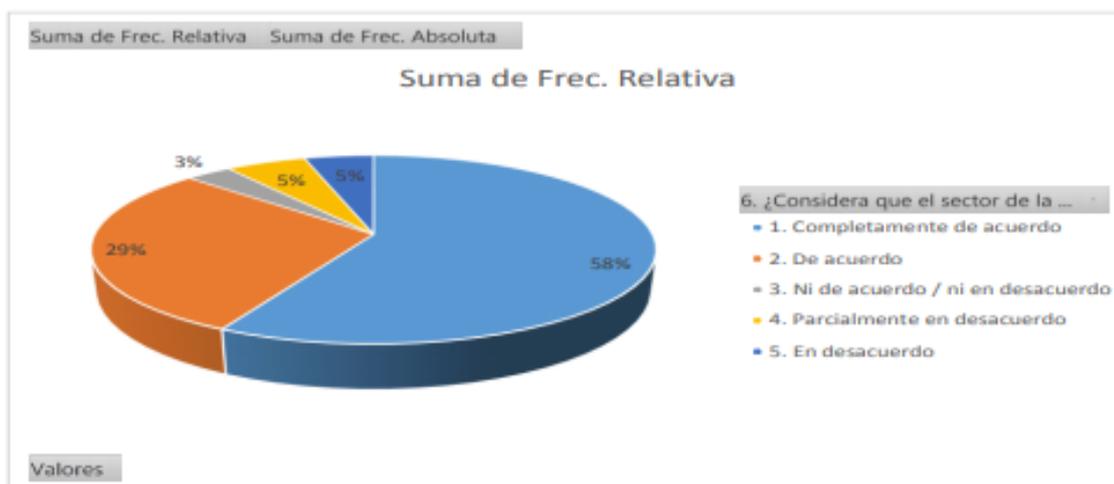


Figura 12. Gráfico descriptivo del nivel de rentabilidad del sector inmobiliario
Fuente: Datos recolectados en la encuesta
Elaborado por: autora

Análisis:

La figura 12 demuestra que el 87% de encuestados están de acuerdo que las ratios de rentabilidad de los promotores inmobiliarios fueron afectadas negativamente por el gasto que se incurrió en el pago de aquel tributo. No obstante, se evidenció un balance positivo, precisamente en este periodo porque la banca dinamizó el otorgamiento de créditos hipotecarios, fundamentalmente, los provenientes del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y los bonos de vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Entendiéndose que la participación financiera mixta (público – privada), logró atenuar el mencionado impacto en la rentabilidad de las promotoras inmobiliarias guayaquileñas (Barzola J. y García L.,2018).

De acuerdo a la pregunta 7 de la encuesta:” **¿Considera usted, que la Ley de Plusvalía, incidió en los márgenes de negociación e inversión inmobiliaria?**”. Los resultados de esta pregunta se muestran en la figura 13.

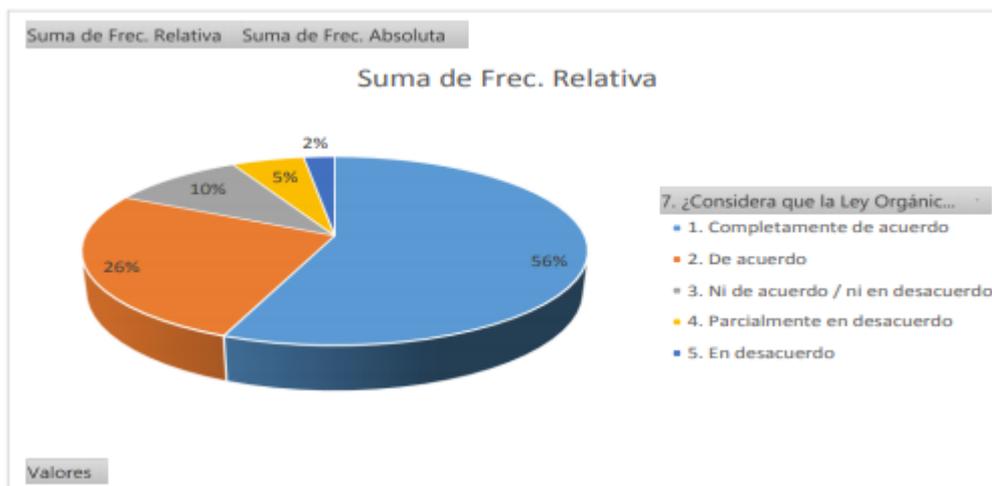


Figura 13. Gráfico descriptivo del margen de negociación del sector inmobiliario
 Fuente: Datos recolectados en la encuesta
 Elaborado por: autora

Análisis:

Los resultados de la séptima pregunta del cuestionario se resumen en la figura 13, donde es posible visualizar que el 7% de encuestados presentan respuestas de un 7% “en desacuerdo”, es decir la gran mayoría de profesionales vinculados al sector garantizan que fue notoria la incidencia en los márgenes de negociación. Con esta evidencia, la autora logra razonar que el mercado inmobiliario, modificó los términos de negociación. Hubo un moderado fomento en la política pública para que las personas puedan obtener su vivienda acorde a sus ingresos y colateralmente se generen ofertas de trabajos en el sector constructivo, se impulse principalmente a la contratación de mano de obra y a trabajadores afines con varias ramas profesionales (Barzola J. y García L.,2018).

Las respuestas en la figura 14, están en correspondencia con la pregunta 8: “¿Considera Ud. que la eliminación de la Ley de Plusvalía mejorará la

rentabilidad y en general otros indicadores financieros de las promotoras inmobiliarias guayaquileñas?”

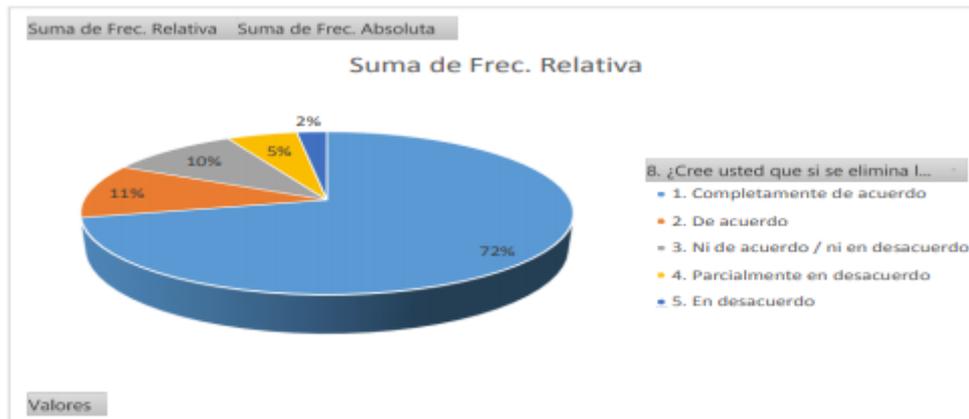


Figura 14. Gráfico descriptivo de la Rentabilidad e impacto económico financiero
Fuente: Datos recolectados en la encuesta
Elaborado por: autora

Análisis:

Los resultados de la octava pregunta presentados en la figura 14, se proyectaron de la siguiente manera, “Completamente de acuerdo” con el 72%, “De acuerdo” con el 11%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 10%,” Parcialmente en desacuerdo” con el 5% y “En desacuerdo” con el 2%. Esto permitió entender a la autora, que la mayoría de las empresas del sector de la construcción, y en particular a las promotoras Inmobiliarias del cantón Guayaquil, consideraban que, al eliminar la Ley de Plusvalía, se mejoraría el impacto económico. Pues fue evidente constatar, que con el pasar del tiempo el crecimiento económico comenzó a tener una expansión en ofertas residenciales. El cambio de los precios del suelo y por ende de las ofertas inmobiliarias vinculaba directamente a los demás factores que diferenciaban la distribución del suelo, como son: (a) Acceso y el uso del transporte público urbano, (b) La calidad medio - ambiental, (c) Servicios Básicos de infraestructura urbana, y (d) Acceso y mantenimiento de las áreas verdes. Esto fomentó a que los nuevos proyectos inmobiliarios presenten los mínimos estándares urbanístico-ambientales, es decir dispongan mejores accesos, servicios, equipamiento y espacios verdes (Barzola J. y García L.,2018).

Sobre el valor de las Tierras y Fijación de la Plusvalía. La pregunta 9 de la

encuesta, hace referencia a la interrogante:” **¿Valora Ud. como idóneas las políticas tributarias que norman al sector inmobiliario ecuatoriano y en particular el guayaquileño?”**

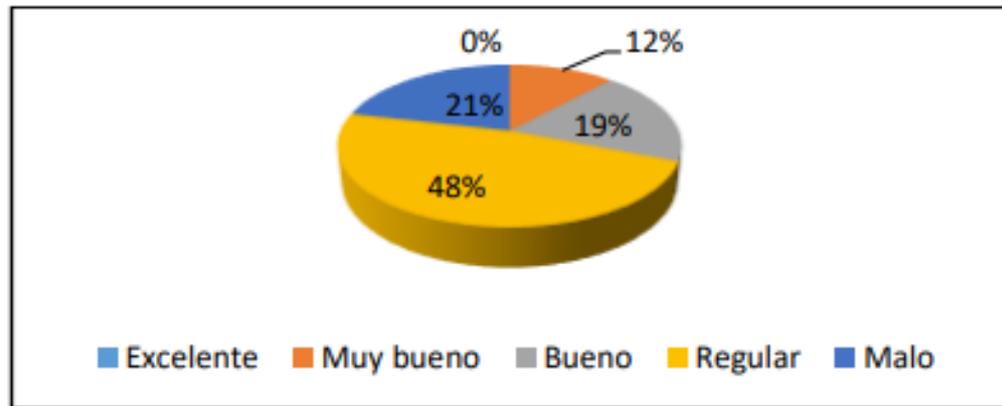


Figura 15. Gráfico descriptivo de la aceptación de políticas tributarias
Fuente: Datos recolectados en la encuesta
Elaborado por: autora

Análisis:

La percepción de los entrevistados acerca de las políticas tributarias que rigen al sector empresarial es calificado como regular según el 48% de los participantes, mientras que el 21% cree que las estipulaciones emitidas por las distintas entidades son realmente malas, al contrario de esto, el 19% creen que son buenas y el 12% aseveran que las medidas tributarias han beneficiado al crecimiento de sus empresas, por tanto, califican de muy buenas dichas políticas (Barzola J. y García L.,2018).

Por último, en referencia a la pregunta 10 del cuestionario, “**¿Admite Ud. que una mesa de trabajo entre los actores claves de las promotoras inmobiliarias, con fundamentos tributarios contribuiría al diseño de una propuesta asertiva para el funcionamiento óptimo de este sector empresarial?”**

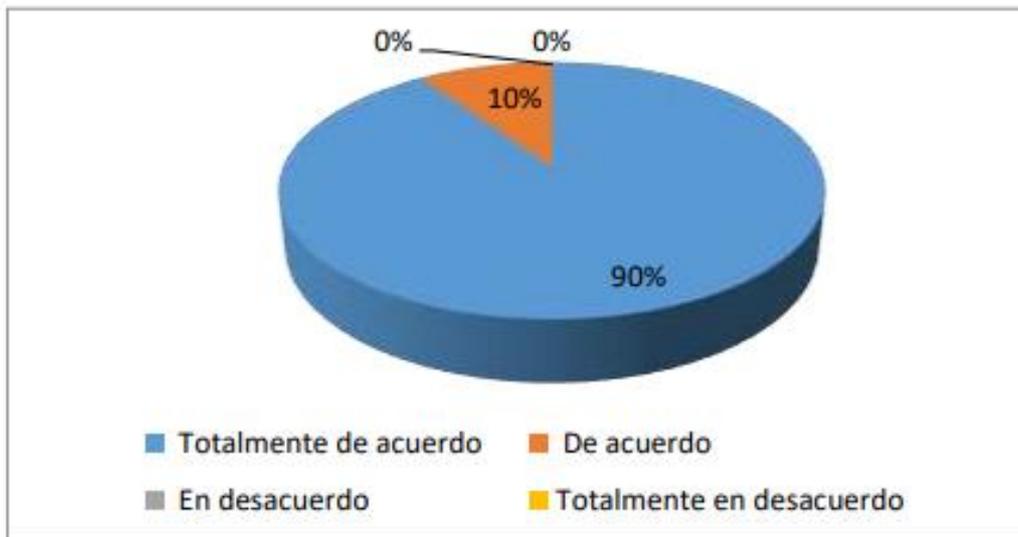


Figura 16. Gráfico descriptivo de la aceptación de la Propuesta de Guía Tributaria
Fuente: Datos recolectados en la encuesta
Elaborado por: autora

Análisis:

La concepción de una mesa de trabajo entre los actores claves de la actividad empresarial y tributaria es aceptada como una medida de gran impacto positivo por el 90% de la muestra, pues, creen conveniente llevarla a cabo para trabajar de manera colaborativa e incluyente y así fijar estrategias que velen por el interés y beneficio en 90% Totalmente de acuerdo mientras que el 10% restante señalaron estar de acuerdo y comparten las ideas expuestas anteriormente (Barzola J. y García L.,2018).

3.3.2. Resultados del análisis documental de los índices financieros

A efectos de analizar también las fortalezas y debilidades administrativas - financieras de las compañías dedicadas a la construcción y comercialización de bienes inmobiliarios entre el año 2015 y el 2018. Se propone el estudio diagnóstico inicial y de resultados de la empresa genérica "Inmobiliaria S.A.", que reúne las características del comportamiento promedio del sector en el periodo de análisis. Así, se resume los respectivos índices financieros en la Tabla 15, de los años 2017 vs. 2016, como hitos en el proceso de reformas.

Tabla 15. Índices Financieros de la empresa "Inmobiliaria S.A."

ESTADO DE SITUACION INICIAL	PERÍODOS	
	2017	2016
ACTIVO		
INMOVILIZADO	888.449,55	828.069,03
Terrenos y construcciones		
Otro inmovilizado material	17.774,68	17.774,68
Inmovilizado inmaterial	603.807,61	603.807,61
Amortiz. inmovilizado material	-266.867,26	-206.486,74
Existencias	123.237.574,00	125.458.054,00
Realizables	32.605.345,44	75.673.309,78
Clientes	35.427.097,31	30.061.523,12
Otro realizable	59.877.947,17	763.052,58
DISPONIBLE	62.419,55	88.496,34
Caja		
Bancos	62.419,55	88.496,34
TOTAL ACTIVO	156.793.788,54	202.047.929,15

PASIVO Y PATRIMONIO	PERÍODOS	
	2017	2016
RECURSOS PROPIOS	10.191.518,18	9.716.649,71
Capital	8.000.000,00	8.000.000,00
Reservas	217.968,49	177.994,22
Perdidas y ganancias	1.973.549,69	1.538.655,49
Otros recursos		
ACREEDORES A LARGO PLAZO	42.233.634,76	46.560.030,51
Deudas con entidades de crédito	12.281.760,37	17.520.480,01
Otras dudas a largo plazo	29.951.874,39	29.039.550,50
ACREEDORES A CORTO PLAZO	199.139.945,91	176.182.855,77
Proveedores	164.564.764,75	137.554.017,61
Entidades de crédito	33.311.288,00	37.304.042,10
Otras deudas a corto	1.263.893,16	1.324.796,06
TOTAL PASIVO	251.565.098,85	232.459.535,99

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	PERÍODOS	
	2017	2016
CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	8.157.506,30	15.221.989,57
Ventas	8.157.506,30	13.580.504,96
Otros ingresos		1.641.484,61
CONSUMOS	5.652.750,54	11.688.469,72
Compras	20.234.136,88	21.866.469,90
Variación de existencias	-14.581.386,34	-10.178.000,18
GASTOS	1.240.700,06	2.062.298,07
Gastos de personal		
Seguros Sociales		
Servicios y suministros	230,72	1.259,97
Tributos	442.875,65	590.327,41
Otros gastos	797.593,69	1.470.710,69
GENERACIÓN BRUTA DE FONDOS	1.264.055,70	1.471.221,78
Gastos financieros		
CASH FLOW	1.264.055,70	1.471.221,78
Dotación amortizaciones	60.380,52	73.765,89
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.203.675,18	1.397.455,89
Resultados extraordinarios		
Impuesto sobre beneficios	264.808,54	307.440,30
RESULTADO NETO	938.866,64	1.090.015,59

Fuente: Datos recolectados de Informes Financieros
Elaborada por: autora

En cuanto a los resultados de las principales ratios financieras, la empresa “Inmobiliaria S.A.”, demuestra la siguiente tendencia en la Tabla 16.

Tabla 16. Ratios Financieros de la empresa “Inmobiliaria S.A.”

RATIOS	2017	2016	Fórmula	Significado
Tesorería	0,16	0,43	$\frac{\text{DISPON. + REALIZABLE}}{\text{EXIGIBLE A CORTO}}$	Capacidad para atender las obligaciones de pago a corto sin realizar existencias
Liquidez	0,78	1,14	$\frac{\text{ACTIVO CIRCULANTE}}{\text{PASIVO CIRCULANTE}}$	Capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto basándose en la realización del activo circulante
Autonomía	0,06	0,05	$\frac{\text{RECURSOS PROPIOS}}{\text{ACTIVOS TOTALES}}$	Autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación
Endeudamiento	23,68	22,92	$\frac{\text{PASIVO EXIGIBLE}}{\text{RECURSOS PROPIOS}}$	Relación entre financiación propia y ajena
Estabilidad	0,02	0,01	$\frac{\text{INMOVILIZADO}}{\text{EXIG. LARGO + R. PROP.}}$	Estructura de financiación del inmovilizado
Capital de trabajo // Fondo de maniobra	51.536.703	55.448.611	$\text{RECURS. A LARGO MENOS INMOVILIZADO}$	Capital de trabajo. Parte de activo circulante financiado con recursos a largo plazo.

Fuente: Datos recolectados de Informes Financieros "Inmobiliaria S.A."
Elaborada por: autora

En un breve análisis del índice de liquidez y endeudamiento, se logra interpretar que la empresa genérica durante el año 2016 contó con un capital de trabajo un poco superior que el año siguiente 2017, aunque la diferencia es mínima no se excluye del estudio en conjunto las variaciones de los estados financieros donde se demuestra notablemente que las cuentas fueron afectadas por factores internos y externos de la empresa. Así mismo se puede verificar que el endeudamiento durante el año 2017 se mantuvo igual al del año anterior 2016.

Tal como se presentan respectivamente en la figura 17:

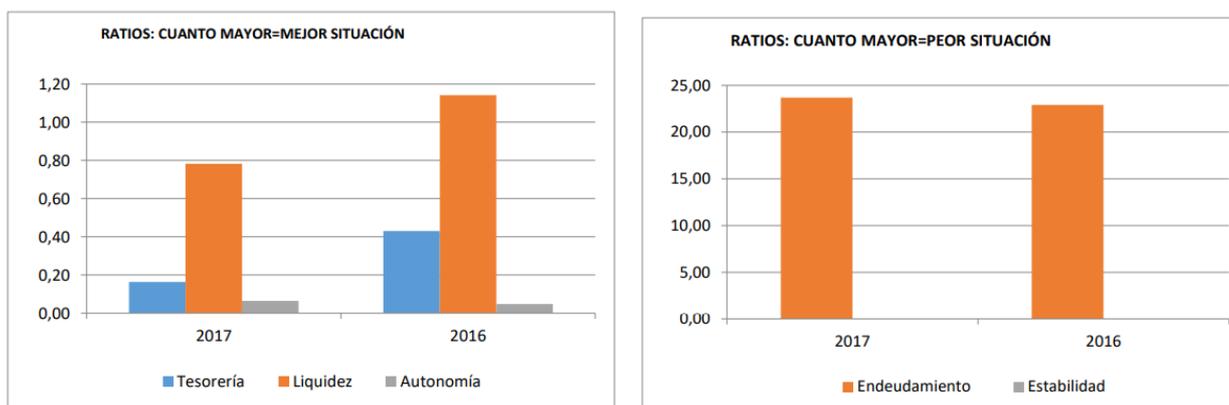


Figura 17. Ratios de Liquidez y de Endeudamiento
Fuente: Datos recolectados de Informes Financieros "Inmobiliaria S.A."
Elaborada por: autora

Con respecto a los índices de rentabilidad en el periodo 2017, se analiza que el margen de ventas fue mayor que el periodo 2016, así se presentan los resultados en la Tabla 17. Por tal razón, muchas obras civiles de construcción se paralizaron debido a la recesión económica que afrontaba el país. Las ventas que se

generaron fueron pactadas en años anteriores, por eso se genera un mayor margen, tal como se presentan las ratios en la figura 18.

Tabla 17. Ratios de Rentabilidad

RATIOS	2017	2016	Fórmula	Significado
Financiera	0,37%	0,47%	$\frac{(B^{\circ} + G. \text{FINANC.}) \times 100}{\text{RECURS. TOTALES}}$	Rentabilidad financiera de todos los recursos empleados en la empresa
Recursos Propios	9,21%	11,22%	$\frac{\text{RESULTADO NETO} \times 100}{\text{RECURSOS PROPIOS}}$	Rentabilidad de los recursos propios
Global	0,37%	0,47%	$\frac{\text{RESULTADO NETO} \times 100}{\text{RECURSOS TOTALES}}$	Rentabilidad económica de todos los recursos empleados
De Capital	11,74%	13,63%	$\frac{\text{RESULTADO NETO} \times 100}{\text{CAPITAL SOCIAL}}$	Rentabilidad del capital social
Rent. Ventas	11,51%	8,03%	$\frac{\text{RESULTADO NETO} \times 100}{\text{VENTAS}}$	Rentabilidad de la ventas
Margen sobre ventas	30,70%	13,93%	$\frac{\text{MARGEN} \times 100}{\text{VENTAS}}$	Porcentaje de margen sobre ventas

Fuente: Datos recolectados de Informes Financieros "Inmobiliaria S.A."
Elaborado por: autora

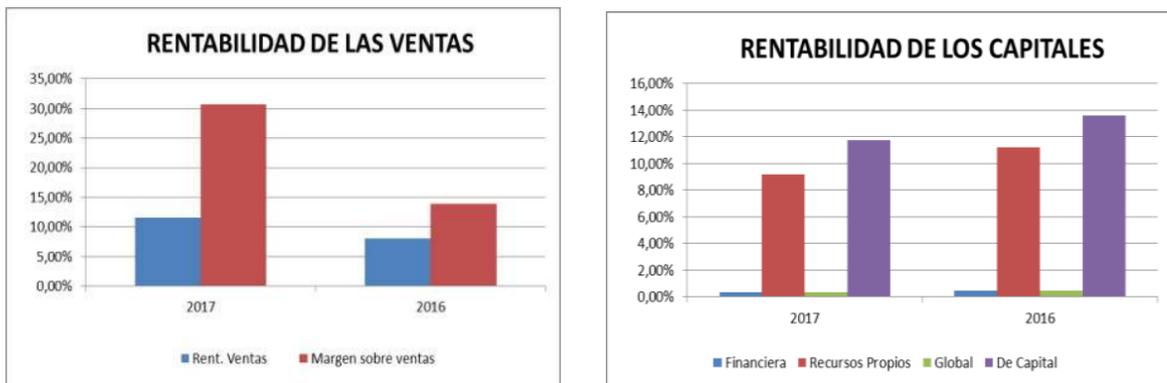


Figura 18. Rentabilidad en Ventas y en Capitales

Fuente: Datos recolectados de Informes Financieros "Inmobiliaria S.A."
Elaborado por: autora

En la figura 18, se muestra el comportamiento de las ventas en los años 2016-2017, donde se dio un punto de inflexión sobre la rentabilidad y margen de utilidad bruta en las inmobiliarias. Este sector fue uno de los más afectados con el impuesto de plusvalía, el incremento en las salvaguardias, y la recesión económica a nivel mundial afectó negativamente a estas empresas. Se tomaron drásticas medidas, en su mayor parte despidos de mano de obra, reducción de proyectos inmobiliarios, venta de proyectos a la mitad del proceso, cierre de compañías, entre otros. Sin embargo, algunas compañías se mantuvieron con

un respaldo económico extra que les permitió dar frente a esta crisis económica. Todos los efectos causados por esta crisis económica permitieron a los propietarios de estas promotoras inmobiliarias, tomar la mejor decisión que le convenga de acuerdo a los análisis realizados por sus asesores en cuanto al sector tributario y contable.

En tanto la figura 20, evidencia que algunas empresas prefirieron pagar mayores tributos al fisco antes de regularizar sus actividades. Muchas no tuvieron capital de trabajo por lo tanto debieron recurrir al crédito de la banca privada. La mayor parte de estas empresas solicitaron líneas de crédito, para obtener capital de trabajo en bancos del exterior, esto se debió a que la tasa activa en el Ecuador era muy elevada, en comparación con las tasas de interés de las instituciones financieras extranjeras.

3.3.3. Interpretación de los resultados de la entrevista

Según Sampieri (2014) se afirma que la entrevista es una técnica de investigación científica que permite conocer de forma amplia y profunda el fenómeno de estudio, a partir del criterio de expertos. En este contexto de la investigación se entrevistó al Ing. Giovanny Burgos, Gerente General de CONBABIENES en la actualidad, quién también desarrolló la gerencia en tres importantes empresas promotoras e inmobiliarias PROBAQUERIZO, URBAFROM y AMBIENSA, compañías de representativo prestigio en la ciudad y vinculadas a la Muy ilustre Municipalidad de Guayaquil en proyectos habitacionales. Lo que posibilitó confirmar los principales problemas que afectaron a las compañías vinculadas al sector de la construcción y permitieron a la autora entender el comportamiento administrativo financiero en particular de las inmobiliarias, en el periodo 2015 - 2018.

El instrumento de la entrevista constó de 5 ítems relacionados con la repercusión e impacto de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción y fundamentalmente en las compañías promotoras inmobiliarias, a continuación, se presenta una sinopsis a partir de la reflexión del especialista por cada pregunta de la entrevista (**Anexo 2**):

- El cambio de las medidas tributarias tuvo un fuerte impacto. En el 2015 el

país experimentó el declive del precio del barril de petróleo, se impactó el Producto Interno Bruto (PIB) y se tomaron decisiones gubernamentales urgentes sobre la matriz productiva, y el sector de la construcción no fue la excepción de su incidencia. Decrecieron las ventas en un 75%, se tuvo que reducir personal, los clientes abandonaron en un 45% los proyectos, por lo que se implementaron estrategias urgentes, para volver a vender el proyecto con incremento en los precios y de esta forma salvar la inversión.

- Para atenuar el impacto económico de los cambios tributarios en el periodo de análisis, otra estrategia fue la asociación, crear redes, colectivos de varias compañías del sector, en esta lógica una pieza articuladora fundamental fue la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (APIVE) que permitió aglutinar compañías grandes, medianas y pequeñas. Así mismo, la participación de la Corporación Financiera Nacional (CFN) a través del otorgamiento de préstamos, constituyó un colchón presupuestario. Lamentablemente la incertidumbre socio-política generada por la transición del gobierno presidencial en el 2017 y el desastre natural ocasionado por el terremoto, fueron agravantes que obligaron al sector a tomar medidas extremas en la reducción de los precios de casas ya construidas, caso contrario tocaba afrontar un gran volumen de lucro cesante.
- En el año 2015, cuando empezó a circular la noticia de la Ley de Plusvalía en el tránsito del legislativo al ejecutivo, se generó en el ambiente una crisis de especulación respecto a la fórmula de cálculo y las condiciones valorativas de cada uno de sus parámetros. Este nivel de incertidumbre provocado por la falta de comunicación y socialización provocaron malinterpretaciones. Luego se fue esclareciendo que solamente aplicaba a la segunda venta; no obstante, tuvo su nivel de rechazo por que el impuesto regía sobre el 75% de la base imponible. Consecuentemente, la medida tributaria paralizó al sector. Esta ralentización comercial, repercutió no solo en la compra – venta de bienes inmuebles, sino en todo el aparato productivo correlacionado, es decir, precio de venta de los materiales de construcción, mano de obra y jornales, número de permisos

de construcción gestionados y demás elementos afines al mercado de la construcción.

- Por otro lado, con el incremento neto de empleo, y la reinversión de las utilidades, así como la exoneración del anticipo del impuesto a la renta, se benefició al sector, reduciendo el gasto tributario y permitiendo que estos recursos se utilicen en la producción, precisamente al construir una casa. En los proyectos de vivienda no se aplicó la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, sobre los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, ya que se trataban estas construcciones como inventario.
- A finales del 2016 y principio del 2017, el sector inmobiliario y en general de la construcción se fortaleció, Cuando se dio a conocer la Ley de Plusvalía y su verdadero efecto, se volvió a incrementar la capacidad productiva en todos los aspectos, desde los costos de la obra hasta el número de empleados internos, se contrataron más vendedores, se fortaleció la estructura comercial e internamente el staff de venta, se cumplió con la ordenanza de inclusión, a través de cual las compañías obligatoriamente debían contratar a un colaborador con discapacidad por cada cien empleados.
- A manera de recomendación, el Ing. Burgos sostiene que, a partir del 2018, se podía devolver el IVA si eran productos de construcción, aplicaba la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y la empresa recibía nuevamente ese valor, ese 12%, era como un ahorro neto o un incremento en la utilidad, entonces, eso por ejemplo beneficiaría al mercado. También se debería encontrar el mecanismo de correcta aplicación de las reformas tributarias y de seguridad jurídica para que las promotoras inmobiliarias tengan capacidad de inversión, por medio de fideicomisos creen confianza los clientes, promover alianzas estratégicas mixtas público – privadas, que generen confianza a los clientes, y se dinamiza el mercado de bienes inmuebles nuevos.

CAPÍTULO IV. PROPUESTA

4.1. Justificación

En toda organización, una adecuada gestión de las reformas tributarias responde a una cultura de racionalización de gastos y una optimización de la operatividad interna administrativa. En este contexto, una Guía técnica en materia de tributación, contribuiría al buen desempeño empresarial, ya que posibilitaría gerenciar sistemáticamente los valores y la declaración tributaria oportuna de acuerdo con sus reales transacciones comerciales. Adicionalmente, se consolidaría un marco de referencia y una hoja de ruta para la planificación y soporte en la toma de decisiones de la alta gerencia en la empresa.

Por su parte, una Guía técnica tributaria constituye para la empresa una contribución práctica con un valor agregado significativo, ya que orientaría a sistematizar los informes de control interno, indicadores y demás aspectos financieros – contables de la institución. En el caso particular de las promotoras inmobiliarias, simplificaría el proceso de declaración de sus impuestos de forma adecuada y efectiva, basados en la realidad financiera institucional, acatando las disposiciones de normatividad jurídica establecidas por las entidades de control. También, esta Guía contendría un conjunto de directrices al momento de afrontar los reajustes pertinentes en materia de reformas tributarias, explotando los beneficios y estímulos tributarios que se señalan en la normativa tributaria vigente.

En consecuencia, la presente propuesta permitirá a los responsables financieros configurar técnicamente los informes financieros - contables de las promotoras inmobiliarias, basados en las normativas tributarias vigentes para el sector. A través de esta construcción los gerentes e inversionistas tendrán una visión más transparente de la situación financiera de las promotoras y por ende podrán tomar mejores decisiones en sus proyectos habitacionales actuales o futuros.

Por otro lado, se considera que el sector inmobiliario es uno de los motores principales en la generación de fuentes de trabajo. El desarrollo de una herramienta que guíe técnicamente a las empresas inmobiliarias ayudará a optimizar el registro, control y ahorro de sus impuestos en este sector productivo.

Esto también impulsará a que los empresarios fortalezcan su cultura tributaria y potencien la confianza en que sus tributos sean utilizados en la obra pública y las necesidades prioritarias de la sociedad.

Finalmente, el diseño de la guía técnica estará orientado a las características particulares de las promotoras inmobiliarias, las mismas que pertenecen a un sector complejo con constantes cambios por la propia naturaleza del negocio y con un nivel de inestabilidad debido a las políticas económicas que afectan a este sector productivo (Bosque, 2019).

4.2. Propósito general

Diseñar un manual guía dirigido a las promotoras inmobiliarias de Guayaquil para la gestión de reformas tributarias y la obtención de beneficios fiscales en el sector de la construcción.

4.2.1 Objetivos específicos

- Analizar el marco legal de las principales reformas e incentivos tributarios aplicables a las empresas inmobiliarias y del sector de la construcción.
- Caracterizar los diferentes tributos contenidos en la legislación tributaria.
- Elaborar un estado financiero modelo para las empresas inmobiliarias, que permita la gestión de las reformas tributarias.

4.3. Desarrollo

En concordancia, con los resultados del estudio realizado a través de la Matriz de Riesgo (**Anexo 3**) que incluye elementos de la contabilidad financiera, contabilidad tributaria, ingresos, gastos; se concluyó que las afectaciones en los estados financieros en las promotoras inmobiliarias, se sustentan debido a varios factores externos, entre ellos se destacan: el desconocimiento de la norma tributaria por parte de la gerencia, o por algún cambio en la política fiscal. Por consiguiente, se evidencia un efecto cascada, es decir se afecta consecutivamente llegando hasta los usuarios finales quienes son los que asimilan desproporcionadamente el peso de las cargas impositivas (Bosque, 2019).

Como planteamiento del Manual Guía Técnico Tributario, se recomienda previamente implementar mensualmente una Matriz de Riesgo como herramienta de análisis de sensibilidad sobre los factores que limitan el control contable, entre los más relevantes: la amortización de pérdidas, la reinversión de la utilidad, el incremento neto de empleo, las NIIF 15 y las inversiones; de tal forma que se puedan tomar medidas correctivas oportunas y se logre optimizar el control contable interno.

4.3.1 Planificación tributaria

PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA			
Actividades	Sí	No	Observación
1.- Impuestos			
Cronograma de fecha para cancelar y presentación			
Declaración Formulario 104 (Mensual)			
Declaración Formulario 103 (Mensual)			
Anexo Transaccional (Mensual)			
Impuesto a Renta 101 (Anual)			
Anexo de Relación de Dependencia (Anual)			
Anexo de Accionistas y Participación de Socios (Anual)			
Anexo de Dividendos (Anual)			
Anticipo de Impuesto a la Renta Julio y Septiembre (2 cuotas) Formulario 115			
Anexo de la Superintendencia de Compañías (Mensual)			
Anexo de Ventas a la Superintendencia de Compañías (Trimestral)			
Reporte de Transacciones UAF (Mensual)			
Verificar vigencia de documentos mercantiles			
Impuestos de bomberos (Anual)			
Impuestos municipales patente (Anual)			
Impuesto a la Universidad 2x1000 (Anual)			
Impuesto 1.5x1000 sobre activos (Anual)			
Contribución a la Superintendencia de Compañías Septiembre y Diciembre (2 cuotas)			
Analizar los gastos deducibles y no deducibles (Mensual)			
Diferenciar y detallar el IVA de compra como crédito tributario e IVA Gastos (Mensual)			
Revisar el portal del SRI de forma mensual y verificar las facturas emitidas por parte de los contribuyentes (Mensual)			
Realizar de forma mensual una conciliación tributaria (Mensual)			
Revisar los ingresos exentos, gravados y reembolsos (Mensual)			
2.- Cuentas por Pagar			
Requisitos para recepción de documentos tributarios (Facturas-Nota de Ventas-Guías de Remisión, Notas			
Registrar las facturas dentro del mes corriente			
Verificar vigencia en documentos físicos			
Verificar concepto de factura de acuerdo a la actividad económica del ruc			
Verificar tachones y enmendaduras los documentos			
Verificar firmas de aprobación de los gastos			
Verificar los valores de Subtotal-IVA-Total			
Retenciones realizadas a las compras.			
Revisar los porcentajes de retención de acuerdo al tipo de compras (bienes y servicios)			
Verifica las fechas de emisión de retención sean a la misma de factura de compra			
Revisar autorizaciones de retención en el caso de ser electrónicas y pre impresas			
3.- Cuentas por Cobrar			
Registrar las ventas a clientes dentro del mes corriente			
Recibir retenciones de clientes dentro del periodo establecido por la ley			
Verificar las fechas de retenciones de clientes de acuerdo a la fecha de factura de venta			
Registrar retenciones de ventas en el periodo correspondiente			
4.- Activos Fijos			
Registro de Activos Fijos por clase, tipo y línea de negocio si aplicare			
Registro de Depreciaciones de Activos Fijos			
Determinar el tiempo de vida útil de acuerdo al tipo de activo y norma contable			
Verificar porcentajes de activos fijos de acuerdo a la ley			
5.- Bancos			
Realizar conciliaciones bancarias con frecuencia (al menos 3 veces a la semana)			
Revisar tablas de amortizaciones de préstamos locales y del exterior			
Registrar depósitos, notas de crédito y notas de débitos (Diariamente)			
6.- Inventario			
Revisar los ingresos de inventario de acuerdo a la factura de compra (3 veces a la semana)			
Revisar los egresos de inventario de acuerdo a la factura de venta (3 veces a la semana)			
Realizar inventario Mensual			
Dar de baja producto y artículos en mal estado(mensual)			
7.- Nómina			
Contabilizar la nómina mensual			
Revisar cálculo de horas extras, descuentos, etc			
Ingresar novedades al IESS-Generar Planillas (mensual)			
Registrar los beneficios sociales (mensual)			
8.- Contratos			
Revisar mensualmente la vigencia de contratos con las constructoras			

Revisar el reconocimiento de Ingresos de acuerdo a los contratos y ajustes			
9.- Realizar Asientos de ajustes y reclasificaciones de acuerdo a NIC			
10.- Revisar de libros mayores contables vs. Módulos del sistema			
11.- Revisar planillas de avance de obras aprobadas			
12.- Supervisar gastos de obras			
13.- Controlar anticipos entregados a subcontratistas			
14.- Supervisar presupuesto de gasto de obra vs físico			
15.- Revisar anticipos de clientes			

Figura 19. Propuesta de modelo de Planificación Tributaria
Elaborado por: autora

4.3.2 Manual Guía Técnico Tributario para el sector Inmobiliario

Modelo de manual tributario para empresas del sector inmobiliario	Fecha:
	Revisión
	Páginas
<p>Introducción</p> <p>El presente manual tiene como finalidad establecer los procedimientos a seguir para determinar y medir el impacto de las reformas tributarias en los estados financieros de las empresas del sector inmobiliario. En base a esto, se procede a analizar y establecer los pasos para que las empresas puedan dar el adecuado tratamiento tributario, contable y financiero a las reformas que se han dado en los últimos periodos.</p> <p>La estructura del presente manual estará formada por las principales consideraciones que deben ser analizadas por el departamento de contabilidad, entre los cuales se encuentran el análisis de las normativas, la implementación y desarrollo como tal para, finalmente, terminar con su medición en los estados financieros. En la última sección del documento se procederá a realizar un análisis de la conciliación entre los cambios financieros y las implicaciones tributarias que conllevan estos cambios.</p> <p>Objetivo</p> <p>Establecer los pasos a seguir para el correcto tratamiento contable, financiero de las reformas tributarias.</p> <p>Realizar el reconocimiento y medición de la conciliación tributaria entre los cambios financieros y tributarios.</p> <p>Alcance</p> <p>El presente manual establece un modelo a seguir para las empresas del sector inmobiliario. Se pretende que presente flexibilidad en la aplicación de las reformas y el análisis financiero contable, y sea de utilidad a las empresas que se enfrentan a su aplicación.</p>	

Logo Empresa Inmobiliaria	PROCESO	ALFA -01
	LISTA DE REVISIÓN MENSUAL	
<p style="text-align: center;">Lista de Revisión Mensual</p> <p style="text-align: center;"><i>Objetivo</i></p> <p>Establecer los principales puntos a considerar para los contadores de las empresas inmobiliarias.</p> <p style="text-align: center;"><i>Responsable</i></p> <p>Departamento de contabilidad</p> <p style="text-align: center;"><i>Políticas y procedimientos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisar la lista de puntos a considerar para el cierre de cada mes contable. • Si algunos de los puntos se encuentran en estado de pendiente, realizar las adecuadas correcciones para el cumplimiento mensual de las obligaciones contables –tributarias. • Matriz de riesgo para elaboración de estados financieros • Realizar una planificación tributaria a través del desarrollo de un cronograma de trabajo • En el presenta manual se identificarán los procesos contables de mayores incidencias en los estados financieros con respecto a reformas tributarias las cuales son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> a) Amortización de pérdida b) Reinversión de Utilidad c) Incremento neto de empleo d) NIIF 15 e) Inversiones 		

Logo Empresa Inmobiliaria	PROCESO	ALFA -01
	IDENTIFICACIÓN REFORMAS TRIBUTARIAS	
<p style="text-align: center;">Identificaciones las reformas tributarias de mayor relevancia</p> <p style="text-align: center;"><i>Objetivo</i></p> <p>Identificar las reformas tributarias que afectan a una empresa del sector inmobiliario.</p> <p>Determinar si existen reformas tributarias que impliquen beneficios económicos a los cuales las empresas del sector inmobiliario pueda acceder.</p> <p>Determinar el impacto de las reformas en los estados financieros.</p> <p style="text-align: center;"><i>Responsable</i></p> <p>Departamento de contabilidad.</p> <p style="text-align: center;"><i>Políticas y procedimientos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Los responsables del departamento de contabilidad deben revisar las reformas tributarias con el fin de determinar si estas afectan a las empresas del sector inmobiliarios y medir su impacto, así como su forma adecuada de tratar. • Se debe emplear herramientas actualizadas para determinar el impacto de estas reformas y su medición en los estados financieros. • Identificar reformas que puedan brindar deducciones adicionales y otros tipos de incentivos fiscales en las empresas del sector inmobiliario. • Diseñar herramientas de aplicación de las reformas. • Diseñar métodos para la medición del impacto ocasionado ante tales reformas. • Planificar el ahorro de impuestos con la implementación de los principales cambios fiscales. • Analizar la base legal para la correcta implementación de las nuevas normas tributarias a implementar en la empresa. 		

Se procederá con la siguiente identificación de las principales reformas que pueden afectar a las empresas del sector inmobiliario.

Matriz de reformas e incentivos aplicables a la empresa inmobiliaria

Artículo LORTI	Reglamento LORTI	Descripción
10.9	46.9	Deducción adicional del 100% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos.
10.9	46.10	Deducción adicional del 150% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleados con Discapacidad.
11	28.8	Compensación de las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los Cinco periodos impositivos siguientes.
37	51	Reducción de 10 puntos en la tarifa aplicable al monto de las utilidades reinvertidas en el país para la mejora de la Productividad.
9 15	109	Rendimiento por depósitos a plazo fijo pagadas a personas naturales y sociedades. ISD: Exenciones. - Están exentos estos impuestos los pagos que se realizan al exterior por créditos de intereses, amortizaciones de capital, con plazomayor a 1 años, y que se demuestre que el capital utilizado sea para la inversión en Ecuador Devolución del IVA para compra de bienes y servicios para desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés social
15	580	Profesionales Ingenieros y Arquitectos facturan con 0% IVA Solicitar devolución del Anticipo de IR cancelado en exceso Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización

Análisis de las reformas		
Matriz de reformas e incentivos aplicables a las empresas inmobiliarias		
Artículo	Reglamento LORTI	Análisis
10.9	46.9	<p>Establece que las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al IESS, por incremento neto de empleos, debido a la contratación de trabajadores directos, se deducirán con el 100% adicional, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio. Al mismo tiempo el art. 46 numeral 9 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno RLORTI menciona que se restará el incremento neto de empleos.- a efectos de lo establecido en la LORTI se considerarán los siguientes conceptos:</p> <p>empleos nuevos: empleados contratados directamente que no hayan estado en relación de dependencia con el mismo empleador, con sus partes relacionadas, en los tres años anteriores y que hayan estado en relación de dependencia por seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio.</p> <p>El incremento neto de empleos se considera como la diferencia entre el número de empleados nuevos y el número de empleados que han salido de la empresa, refiriéndose al mismo periodo fiscal.</p> <p>Dentro de este concepto también se considera el valor promedio de remuneraciones y beneficios de ley el cual está formado por la sumatoria de las remuneraciones y beneficios de ley sobre los que se aporten al IESS pagados a nuevos empleados, dividido para el número de empleados nuevos.</p> <p>Bajo estos requisitos, el valor a deducir para el caso de empleos nuevos es el resultado de multiplicar el incremento neto de empleos por el valor promedio de remuneraciones y beneficios de ley de los empleados que han sido contratados, siempre y cuando el valor total por concepto de gasto de nómina del ejercicio actual menos el valor del gasto de nómina del ejercicio anterior sea mayor que cero, producto del gasto de nómina por empleos nuevos; no se considerará para este cálculo los montos que correspondan a ajustes salariales de empleados que no sean nuevos. Siendo este beneficio aplicable únicamente en el primer ejercicio económico en que se produzcan.</p>

0.9	46.10	<p>Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aportan al IESS por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuges o hijos con discapacidad, dependiente suyos, se deducirán con el 150%.</p> <p>Esto se complementa con el art. 46 numeral 9 del RLORTI en el cual se menciona que se restará el pago a trabajadores empleados contratados con discapacidad o sus sustitutos, adultos mayores o emigrantes retornados mayores a cuarenta años, multiplicado por el 150% el valor de las remuneraciones y beneficios sociales pagados a éstos y sobre los cuales se aporte al IESS. Este beneficio será aplicable durante el tiempo que dure la relación laboral, siempre que no hayan sido contratados para cubrir el porcentaje mínimo legal de personal con discapacidad.</p> <p>Para el caso de emigrantes retornados mayores a 40 años, se podrá acceder a este beneficio por un periodo de dos años cuando se trate de ciudadanos ecuatorianos que tengan la condición de migrante conforme a los criterios y mecanismos establecidos por el ministerio rector de la política de movilidad humana y conste en el registro correspondiente.</p>
1	28.8	<p>Establece que las sociedades, personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.</p> <p>El art. 28 numeral 8 literal C del RLORTI complementa lo mencionado al decir que las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores. Su amortización se efectuará dentro de los cinco periodos impositivos siguientes a aquel en que la produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.</p> <p>El saldo no amortizado dentro del indicado lapso, no podrá ser deducido en los ejercicios económicos posteriores. En el caso de terminación de actividades, antes de que concluya el periodo de cinco años, el saldo no amortizado de las pérdidas, será deducible en su totalidad en el ejercicio en el que se produzca la terminación de actividades.</p>

37	51	<p>Este establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta (IR) sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para el riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecen en el reglamento.</p> <p>El art. 51 del RLORTI establece que las sociedades calcularán el IR causado sobre el valor de la utilidades que reinviertan en el país aplicando la tarifa de 10 puntos porcentuales menos que la tarifa prevista para sociedades, y la tarifa prevista para sociedades sobre el resto de las utilidades. En el caso que la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menos imposición sea inferior al 50%, previamente se deberá calcular la tarifa del IR, resultante de la división del total del impuesto causado para la base imponible, sin considerar la reducción por reinversión y sobre dicha tarifa aplicar la reducción,</p>	
9.15	109	<p>Establece que los rendimientos y beneficios obtenidos por personas naturales y sociedades, residentes o no en el país, por depósito a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de la bolsa de valores del país o del Registro Especial Bursátil, incluso los rendimientos y beneficios distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión fondos complementarios originados en este tipo de inversiones. Para la aplicación de esta exoneración los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deberán efectuarse a partir del 01 de enero de 2015 emitirse a un plazo de 360 días calendario o más, y permanecer en posesión del tenedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua.</p> <p>El art. 109 inciso segundo del RLORTI menciona que tampoco serán objeto de retención en la fuente los rendimientos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil, que de conformidad con el numeral 15.1 del artículo 9 de la LORTI.</p>	

Aplicación de las reformas

Aumento de empleo neto

Como primer lugar se considera el beneficio de la deducción adicional del 100% por el incremento neto de empleo. Bajo este contexto, se plantea un caso práctico para evidenciar y determinar el valor que una entidad puede deducir por incremento neto de empleo. Una empresa decide contratar a 13 personas por un pedido especial de un cliente, el cual tendrá una duración de 12 meses. El detalle se muestra a continuación.

Descripción	Cantidad	Sueldo			IESS		Costo anual
			13°	14°	patronal	Mensual	
Empleado	4	375,00	31,25	31,25	45,56	1.932,25	23.187,00
Empleado	4	450,00	37,50	31,25	54,68	2.293,70	27.524,40
Empleado	2	500,00	41,67	31,25	60,75	1.267,33	15.208,00
Empleado	1	700,00	58,33	31,25	85,05	874,63	10.495,60
Empleado	2	800,00	66,67	31,25	97,20	1.990,23	23.882,80
Total	13	2.825,00	235,42	156,25	343,24	8.358,15	100.297,80

Ahora, durante el transcurso del periodo fiscal, y antes de los 6 meses, 3 empleados deciden salir de la empresa por razones varias. Por lo que el empleo neto, según lo expuesto en el RLORTI, sería de un total de 10 empleados. Para continuar, se procede a calcular el valor promedio de remuneraciones. El resultado de lo mencionado se expone a continuación.

Descripción	Cantidad	Sueldo			IESS		Costo anual	Valor promedio	Valor a deducir
			13°	14°	patronal	Mensual			
Empleado	3	375,00	31,25	31,25	45,56	1.449,19	17.390,25	1.739,03	17.390,25
Empleado	2	450,00	37,50	31,25	54,68	1.146,85	13.762,20	1.376,22	13.762,20
Empleado	2	500,00	41,67	31,25	60,75	1.267,33	15.208,00	1.520,80	15.208,00
Empleado	1	700,00	58,33	31,25	85,05	874,63	10.495,60	1.049,56	10.495,60
Empleado	2	800,00	66,67	31,25	97,20	1.990,23	23.882,80	2.388,28	23.882,80
Total	10	2.825,00	235,42	156,25	343,24	6.728,24	80.738,85	8.073,89	80.738,85

Se llama la atención a que se consideró el incremento neto de empleo, al realizar la diferencia entre los empleados contratados y los que han salido en el periodo contable y se puntualiza que estos han permanecido por al menos 6 meses en la empresa. Adicionalmente, se procede a calcular el beneficio que se dará por contratación de empleados discapacitados.

Descripción	Cantidad	Sueldo	13°	14°	IESS patronal	Mensual	Costo anual	150%
Empleado	2	375,00	31,25	31,25	45,56	966,13	11.593,50	17.390,25
Empleado	2	450,00	37,50	31,25	54,68	1.146,85	13.762,20	20.643,30
Total	4	825,00	68,75	62,50	100,24	2.112,98	25.355,70	38.033,55

Depósitos a plazo fijo

Ahora se considera el incentivo por depósito a plazo fijo con el fin de que en secciones posteriores se explique cómo afecta a los estados financieros. Se propone como caso práctico que la empresa realiza una inversión por el periodo de 12 meses en una entidad financiera nacional a una tasa de 6,96% por el valor de \$ 7.989,00. Se presenta a continuación.

Descripción	Valor
Tasa	6,96%
Inversión	\$ 7.989,00
Interés	\$ 556,03

El valor del interés de \$ 556,03 será considerado como ingreso exento. Sin embargo, bajo el contexto de que la empresa solo registró el ingreso por interés por 10 meses, se deberá incluir un ajuste en la utilidad de \$ 556,03 que es el valor correspondiente a dos meses de intereses.

Amortización de pérdidas

El beneficio de la amortización por pérdidas de años anteriores. Se generaría de la siguiente forma en el caso de que empresa tenga una pérdida. La empresa analizada no tiene pérdida sin embargo se realizará una simulación en la forma de realizar el cálculo.

(+) Ingresos	\$	8.157.506,30
(-) Costos y gastos	\$	6.953.831,12
(-) Costo adicional empleados	\$	80.738,85
(-) Costo adicional discapacitados	\$	25.355,70
(+) Diferencia depósito plazo fijo	\$	556,03
(=) Utilidad contable	\$	1.098.136,66
(-) Ingresos exentos	\$	-
(=) Base cálculo amortización	\$	1.098.136,66
(*) Tarifa máxima amortización	\$	0,22
(-) Valor máx. amortización pérdidas	\$	241.590,07
(=) Valor a amortizar	\$	856.546,60

Según la norma tributaria puedo amortizar la pérdida de un año hasta 5 años más, y el valor amorcar es de \$856.546,00.

La empresa puede utilizar como deducción adicional la amortización por pérdida del valor de \$ 856.546,00 lo cual será demostrado su impacto financiero en la siguiente sección, esta se podrá amortizar hasta 5 años, en el caso de que exista por varios periodos la pérdida y seguiremos realizando esta amortización, se deberá llevar un control de forma independientes por cada amortización anual. Ahora se procede a analizar cómo la empresa puede beneficiarse de la reinversión de utilidades, el cual para su respectivo cálculo se procede a utilizar la siguiente fórmula que consta art. 51 RLORTI.

Reinversión de utilidades

Fórmula de reinversión de utilidades

$$[(1-RL) * UE] - [(%IR0 - (%IR0 * %RL)) * BI]$$
$$1 - (%IR0 - %IR1) + [(%RL0 - %IR1) * %RL]$$

Dónde:

%RL: Porcentaje Reserva Legal

UE: Utilidad efectiva

%IR0: Tarifa original de IR

%IR1: Tarifa reducida de IR

BI: Base imponible calculada

$$[(1-0) * 306.783,07] - [(0,22 - (0,22 * 0)) * 306.783,07]$$

$$1 - (0,22 - 0,12) + [(0,22 - 0,12) * 0]$$

$$\text{Resultado} = \$ 340.870,08$$

INMOBILIARIA S.A.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CÁLCULO DEL 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

Utilidad Contable	\$1.203.676,06
Porcentaje participación a trabajadores	15,00%
Participación a trabajadores	\$180.551,41

CÁLCULO DE LA UTILIDAD EFECTIVA

Utilidad Contable	\$1.203.676,06
(-) Participación a trabajadores	\$180.551,41
Utilidad Efectiva	\$1.023.124,65

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Utilidad Contable	\$1.203.676,06
MENOS:	
15% participación a trabajadores	\$180.551,41
100% dividendos percibidos exentos	-
100% otras rentas exentas	-
Deducciones por Leyes especiales	\$25.355,70
Deducción por incremento neto de empleados	\$80.738,85
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	\$25.355,70
MAS:	
Gastos no deducibles	\$2.837.018,66
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-
Ajuste por precios de transferencia	-
Utilidad gravable (Base Imponible para Impuesto a la Renta)	\$3.728.693,06

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Base Imponible	\$3.728.693,06
(-) Valor a reinvertir y capitalizar	\$91.265,43
Saldo utilidad gravable	\$3.637.427,63
Impuesto a la Renta sobre lo no reinvertido	\$909.356,91
impuesto a la renta sobre la reinversión	\$10.951,85
Impuesto a la Renta Causado	\$920.308,76

*Figura 20. Propuesta del Manual Guía Técnica Tributaria (Bosque, 2019)
Elaborado por: autora*

CONCLUSIONES RECOMENDACIONES

Conclusiones

- Se analizó el impacto de las medidas tributarias en el ámbito social, se puede mencionar la reducción de los puestos de trabajo en el sector, lo que provocó conjuntamente un aumento en la tasa de desempleo del país. También los negocios que intervienen indirectamente con el sector fueron afectados. Dentro del ámbito económico, se evidenciaron especulaciones, inestabilidad, incertidumbre y un cierto nivel de recesión dentro del sector, adicionado a la reducción de inversión y rentabilidad, se generó el cierre de algunas compañías promotoras inmobiliarias y el acelerado decrecimiento en la oferta - demanda del sector de la construcción, durante el periodo 2015 – 2018.
- Se identificó la contribución del sector de la construcción en el Producto Interno Bruto (PIB), se observó la evolución del PIB desde el año 2015 hasta el 2017, apreciándose que durante el año 2015 y 2016 se reportaron tasas negativas de crecimiento del 1,8% y 8,9% respectivamente, ocupando el segundo puesto entre los sectores de alta contracción de la economía durante el 2016, el primer lugar lo ocupó el sector de la comunicación. Se logró interpretar que esta disminución se relaciona con los ingresos del estado, debido a que disminuyeron los proyectos de inversión pública en infraestructura, así como la reducción de la inversión privada en construcciones habitacionales y oficinas.
- Se evaluaron los estados financieros de la compañía “Inmobiliaria S.A.”, que representó al comportamiento promedio financiero de las empresas promotoras inmobiliarias de Guayaquil, durante el periodo de análisis, especialmente entre 2016 y 2017 donde fue evidente el decrecimiento medido a través de los ratios de rentabilidad, liquidez y endeudamiento.

Recomendaciones

- Que las empresas realicen una planificación tributaria que esté en concordancia con el análisis de las reformas e incentivos, de tal manera que se obtenga una mejora administrativa como eje de control y optimización, en el pago de los impuestos.
- Utilizar el manual tributario propuesto, que consta de una matriz con el objetivo de identificar los riesgos y falencias que las empresas inmobiliarias poseen. Este instructivo cuenta con un formato a seguir para la planificación tributaria, que a su vez permitirá a los contadores y usuarios finales, considerar todos los temas tributarios. Este manual presenta las formas de cálculos de ciertos aspectos considerables de las nuevas reformas, como son la amortización de pérdida, incremento neto de empleo, reinversión de utilidad y análisis de las NIIF 15.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aráuz, A., Loyola, V., & Tejada, R. (Octubre de 2012). *Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo*. Obtenido de <http://www.planificacion.gob.ec/wpcontent/uploads/downloads/2013/02/GE-Cuaderno-de-trabajo-SENPLADES.pdf>
- Akdeniz, C. (2015). *Financial Statements Explained*. Germany: Baderstrasse.
- Banco Central del Ecuador BCE (2018). Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/776>
- Barzola J. & García L. (2019) *Incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el sector de la construcción del Cantón Guayaquil*: Universidad Laica Vicente Rocafuerte. Ecuador.
- Berk, J. (2013). *Utility Financial Statements: Concepts and Analysis*. New York: Financial Accounting Institute.
- Bosque, M. (2019). *La planificación tributaria como instrumento idóneo para maximizar los beneficios económicos*. Universidad Andina Simón Bolívar
- Bustamante, C. (2014). *Bienes Muebles e Inmuebles en Derecho*: Ecoe Ediciones
- Cajal, A. (2013). *Investigación de Campo: Qué es, Características y Etapas*. Obtenido de <https://www.lifeder.com/investigacion-de-campo/>
- Corral, L. (2014). *El impuesto: un enfoque integrador*. *Revista UCM*, 69-95.
- Cueva, C. (3 de MARZO de 2011). *Impuesto causado*. <http://www.idconline.com.mx/fiscal/2011/03/18/concepto-de-impuesto-causado>
- Doidge, C., & Dyck, A. (2015). *Impuestos y políticas corporativas*. *The journal*

of Finance 70(1), 45-89.

Durá, C. (2017). *Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013*. *Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(126), 5-25.

Echeverría, J. (25 de Febrero de 2016). Monapart. Obtenido de <http://www.monapart.com/es/magazine/sector-inmobiliario/oferta-y-demanda-de-serviciosinmobiliarios>

Emery, D., Finnerty, J. & D. Stowe, J. (2000). *Fundamentos de administración financiera*. Binghamton, NY; Columbia, MO: Pearson Educación.

Gibson, C. (2012). *Financial Reporting & Analysis*. *Emiritus*: The University of Toledo.

Gonzales, M. (2012). *Trabajo, Capital y Plusvalía*: McGraw ediciones

Guzmán, G. (2014). *books.google.com.ec*. Retrieved from <https://books.google.com.ec/books?id=U7vR89H9U2oC&pg=PA24&dq=contabilidad+y+sus+estados+financieros&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwim967w26POAhXE2B4KHUGBBsQ6AEINDAD#v=onepage&q=contabilidad%20y%20sus%20estados%20financieros&f=false>

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. D. (2014). *Metodología de la Investigación*. México. Mc Graw Hill.

Herrera, T. (2013) *Instrumentos de captura de plusvalía del suelo urbano*: Universidad Politécnica de Cataluña.

Hierro, L. (2014). *Cálculo de la plusvalía municipal*: Universidad Católica Argentina.

- Hyman, D. (2014). *Finanzas públicas: una aplicación contemporánea de la Teoría a la Política*. NY: CENGAGE.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC. (2018). Ecuador en Cifras. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-anualde-edificaciones-permisos-de-construcción/>
- Ministerio Coordinador de la Política Económica. (2018). *La Construcción Impulsa el Desarrollo del País*. Ecuador Económico.
- Klammer, T. (2017). *Statement of cash flows. USA*: Association of International Certified Profesional Accountants.
- Laura, M. O. (2010). *Perspectivas urbanas temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. McGraw Hill.
- Lugo, j. A. (2004). *Introducción a la economía, definición de ganancia*. Nezahualcoyotl: plaza y Valdez s.a.
- Macedo, J. J. (2007). *Introducción a la Contabilidad*. México: Umbral Editorial.
- Martillo J. (2019). *Incidencias de las Reformas Tributarias 2017, en los Estados Financieros de las empresas del Sector Inmobiliario Segmento Construcción de vivienda en la ciudad de Guayaquil*: Universidad Laica Vicente Rocafuerte. Ecuador.
- Marx, K. (Junio de 2013). *La teoría de la plusvalía*. Obtenido de http://protestantedigital.com/magacin/13614/La_teor%C3%ADa_de_la_plusval%C3%ADa_de_Marx
- Mendoza Calvillo, S. E. (2013). *Análisis sustantivo del esquema de tasas y regímenes Especiales aplicables en el Impuesto al Valor Agregado*. Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Merlo, J. (2017). *Teoría de la plusvalía en Marx*: Universidad Católica

Argentina.

Pasquel, E. (2014). *Beneficios Tributarios*. Universidad del Pacifico. Lima, Perú.

Peddina, M. R. (2014). *Financial Statement Analysis and Reporting*. Orissa: New Delhi - Asoke S.A.

Pita, E. (1 de Febrero de 2015). *Construcción, sector clave para levantar la economía ecuatoriana en 2015*. Revista Líderes. Obtenido de <http://www.revistalideres.ec/lideres/construccionsector-clave-economia-ecuador.html>

Polanco, S. &. (2014). *books.google.com.ec*. Retrieved from <https://books.google.com.ec/books?id=U7vR89H9U2oC&pg=PA24&dq=contabilidad+y+sus+estados+financieros&hl=es109419&sa=X&ved=0ahUKEwim967w26POAhXE2B4KHXUGBBsQ6AEINDAD#v=onepage&q=contabilidad%20y%20sus%20estados%20financieros&f=false>.

Rosas, H. (2016). *Análisis de Estados Financieros*. Valparaíso - Chile: Pontificia Universidad Católica de Valparaíso - Chile.

Sandroni, P. (2012). *La plusvalía urbana, fuente de financiamiento de Infraestructura*. Buenos Aires: Famen & Cía. S.A. SENPLADES. (2015). Secretaría Nacional De Planificación Y Desarrollo. Obtenido De http://Www.Paho.Org/Mdgpost2015/Wp-content/Uploads/2012/11/Plan_Buen_Vivir.Pdf

Smolka M. (2014). *Implementación de la Recuperación de la plusvalía en América Latina*. http://www.lincolninst.edu/pubs/2349_Implementaci%C3%B3n-de-la-recuperaci%C3%B3n-de-plusval%C3%ADasen-Am%C3%A9rica-Latina

Sinha, G. (2013). *Financial Statement Analysis*. New Delhi: PHI Learning.

Servicio de Rentas Internas. (28 de diciembre de 2019). Obtenido de www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/cbac1cfa-

7546.../20151228+LRTI.pdf

Servicio de Rentas Internas. (2015). Obtenido de
<http://www.sri.gob.ec/web/guest/iva>

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SUPERCÍAS. (2020).

Obtenido de

<https://www.supercias.gob.ec/portalscvcs/PortallInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>

Wachowicz, V. H. (2015). Books.google.com.ec. Retrieved from

<https://books.google.com.ec/books?id=ziiCVbfGK3UC&pg=PA177&dq=estado+de+flujo+de+efectivo&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwiEypeHw7TOAhUBkx4KHZnKCIYQ6AEIKzAB#v=onepage&q=estado%20de%20flujo%20de%20efectivo&f=false>

ANEXOS

Anexo 1. Encuesta



Encuesta

En el marco del desarrollo de un Trabajo de Titulación de Maestría, se ha decidido analizar la incidencia que tuvo la aplicación de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (Ley de Plusvalía), en el sector de la construcción y empresas inmobiliarias del cantón Guayaquil.

- El presente instrumento consta de 10 (diez) preguntas y 5 (cinco) alternativas de respuesta, respectivamente.
- Elija únicamente una de ellas, la que Ud. considere más acertada según su criterio profesional e identifique su elección.

Se le agradece por su tiempo. Se le garantiza que la información recopilada en esta encuesta se mantendrá estrictamente confidencial y se utilizará estrictamente para fines académicos.

⋮

1. ¿Percibió alguna disminución de la inversión en el sector de la construcción debido la Ley de Plusvalía? *

1 2 3 4 5

En desacuerdo Completamente de acuerdo

2. ¿Considera que la Ley de Plusvalía, incidió en los precios de los materiales establecidos en el sector de la construcción? *

1 2 3 4 5

En desacuerdo Completamente de acuerdo

3. ¿Considera Ud. que la demanda en el sector de la construcción del cantón Guayaquil por parte de los ciudadanos decayó debido a la implementación de la Ley de Plusvalía? *

	1	2	3	4	5	
En desacuerdo	<input type="radio"/>	Completamente de acuerdo				

4. ¿Considera usted que disminuyó la oferta en el sector de construcción del cantón Guayaquil debido a la Ley de Plusvalía? *

	1	2	3	4	5	
En desacuerdo	<input type="radio"/>	Completamente de acuerdo				

5. ¿Cree usted la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, generó un impacto económico negativo en el segmento inmobiliario del sector de la construcción en el cantón Guayaquil? *

	1	2	3	4	5	
En desacuerdo	<input type="radio"/>	Completamente de acuerdo				

6. ¿Estima que el sector inmobiliario del cantón Guayaquil, se vio afectado en su rentabilidad debido a la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos? *

1 2 3 4 5
En desacuerdo Completamente de acuerdo

7. ¿Considera que la Ley de Plusvalía, incidió en los márgenes de negociación en el sector inmobiliario? *

1 2 3 4 5
En desacuerdo Completamente de acuerdo

8. ¿Cree usted que la eliminación de la Ley de Plusvalía, mejoró la rentabilidad e impacto económico-financiero del sector inmobiliario en el cantón Guayaquil? *

1 2 3 4 5
En desacuerdo Completamente de acuerdo

9. ¿Califica usted como adecuadas las políticas tributarias que rigen al sector inmobiliario del Ecuador? *

1 2 3 4 5
En desacuerdo Completamente de acuerdo

10. ¿Considera que una mesa de trabajo entre los actores claves de la actividad empresarial y tributaria colaboraría al diseño de una propuesta asertiva para el funcionamiento óptimo del sector empresarial inmobiliario? *

1 2 3 4 5
En desacuerdo Completamente de acuerdo

Anexo 2. Entrevista

ENTREVISTA

Perfil del entrevistado, profesional con pleno conocimiento del sector de la construcción e inmobiliario de Guayaquil, con sólidos criterios económicos, financieros y contables.

1. ¿Cómo afectó el cambio de las medidas tributarias al sector de la construcción en el periodo 2015 – 2018?
2. ¿Cómo fue el comportamiento económico del sector inmobiliario en el año 2017?
3. ¿El sector inmobiliario se vio afectado por las reformas tributarias, en la aplicación del impuesto a la plusvalía? De qué forma?
4. ¿Según su perspectiva las empresas inmobiliarias aplicaron los beneficios tributarios como, por ejemplo, incremento neto de empleo, reinversión de utilidades, aplicación de NIIF 15 (*Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*)?
5. ¿Desde el punto de vista contable y/o tributario, que tópico consideraría se analice del sector inmobiliario?

Anexo 3. Ingresos del Sector de la Construcción

Empresas Constructoras-Inmobiliaria	2014	2015	2016	2017	2018
Holcim Ecuador	553.663M	493.558M	450.598M	445.883M	444.045M
Hidalgo e Hidalgo	313.211M	246.471M	227.681M	249.960M	278.050M
Panamericana Vial S.A.	360.602M	289.758M	207.237M	142.555M	71.102M
Sinohydro Corporation	430.722M	219.870M	156.013M	63.537M	35.180M
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	22.418M	39.805M	33.889M	30.507M	21.465M
Mexichem Ecuador S.A.	113.579M	98.443M	87.548M	95.296M	96.539M
Herdoiza Crespo Construcciones S.A.	248.405M	184.912M	85.796M	100.645M	87.694M
Graiman Cia.Ltda.	89.272M	91.431M	80.080M	84.680M	75.837M
Dipac Manta S.A.	82.451M	70.164M	62.410M	70.425M	78.060M
Fopeca S.A.	125.004M	122.020M	52.462M	58.954M	40.730M
Intaco Ecuador S.A.	54.720M	51.330M	48.288M	55.417M	57.354M
Ingresos	2.394.047M	1.907.762M	1.492.003M	1.397.859M	1.286.057M
Variación	-14,10%	-20,3%	-21,8%	-6,3%	-8,0%