

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas



**“ANÁLISIS TRIBUTARIO PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y
SU EFECTO EN EL FLUJO DE EFECTIVO POR CLASE DE
CONTRIBUYENTE EN EL ECUADOR”**

TESIS DE GRADO

Previa a la Obtención del Título de:

Ingeniería Comercial y Empresarial, especialización Marketing y

Comercio Exterior

Ingeniería Comercial y Empresarial, especialización Finanzas

Presentado por:

Denisse Natalia Hidalgo Estrada

Andrea Soledad Quimí Fonseca

Yadira Soraya Zambrano Herrera

Guayaquil – Ecuador

2007

AGRADECIMIENTO

Doy gracias a Dios por permitirme alcanzar las metas anheladas en mi carrera como profesional. A mis papis Víctor Hugo y Mary por sus consejos, desvelos y por el amor que siempre me han dado para elegir el camino correcto, a mi hermana Fernanda y a toda mi familia por estar siempre a mi lado dándome fuerzas para seguir adelante.

A los profesores y a la Universidad por haber impartido sus enseñanzas y formación académica durante toda estos años.

Y finalmente mi agradecimiento muy especial a mi jefe, Ing. Leonardo Vizhñay A., por su valiosa colaboración y experiencia para la culminación exitosa del presente estudio, a la CPA. Jazmín Loor por su aporte en el área contable y tributaria, al Arq. Flavio Reinoso por su ayuda brindada y a todos los compañeros y amigos en INTACO ECUADOR S.A. por su solidaridad y apoyo durante la realización de este proyecto.

Andrea Quimí Fonseca

AGRADECIMIENTO

Dios siempre ha sido mi guía a seguir. Cada decisión tomada en mi vida ha sido dada a Él. Sé que en todo momento me acompaña y le agradezco este nuevo éxito que me permite lograr. Dicen que uno tiene lo que se merece, entonces, he sido bendecida porque cuento con la mejor familia. Gracias por estar allí en cada instante! Reconozco sus sacrificios, desvelos, apoyo, admiración. 'No se apagó esta luz!, sólo se tomó su tiempo para brillar.

A lo largo de mi existencia he encontrado personas valiosas que me dejaron muchas lecciones de vida, entre ellas, cuento con alguien muy especial que estuvo en el momento indicado: Andrés Sánchez. Gracias por tus sabios consejos y por ayudarme a salir adelante! Sé que siempre cuento contigo!

A la ESPOL por ofrecerme una excelente educación, enseñarme que lo que cuesta, ¡vale! ¡Seré una digna representante de ustedes!

Natalia Hidalgo

AGRADECIMIENTO

Al término de esta etapa universitaria, quiero agradecer especialmente a Dios, por toda su misericordia al darme la sabiduría y fortaleza para salir adelante en todas las etapas de mi vida.

Agradezco infinitamente a mis padres: Vicente Zambrano y Carmen Herrera porque sé el esfuerzo, sacrificio, apoyo y paciencia que han tenido a lo largo de estos años. A ellos también dedico todos mis triunfos, y espero poder retribuir algún día todo lo que me han dado.

Muchas gracias a mis hermanos, y en general a todos mis familiares, amigos y compañeros que de alguna u otra forma han estado presente, ya sea con un consejo, una palabra de aliento o simplemente con su amistad o cariño.

A todos quiénes han confiado en mí, gracias, y espero no defraudarlos.

Yadira Zambrano Herrera

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

Ing. Oscar Mendoza M., Decano

PRESIDENTE

Econ. Fabián Soriano I.

DIRECTOR

Econ. Miguel Ángel Padilla C.

VOCAL

Econ. Mercedes Baño H.

VOCAL

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de esta Tesis de Grado, nos corresponde exclusivamente; y el patrimonio intelectual de la misma a la Escuela Superior Politécnica del Litoral”.

Denisse Natalia Hidalgo Estrada
Matrícula # 200007904

Andrea Soledad Quimí Fonseca
Matrícula # 200111482

Yadira Soraya Zambrano Herrera
Matrícula # 199917824

ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTOS	I
TRIBUNAL DE GRADUACIÓN	IV
DECLARACIÓN EXPRESA	V
ÍNDICE GENERAL	VI
ÍNDICE DE CUADROS	VIII
INTRODUCCIÓN	9
Definición Del Problema.	12
OBJETIVOS	13
Objetivos Generales	13
Objetivos Específicos.	13
CAPÍTULO I	
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	
1.1. Antecedentes	14
1.1.1. Beneficios Económicos	16
1.1.2. Beneficios Sociales	17
1.2. Aporte del Sector de la Construcción a la Economía	18
CAPÍTULO II	
MARCO LEGAL	
2.1. Aspectos Societarios	21
2.1.1. Constitución de compañías	21
2.1.2. Manera de Constituirse una Compañía Anónima	25
2.1.3. Características de los Socios o Accionistas	28
2.1.4. Regulación en Caso de Liquidación	29
2.2. Aspectos Tributarios	34
2.2.1. Impuesto al Valor Agregado	34
2.2.2. Impuesto a la Renta	36
2.2.3. Retención de Impuestos	40
2.2.3.1. Retención del 1%:	40
2.2.3.2. Retención del 5%	41
2.2.3.3. Retención del 8%	42
2.2.3.4. Retención del IVA	43
2.2.4. Impuestos Municipales	47
2.2.4.1 Impuestos a las Utilidades o Plusvalía en la Venta de Inmuebles Urbanos.	47
2.2.5. Tratamiento Fiscal a los Dividendos	50
2.3. Legislación Municipal	51
2.3.1. Uso del Suelo	51
2.3.2. Registro de Construcción	53
2.3.3. Catastro de Predios Urbanos	57

2.3.4. Propiedad Horizontal	58
2.4. Aspectos Financieros	62
2.4.1. Proceso de Compra-Venta	62
2.4.2. Obtención de Crédito Hipotecario	63
2.4.3. Trámite Carta de Garantía	64
2.4.4. Levantamiento de Hipotecas	64
2.5. Aspectos Laborales	65
2.5.1. Formas de contratación	65
2.5.2. Obtención de Código Patronal	67
2.5.3. Distribución de Utilidades de Empleados	69
CAPÍTULO III	
PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	
3.1. Descripción de la Actividad	71
3.2. Inversión y Financiamiento del Proyecto	73
3.2.1. Inversión.	73
3.2.2. Financiamiento.	74
3.3. Definición del Producto y Precios.	76
3.3.1. Precios de Mercado	78
3.4. Proyección de Ventas	81
3.5. Estructura de Costos y Gastos.	83
3.5.1. Costos de Construcción.	83
3.5.2. Gastos Generales.	86
CAPÍTULO IV	
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO	
4.1. Balance General	87
4.1.1. Análisis de las Cuentas de Balance	92
4.2. Estado de Resultados.	94
4.3. Flujo de Efectivo.	96
4.4. Análisis de Rentabilidad	102
4.4.1. Valor Actual Neto	102
4.4.2. Modelo de Precios Activos de Capital	103
4.4.3. El MPAC y el Costo del Capital	106
4.4.4. Cálculo del MPAC y del VAN	106
4.4.5. Índices Financieros	108
CAPÍTULO V	
ANÁLISIS TRIBUTARIO	
5.1. Consideraciones Generales.	109
5.1.1. Contribuyente Normal	110
5.1.2. Contribuyente Especial	112
5.2. Análisis Tributario de Ingresos	113
5.3. Análisis Tributario de Costos y Gastos	114
5.4. Conciliación Tributaria	116
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 3.2.1.a.	Inversiones.	73
Cuadro 3.2.2.a.	Financiamiento	74
Cuadro 3.2.2.b.	Tabla de Amortización de Préstamo Bancario	75
Cuadro 3.3.a.	Nivel de Precios por Departamento.	77
Cuadro 3.3.1.a.	Ciudad Colón	78
Cuadro 3.3.1.b.	Aranda del Río	79
Cuadro 3.3.1.c.	Condominio Brisalago	80
Cuadro 3.3.1.d.	Condominio Acuarela del Río	80
Cuadro 3.3.1.e.	Condominio Libertad	81
Cuadro 3.4.a.	Ventas Estimadas 2007	82
Cuadro 3.4.b.	Ventas Estimadas 2008	82
Cuadro 3.5.1.a.	Costos de Construcción	85
Cuadro 3.5.2.1.	Beneficios Sociales	86
Cuadro 4.1.a.	Balance General del 2007 (C. Normal)	88
Cuadro 4.1.b.	Balance General del 2008 (C. Normal)	89
Cuadro 4.1.c.	Balance General del 2007 (C. Especial)	90
Cuadro 4.1.d.	Balance General del 2008 (C. Especial)	91
Cuadro 4.2.a.	Estado de Resultados 2007-2008 (C. Normal)	95
Cuadro 4.2.b.	Estado de Resultados 2007-2008 (C. Especial).	95
Cuadro 4.3.a.	Flujo de Efectivo 2007 (C. Normal).	98
Cuadro 4.3.b.	Flujo de Efectivo 2008 (C Normal)	99
Cuadro 4.3.c.	Flujo de Efectivo 2007 (C Especial).	100
Cuadro 4.3.d.	Flujo de Efectivo 2008 (C Especial)	101
Cuadro 4.4.5.a.	Índices Financieros	108
Cuadro 5.4.a.	Conciliación Tributaria 2007	119
Cuadro 5.4.b.	Conciliación Tributaria 2008	120

INTRODUCCION

Ecuador se ha caracterizado por una muy baja recaudación tributaria y una cultura de pago de impuestos débil. Esto a su vez ha ocasionado que el Estado haya sufrido fuertes limitaciones de recursos para financiar los proyectos de inversión que tanta falta han hecho en las últimas décadas. Por esta razón, el presente proyecto ha sido desarrollado para establecer las mejores prácticas empresariales y tributarias en el sector de la construcción. Para esto se han analizado no solamente las obligaciones tributarias más relevantes sino también otros aspectos tales como las gestiones: municipal, societaria, financiera, organizacional entre otras.

Para profundizar en el análisis de los impactos tributarios en la actividad empresarial de la construcción se ha desarrollado un ejercicio práctico y real de un proyecto inmobiliario de viviendas de clase media alta. En el mencionado proyecto se ha simulado el comportamiento de una empresa cumplidora de todas las obligaciones fiscales y se han revisado los impactos financieros de tal emprendimiento como contribuyente normal y como contribuyente especial.

Este proyecto entonces ha sido enfocado en la manera de ejecutar un proyecto de construcción y venta de departamentos en la ciudad de

Guayaquil, donde se implementan premisas empresariales que de la investigación son las prácticas que ejecutan las empresas líderes del mercado. El poder aportar con una excelente práctica de desarrollo empresarial es también una buena manera de aportar al presupuesto fiscal, puesto que muchas empresas bien administradas evidentemente generarán riqueza que a través de los tributos podrán ser redistribuidos de manera de incorporar en mayor cantidad a muchos ecuatorianos que actualmente son excluidos de las oportunidades de desarrollo que la modernidad nos presenta.

Las autoras han decidido desarrollar este proyecto de investigación en el sector de la construcción e inmobiliario por la relevancia de la actividad en el desarrollo económico que el Ecuador ha experimentado luego de la decisión de dolarizar su moneda. La inversión en infraestructura se ha convertido en un termómetro para medir el desarrollo urbano, donde no han faltado planes de vivienda dirigidos a todos los segmentos socio económicos, y donde grandes proyectos de infraestructura han sido impulsados por el Municipio principalmente.

Entre las principales obras que se han construido en los últimos 7 años en Guayaquil tenemos:

- Malecón 2000
- Malecón del Salado
- Distribuidor de Tráfico de La Puntilla
- Aeropuerto José Joaquín de Olmedo
- Registro Civil
- Reconstrucción del Terminal Terrestre
- Estaciones de la Metrovía
- Autopista Marginal Pascuales
- Urbanizaciones Vía a Salinas
- Urbanizaciones Vía a Samborondón
- Parques Recreacionales
- Regeneraciones urbanas

No obstante, estas obras apenas concentran el 20% de la actividad del sector privado. Las empresas de esta rama se dedican, principalmente, en un 80% a la generación de viviendas. (Revista Construcción y Desarrollo – Mayo 2006)

Definición Del Problema.

La Administración Tributaria Ecuatoriana en los últimos años ha venido haciendo grandes esfuerzos para controlar la evasión fiscal de los distintos impuestos que existen en el Ecuador. La evasión fiscal es uno de los mayores problemas que debe enfrentar el sistema tributario, y la cual causa efectos nocivos en la economía, impidiendo el crecimiento económico del país.

En el Ecuador, la construcción es una de las actividades más explotadas de las industrias ecuatorianas, pero también es una de las actividades más desatendidas por parte del Gobierno Central, esto unido a otros factores, tales como la falta de cultura tributaria de muchos arquitectos, ingenieros civiles y maestros, contribuye a que gran parte del sector de la construcción no cumpla con sus obligaciones tributarias.

OBJETIVOS

Objetivos Generales

El estudio a realizar analiza todos los requerimientos legales y procedimientos necesarios para desarrollar un proyecto inmobiliario. Por otra parte, se establecerá el efecto de las distintas obligaciones tributarias en los flujos de efectivo de un contribuyente normal y de un contribuyente especial.

Objetivos Específicos.

- Conocer todas las leyes y reglamentos que regulan la actividad de la construcción.
- Conocer las mejores prácticas implementadas para la construcción de viviendas.
- Desarrollar el análisis financiero de un proyecto de construcción inmobiliaria.
- Desarrollar las conclusiones y recomendaciones para lograr mejoras en la recaudación tributaria.

CAPITULO I

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

1.1 Antecedentes

Generalmente cuando se habla de la construcción, el tema gira casi exclusivamente sobre la vivienda que toda la familia desea y necesita, pero el área de la construcción es más extensa pues incluye también la obra vial, portuaria, industrial, comercial y servicios.

Ecuador es un país con alto déficit de vivienda, se estima que el país tiene aproximadamente 13 millones de habitantes y que teniendo cerca de 2.900.000 viviendas (4.5 personas por familia) no llega a los 2 millones de viviendas calificables como tales; es decir, con el equipamiento de uso mínimo.

El actual crecimiento de la población es de un 2% anual; es decir, 260 mil habitantes nuevos por año, los que requieren 58 mil viviendas nuevas anuales, que se suman a las 900 mil que se mencionaron anteriormente.

La vivienda, que es el tipo de construcción en el cual se va a enfocar el proyecto, debe ser considerada como una necesidad fundamental en el desarrollo del país, pues esta tiene una especial trascendencia social al constituir el entorno físico primario en el cual se desarrolla un grupo familiar. A su vez, la producción de viviendas genera una gran demanda de mano de obra poco calificada que a su vez mitiga el efecto del desempleo y subempleo de la sociedad.

La construcción de viviendas entonces debería ser considerado como un elemento clave en la estrategia nacional de desarrollo económico del Estado, por cuanto como ninguna otra actividad productiva genera fundamentales beneficios en lo económico y social (Revista: Construcción Y Desarrollo – Junio 2005).

1.1.1. Beneficios Económicos

a.- Incentiva el ahorro interno a gran escala: Las personas ante la expectativa de poseer vivienda propia, eliminan los gastos superfluos para poder lograr el ahorro requerido. Al ser la vivienda un bien de inversión y no de consumo, esta se constituye en ahorro interno y su crecimiento en gran escala colabora al equilibrio macroeconómico.

b.- Produce un efecto multiplicador en la economía: En el caso de una vivienda de interés social el 100% de los materiales empleados como: cemento, hierro, mampostería, pintura, grifería, piezas sanitarias, baldosas, material de cubierta, material eléctrico, etc., son de fabricación nacional, en consecuencia, la producción masiva de viviendas, pone en movimiento, y en gran escala a la industria y el comercio de materiales de construcción generándose un efecto dinamizador en la economía.

1.1.2. Beneficios Sociales

a.- Generación de Empleos: La construcción de viviendas tiene un alto componente de mano de obra, por lo cual, constituye un factor determinante para disminuir el índice de desempleo en el país.

b.- Eleva la calidad de vida: El disminuir el déficit habitacional tiene importantes repercusiones en el aspecto social, ya que permite dar solución a graves problemas sociales derivados del hacinamiento, como la delincuencia y los problemas de salud y, en definitiva, contribuye a elevar la calidad de vida de la población.

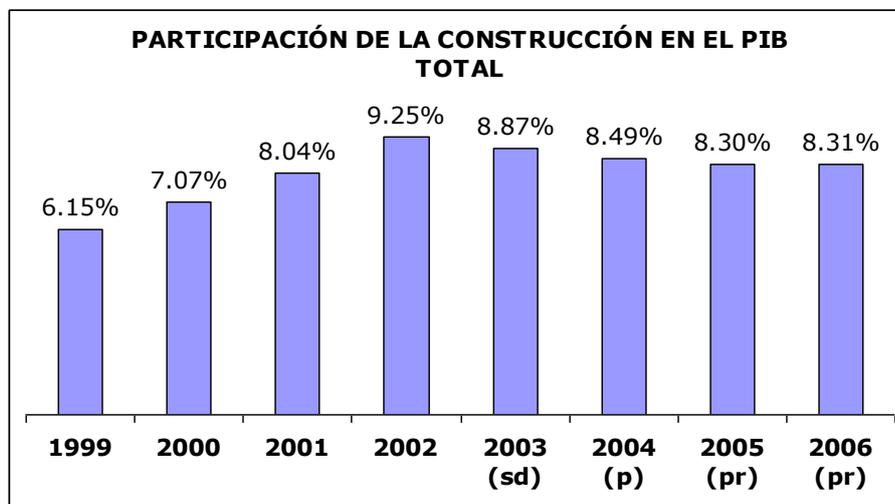
c.- Se puede concluir que los beneficios citados, nos introducen en el círculo virtuoso del progreso, que implica, generación de ahorro, generación de inversión productiva, movimientos de recursos, generación de empleo, crecimiento y bienestar.

1.2. Aporte del sector de la construcción a la economía

El sector de la construcción es considerado el motor dinamizador de la economía, puesto que, está encadenado a gran parte de las ramas industriales y comerciales de un país.

El Estado participa en esta actividad a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial, recreación, deportes y edificación; mientras que el sector privado participa especialmente en la rama edificadora o de vivienda.

El sector de la construcción es un importante componente del PIB nacional. Durante el período 1999 al 2005, su participación en el PIB total llegó a niveles del 8.0%, en promedio.

Gráfico participación del Mercado en el PIB.

sd: semidefinitivo

p: provisional

pr: previsión

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaborado por: Las Autoras

La construcción es además, un indicador clave de la evolución de la economía; así, cuando esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos.

Así, en la crisis financiera y económica de 1999, la construcción fue uno de los sectores más afectados de la economía nacional, con un

decrecimiento en su producción del orden del 24.9% (el PIB total decreció en 6.3% en ese año). Posteriormente, entre los años 2000 al 2006, el PIB de la construcción registró una significativa recuperación como consecuencia principalmente de:

a. La implementación del esquema de dolarización, a través del cual, se logró estabilidad económica.

b. Existencia de una demanda represada de vivienda.

c. Desconfianza en el sistema financiero y preferencia por las inversiones inmobiliarias, que si bien representan activos menos líquidos, tienen menor riesgo.

d. El incremento significativo de las remesas de inmigrantes destinadas, en gran parte, a la adquisición de vivienda. De acuerdo a la Oficina Comercial del Gobierno de Colombia Proexport, aproximadamente un 60% de las remesas que ingresan al Ecuador (USD 1,700 millones) está destinada a la compra y/o construcción de inmuebles

CAPITULO II

MARCO LEGAL

Para definir el marco legal del sector de la construcción se ha procedido dividir este capítulo en cinco aspectos importantes: societarios, tributarios, municipales, financieros y laborales

2.1. Aspectos Societarios

2.1.1. Constitución de compañías

Conforme a las instrucciones de la Superintendencia de Compañías, el trámite para la constitución de una compañía anónima, debe seguir los siguientes pasos: (Art. 146 y SSG. LC)

a. Elaboración y presentación ante la Superintendencia, para la formulación de observaciones, de la minuta de escritura pública, que contenga el contrato constitutivo, el estatuto social y la integración del capital;

b. Depósito en una cuenta de integración, abierta en un banco como depósito de plazo mayor, del capital en numerario que haya sido suscrito y pagado; y, cuando se aportan bienes, avalúo de los mismos; (163 LC)

c. Afiliación a la cámara de la producción que corresponda al objeto social, y autorizaciones que se requieran en los casos especiales que determine la ley; (19 LC)

d. Otorgamiento de la escritura pública de constitución.

e. Solicitud de aprobación de la constitución de la compañía, dirigida al Superintendente de Compañías, adjuntando tres copias certificadas de la escritura respectiva

f. Aprobación, mediante resolución expedida por la Superintendencia

g. Protocolización de la resolución aprobatoria

h. Publicación en un diario de la localidad del extracto de la escritura y de la razón de la aprobación

i. Inscripción en el Registro Mercantil, en el registro de sociedades de la Superintendencia y en el Registro Único de Contribuyentes

j. Designación de los administradores de la compañía por la junta general, que se reunirá inmediatamente después la Inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores con la razón de la aceptación del cargo

k. Autorización de la Superintendencia para que los fondos de la cuenta de integración puedan ser retirados.

La constitución de toda compañía anónima debe hacerse, necesariamente, mediante escritura pública. En las escrituras de constitución otorgadas después del 13 de marzo del 2000 los valores del capital y de las acciones deben expresarse en dólares de los Estados Unidos de América.

Una vez otorgada la escritura de constitución, debe obtenerse la aprobación de la Superintendencia de Compañías, la cual lo hará si se cumplen los requisitos legales y, al hacerlo, dispondrá la publicación por la

prensa, por una sola vez, de un extracto de la escritura y de la razón de su aprobación. La publicación debe realizarse en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la compañía. La Superintendencia de Compañías ha reglamentado el contenido del extracto que debe publicarse (151 LC).

La Superintendencia dispondrá también la inscripción de la escritura en el Registro Mercantil y sólo a partir de la inscripción, la nueva compañía adquiere personería jurídica (146 LC).

El establecimiento de sucursales, aumento de capital (salvo que el capital autorizado no haya sido suscrito en forma íntegra), disminución de capital, la prórroga del contrato social, la transformación, fusión, escisión, cambio de nombre, domicilio, convalidación, reactivación, así como todos los convenios y resoluciones que alteran las cláusulas que deban registrarse y publicarse o cualquier otra reforma estatutaria, se sujetarán a las mismas solemnidades establecidas para la constitución de la compañía.

Con estas disposiciones, la Ley ha querido que se otorgue la mayor formalidad y publicidad a los actos de constitución. Por la misma razón dispone expresamente que todo pacto reservado será nulo.

2.1.2. Manera de Constituirse una Compañía Anónima

Una compañía anónima puede constituirse de dos maneras: (148 y sgs. LC)

a. de manera simultánea, esto es en un solo acto mediante un convenio suscrito por los accionistas fundadores, que comparecen al otorgamiento de la escritura; y,

b. de manera sucesiva, mediante la promoción y suscripción pública de acciones.

En cada uno de estos casos se distinguen formalidades especiales que deben cumplirse.

a. Constitución simultánea

✓ Escritura de fundación:

Cuando se trata de una constitución simultánea, o en un solo acto, ésta se produce mediante la escritura de fundación, que debe ser otorgada por los accionistas fundadores de la compañía. La escritura debe contener el contrato constitutivo y el estatuto por el que se regirá la compañía y, en especial, lo siguiente:

- Lugar y fecha de celebración del contrato;
- Nombre, nacionalidad y domicilio de las personas naturales o jurídicas que constituyen la compañía y su voluntad de fundarla;
- Objeto social, debidamente concretado;
- Denominación y duración;
- Importe del capital autorizado, si lo hubiere, y del capital suscrito, con la expresión del número de acciones en que estuviere dividido, el valor nominal de las mismas, su clase, así como el nombre y nacionalidad de los suscriptores del capital;
- Indicación de lo que cada socio suscribe y paga en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y la parte del capital no pagado;
- Domicilio de la compañía;
- Forma de administración y facultades de los administradores;
- Forma y épocas de convocar a las juntas generales;
- Forma de designación de los administradores y clara enunciación de los funcionarios que tengan la representación legal de la compañía;
- Normas de reparto de utilidades;
- Determinación de los casos en que la compañía haya de disolverse anticipadamente; y,
- Forma de proceder a la designación de liquidadores.

b. Constitución sucesiva

✓ Escritura de promoción

En el caso de una constitución sucesiva o por suscripción pública, el primer paso que deben dar los iniciadores o promotores de la compañía es suscribir la escritura de promoción. Esta escritura debe contener el convenio de llevar adelante esta promoción, el estatuto que ha de regir a la compañía y, en especial, lo siguiente: (153 LC)

- Nombre, apellido, nacionalidad y domicilio de los promotores;
- Denominación, objeto, capital autorizado si lo hubiere y capital suscrito;
- Derechos y ventajas particulares reservadas a los promotores;
- Número de acciones en que el capital estuviere dividido, la clase y valor nominal de cada acción, su categoría y series;
- Plazo y condición de suscripción de las acciones;
- Nombre de la institución bancaria o financiera depositaria de las cantidades a pagarse en concepto de la suscripción;
- Plazo dentro del cual se otorgará la escritura de fundación, y;
- Domicilio de la compañía.

Los términos del estatuto y las condiciones de la promoción no podrán ser modificados antes de la suscripción de escritura definitiva (154 LC).

2.1.3. Características de los Socios o Accionistas

Según dispone el Art. 1 de la Ley de Compañías en todo contrato de compañías es necesaria la comparecencia de dos o más personas, que pueden ser personas naturales o jurídicas, es ésta la exigencia mínima para la constitución de una compañía anónima. Por excepción, se permite un mínimo de un accionista, cuando para la constitución comparecen instituciones de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública.

Para que una persona pueda intervenir en la constitución o promoción de una compañía anónima basta que tenga capacidad civil para contratar (145 LC). Cumplido este requisito, pueden comparecer tanto personas naturales como jurídicas; estas últimas, sean nacionales o extranjeras, a través de su representante legal.

Las personas extranjeras lo harán en las mismas condiciones en que pueden hacerse las inversiones de personas naturales o jurídicas ecuatorianas, es decir, pueden intervenir sin necesidad de autorización alguna.

La EMPRESA CONSTRUCTORA S.A. está compuesta por los siguientes accionistas

- Socio 1 45% Compañía Extranjera
- Socio 2 30% Compañía Nacional
- Socio 3 25% Persona Natural

2.1.4. Regulación en caso de liquidación

Disuelta una compañía deberá ponerse en estado de liquidación, excepto en los casos de fusión y escisión (377 LC).

Mientras se realiza la liquidación, la compañía disuelta conservará su personería jurídica. Durante este proceso, a la denominación de la compañía se agregará la palabra "en liquidación" (378 LC).

Inicio de la liquidación:

El proceso de liquidación se inicia con la inscripción de los siguientes instrumentos: (377 LC)

- La resolución que ordena la liquidación, en los casos de disolución de pleno derecho;

- La resolución que declara la disolución y ordena la liquidación cuando es dictada por el Superintendente de Compañías; y,
- La escritura de disolución y liquidación voluntaria y la respectiva resolución aprobatoria.

Procedimiento para la liquidación:

Una vez que el liquidador inscriba el nombramiento, los administradores le entregarán con inventario los bienes, libros y documentos de la compañía. Si los administradores se negaren o retardaren el cumplimiento de esta disposición, por más de cinco días, desde que fueron notificados por escrito por el liquidador, la Superintendencia podrá imponerles una multa de hasta doce salarios mínimos vitales generales, sin perjuicio de las demás responsabilidades (392 LC).

Si los administradores estuvieren ausentes o incumplieren lo dispuesto, el liquidador se hará cargo de los bienes, libros y documentos formulando el correspondiente inventario, con intervención de un delegado de la Superintendencia de Compañías.

El liquidador publicará, por tres días consecutivos, en un diario de amplia circulación en el domicilio principal de la compañía y en los que operen las sucursales, un aviso que notifique a los acreedores, para que en

el término de veinte días presenten los documentos que acrediten su derecho. Transcurrido este término se tomará en cuenta únicamente a los acreedores que hayan probado su calidad y a todos los reconocidos en los libros de la compañía. Con la inscripción de la liquidación, todos los créditos en contra de ésta, se considerarán de plazo vencido (393 LC).

Durante el período de liquidación, el liquidador observará las disposiciones del contrato social en cuanto a convocatorias y reuniones de juntas de socios o accionistas, que serán convocadas y presididas por el liquidador, quien informará sobre la marcha de la liquidación (395 LC).

Cuando en el orden del día constare el conocimiento del balance anual y la memoria de la liquidación, estos documentos se considerarán aprobados si la junta general no se reuniere en segunda convocatoria.

Si el liquidador no ha intervenido en la celebración de cualquier contrato, el Superintendente de Compañías dispondrá que los registradores de la propiedad y demás funcionarios no hagan las inscripciones o anotaciones de enajenación o gravámenes reales de bienes (396 LC).

Reglas para la liquidación:

En el caso de que la compañía disponga de bienes, el liquidador observará las siguientes reglas: (398 LC)

1.- Realizará el activo y extinguirá el pasivo por los modos previstos en el Código Civil;

2.- Para efectuar los pagos a los acreedores, aplicará las normas sobre prelación de créditos. El honorario del liquidador nombrado por el Superintendente de Compañías y los gastos efectuados por la Superintendencia se considerará como gastos causados en interés común de los acreedores y por tanto, créditos de primera clase;

3.- Los bienes muebles se venderán en forma directa o en pública subasta con intervención de martillador público.

La venta de bienes inmuebles o del total del activo y pasivo se efectuará:

- En remate;
- Directamente, siempre que el estatuto contemple esa facultad o la junta general lo autorice;

4.- Elaborará el balance final de la liquidación con la distribución del haber social y convocará a junta general para su conocimiento y aprobación. Intervendrá en esta junta un delegado de la Superintendencia.

La convocatoria se hará por la prensa con ocho días de anticipación al fijado para la reunión, indicando el lugar donde se encuentra el balance a disposición de los socios o accionistas;

5.- Una vez aprobado el balance final, procederá a la distribución o adjudicación del remanente en proporción a lo que cada socio o accionista le corresponda. El balance se protocolizará conjuntamente con el acta respectiva;

6.- En caso de que la junta general no se reúna o, si reunida, no aprobare el balance final, depositará el remanente a la orden de un juez de lo civil, para que tramite su partición de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil;

Ningún socio o accionista podrá exigir la entrega del haber que le corresponda en la división de la masa social, mientras no se hayan extinguido las obligaciones y deudas de la compañía, o no se haya depositado su importe; (399 LC)

Si repartido el haber social, aparecieren nuevos acreedores, éstos podrán reclamar por la vía judicial a los socios o accionistas adjudicatarios en proporción a la cuota que hubieren recibido, hasta dentro de cinco años contados desde la última publicación del aviso a los acreedores (400 LC).

Si el remanente estuviere depositado ante un juez de lo civil, los acreedores podrán hacer valer sus derechos ante dicha autoridad;

Las cuotas no reclamadas, dentro de los 90 días siguientes a la aprobación del balance final, se depositarán a la orden de un juez de lo civil a nombre de los beneficiarios (401 LC).

2.2 Aspectos Tributarios

2.2.1. Impuesto al Valor Agregado

La venta de departamentos, viviendas y cualquier bien inmueble, está exenta del 12% del IVA según los artículos detallados a continuación:

Art. 52.- Objeto del impuesto.

Establécese el impuesto al valor agregado (IVA), que grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de

naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé esta Ley.

Art. 53.- Concepto de transferencia.

Para efectos de este impuesto, se considera transferencia:

1. Todo acto o contrato realizado por personas naturales o sociedades que tenga por objeto transferir el dominio de bienes muebles de naturaleza corporal, aun cuando la transferencia se efectúe a título gratuito, independientemente de su designación o de las condiciones que pacten las partes;

2. La venta de bienes muebles de naturaleza corporal que hayan sido recibidos en consignación y el arrendamiento de éstos con opción de compraventa, incluido el arrendamiento mercantil, bajo todas sus modalidades; y,

3. El uso o consumo personal, por parte del sujeto pasivo del impuesto, de los bienes muebles de naturaleza corporal que sean objeto de su producción o venta.

2.2.2. Impuesto a la Renta

Las empresas que desarrollan actividades en el Ecuador se deberán informar acerca del concepto de renta como lo explica el artículo 1 de la Ley donde se la define como todo ingreso que obtenga una persona tanto en territorio como en el exterior, siempre y cuando, sean de fuente ecuatoriana:

Art. 1.- Objeto del impuesto.

Establécese el impuesto a la renta global que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras, de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley.

Art. 2.- Concepto de renta.

Para efectos de este impuesto se considera renta:

1. Los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito u oneroso, bien sea que provengan del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios; y,

2. Los ingresos obtenidos en el exterior por personas naturales domiciliadas en el país o por sociedades nacionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de esta Ley.

La Ley certifica que sociedad es toda persona jurídica tanto si es de hecho como de derecho en el artículo 98:

Art. 67.- Agentes de retención.

Serán agentes de retención del impuesto a la renta:

a. Las entidades sector público, según la definición del Art. 118 de la Constitución Política del Ecuador, las sociedades, las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que realicen pagos o acrediten en cuenta valores que constituyan ingresos gravados para quien los perciba;

b. Todos los empleadores por los pagos que realicen en concepto de remuneraciones, bonificaciones, comisiones y más emolumentos a favor de los contribuyentes en relación de dependencia, y;

c. (Reformado por el Art. 1 del Dcto. 2712, R.O. 600, 19-VI-2002) Los contribuyentes dedicados a actividades de exportación por todos los pagos que efectúen a sus proveedores de cualquier bien o producto exportable, incluso aquellos de origen agropecuario siempre que dichos valores constituyan renta gravada para quien los perciba.

Art. 28.- Ingresos de las empresas de construcción.

Las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

Cuando las empresas no lleven contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, se aplicará la siguiente norma:

En los contratos de construcción a precios fijos, unitarios o globales, se presumirá que la base imponible es igual al 12% del total del contrato. Cuando dichos contratos tengan financiamiento, el porcentaje será del 15%.

Los honorarios que perciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas de este artículo.

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades. Las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y cinco (25%) sobre su base imponible. Las instituciones que conforman el sistema financiero nacional estarán sujetas al impuesto del veinte y cinco por ciento (25%) sobre su base imponible.

Las empresas de exploración y explotación de hidrocarburos estarán sujetas al impuesto mínimo del veinte y cinco por ciento (25%) sobre su base imponible salvo que por la modalidad contractual estén sujetas a las tarifas superiores previstas en el Título Cuarto de esta Ley.

Las utilidades distribuidas en el país o remitidas al exterior o acreditadas en cuenta después del pago del impuesto a la renta o con cargo a rentas exentas, no estarán sujetas a gravamen adicional ni a retención en la fuente por concepto de impuesto a la renta.

2.2.3. Retención de impuestos

2.2.3.1. Retención del 1%:

a. La compra de todo tipo de bienes muebles de naturaleza corporal, excepto combustibles, y los pagos o acreditaciones en cuenta realizadas por actividades de construcción de obra material inmueble, urbanización, lotización o actividades similares.

b. Los que realicen las empresas emisoras de tarjetas de crédito a sus establecimientos afiliados.

c. Los intereses y comisiones que se causen en las operaciones de crédito entre las instituciones del sistema financiero. La institución financiera que pague o acredite los rendimientos financieros actuará como agente de retención.

d. Los que se realicen a personas naturales por concepto de servicios en los que prevalezca la mano de obra sobre el factor intelectual.

e. Aquellos efectuados por concepto de los servicios de transporte privado de pasajeros o transporte público o privado de carga, prestado por personas naturales o sociedades.

2.2.3.2. Retención del 5%

a. Honorarios, comisiones, regalías y demás pagos realizados a profesionales y a otras personas naturales nacionales o extranjeras residentes en el país por más de seis meses, que presten servicios en los que prevalezca el intelecto sobre la mano de obra.

b. Los ingresos por concepto de intereses, descuentos y cualquier otra clase de rendimientos financieros generados por préstamos, cuentas corrientes, certificados financieros, pólizas de acumulación, certificados de inversión, avales, fianzas y cualquier otro tipo de documentos similares, sean éstos emitidos por sociedades constituidas o establecidas en el país, por sucesiones indivisas o por personas naturales residentes en el Ecuador.

Aquellos generados por la enajenación ocasional de acciones o participaciones, no están sujetos a esta retención. Las ganancias de capital no exentas originadas en la negociación de valores, no estarán sometidas a retención en la fuente de Impuesto a la Renta; sin embargo, los

contribuyentes harán constar tales ganancias en su declaración anual de Impuesto a la Renta global.

c. Intereses que cualquier entidad del sector público que actúe en calidad de sujeto activo de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras, reconozca a favor de los sujetos pasivos.

d. Los realizados a deportistas, entrenadores, árbitros y miembros del cuerpo técnico, así como en el caso de artistas nacionales y extranjeros residentes, que no se encuentren en relación de dependencia.

e. Los realizados por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles a sociedades y personas naturales.

2.2.3.3. Retención del 8%

a. Aquellos realizados a personas naturales extranjeras o nacionales no residentes que permanezcan en el país por más de seis meses, que presten servicios en los que prevalezca el intelecto sobre la mano de obra.

b. Los realizados a notarios y registradores de la propiedad y mercantiles, por sus actividades notariales y de registro.

NOTA IMPORTANTES:

1. Todos los pagos no contemplados en los porcentajes específicos de retención, señalados en esta resolución, están sujetos a la retención del 1%, salvo lo previsto en normas especiales.

2. Los montos pagados por servicios ocasionalmente prestados en el Ecuador por personas naturales extranjeras no residentes y que constituyan ingresos gravados y otros pagos distintos a utilidades o dividendos que se envíen, paguen o acrediten al exterior, directamente, mediante compensaciones o con la mediación de entidades financieras u otros intermediarios, estarán sometidos al 25% de retención sobre el total de los pagos o créditos efectuados, conforme lo previsto en los artículos 36 e innumerado a continuación del 38 de la Ley de Régimen Tributario Interno, bajo las condiciones y reglas establecidas en el Art. 13 del mismo cuerpo legal y las disposiciones reglamentarias concordantes.

2.2.3.4. Retención del IVA**Art. 118.- Agentes de retención del Impuesto al Valor Agregado.**

Son agentes de retención del IVA: las entidades y organismos del sector público según la definición del Art. 118 de la Constitución Política de la República del Ecuador, así como las sociedades y las personas naturales

obligadas a llevar contabilidad a las que el Servicio de Rentas Internas las haya calificado y notificado como contribuyentes especiales. La retención se efectuará sobre el IVA que deben pagar en sus adquisiciones de bienes o servicios.

Así mismo, se constituye en agente de retención del IVA toda sociedad o persona natural obligada a llevar contabilidad que adquiera bienes o servicios cuyos proveedores sean personas naturales no obligadas a llevar contabilidad.

Los agentes de retención están sujetos a las obligaciones y sanciones establecidas en el Art. 49 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Art. 119.- Porcentajes de retención.

Cuando el sector público y los contribuyentes especiales adquieran bienes gravados con tarifa 12%, retendrán el 30% del valor IVA causado en la adquisición.

Para el caso de la prestación de servicios gravados con tarifa 12%, el porcentaje de retención será el 70% del valor del IVA causado en la prestación del servicio.

Iguals porcentajes aplicarán los agentes de retención cuando los proveedores de bienes y servicios sean personas naturales no obligadas a llevar contabilidad, excepto cuando se trate de servicios prestados por profesionales con instrucción superior, o de arrendamiento de inmuebles de personas naturales no obligadas a llevar contabilidad, caso en el cual, la retención será del ciento por ciento del IVA causado.

Se retendrá la totalidad del IVA causado, cuando el adquirente de bienes o servicios haya emitido una liquidación de compra de bienes o prestación de servicios.

Art. 131.- (Reformado por el Art. 3 del Decreto 875, R.O. 182, 2-X-2003).- Declaración del impuesto.

Las personas naturales, las sociedades y las empresas del sector público que habitualmente efectúen transferencias de bienes o presten servicios gravados con tarifa 12% del Impuesto al Valor Agregado y aquellos que realicen compras por las que deban efectuar la retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado, están obligados a presentar una declaración mensual de las operaciones gravadas con este tributo, realizadas en el mes inmediato anterior y a liquidar y pagar el Impuesto al Valor Agregado causado, en la forma y dentro de los plazos que establece el presente Reglamento.

Quienes transfieran bienes o presten servicios gravados únicamente con tarifa 0%, así como aquellos que estén sujetos a la retención total del IVA causado, presentarán declaraciones semestrales; sin embargo, si tales sujetos pasivos deben actuar también como agentes de retención del IVA, obligatoriamente sus declaraciones serán mensuales.

Art. 98.- Retención en pagos por actividades de construcción o similares.

La retención en la fuente en los pagos o créditos en cuenta realizados por concepto de actividades de construcción de obra material inmueble, de urbanización, de lotización o similares se debe realizar en un porcentaje igual al determinado para las compras de bienes corporales muebles.

Art. 136.- Contratos de construcción.

En los precios unitarios que se establezcan para los contratos de construcción de obras públicas o privadas, no se incluirá el Impuesto al Valor Agregado que afecte a los bienes incorporados en tales precios unitarios, pero el constructor en la factura que corresponda aplicará el IVA sobre el valor total de la misma y en su declaración, utilizará como crédito tributario el impuesto pagado en la adquisición de los bienes incorporados a la obra.

Los agentes de retención contratantes efectuarán la retención únicamente por el 30% del IVA que corresponde a cada factura, aunque el constructor haya sido calificado como contribuyente especial.

Toda empresa sin importar su rama debe acogerse a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, como se explica en el Art. 30 del Reglamento. Además, de los artículos básicos que tratan sobre los ingresos, deducciones y exenciones; así como sobre la conciliación tributaria.

2.2.4. Impuestos Municipales

2.2.4.1 Impuestos a las utilidades o Plusvalía en la venta de Inmuebles Urbanos.

La Ley Orgánica de Régimen Municipal (Arts. 368 a 373) establece este impuesto a las utilidades en la compra venta de inmuebles urbanos, llamado también impuesto de plusvalía.

Este impuesto grava la utilidad real que se obtiene al vender un inmueble situado en la zona urbana del respectivo cantón, determinada por el concejo mediante la correspondiente ordenanza. (Art. 368 Ley Orgánica de Régimen Municipal)

Son sujetos activos de este impuesto las municipalidades en donde se encuentren situados los inmuebles que son objeto del contrato de compra-venta.

Son sujetos de esta obligación tributaria:

- el dueño del predio que obtiene una utilidad real por la venta del inmueble;
- el adquirente hasta el valor del impuesto que el vendedor no hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.

El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie el juicio coactivo para el pago del impuesto satisfecho por él y para que le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto aceptó contractualmente esa obligación. (Art. 370 Ley Orgánica de Régimen Municipal)

El Art. 368 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina el impuesto del diez por ciento sobre las utilidades que provengan de la venta de inmuebles urbanos.

Para establecer la fracción básica imponible hay que restar del precio de venta del bien inmueble las siguientes deducciones:

- los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras
- las mejoras introducidas en el inmueble
- los costos de adquisición
- el cinco por ciento de las utilidades por cada año a partir del segundo desde la adquisición del inmueble hasta la venta. En ningún caso se pagará el impuesto una vez transcurridos veinte años; y,
- el valor correspondiente a la desvalorización de la moneda, según la tabla que publica anualmente el Banco Central del Ecuador. (Art. 369 Ley Orgánica de Régimen Municipal) (Art. 370 Ley Orgánica de Régimen Municipal)

El impuesto debe pagarse con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa, y aunque el impuesto debe ser pagado por el vendedor, el comprador tiene responsabilidad solidaria respecto a esta obligación tributaria, por lo cual debería pagarla, quedándole el derecho de recuperar el pago realizado por cuenta del vendedor, conforme se señaló anteriormente.

Los notarios no otorgarán las escrituras de venta de las propiedades inmuebles sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por

la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma. (Art. 372 Ley Orgánica de Régimen Municipal)

El quebrantamiento de la norma anterior es sancionado con una multa igual al 100% del monto de tributo que se dejó de cobrar; y aún cuando se lo recaude el notario sufrirá una multa equivalente al 25% y hasta el 125% de la remuneración básica del trabajador en general, según la gravedad y magnitud del caso. La multa será impuesta por el alcalde o presidente del concejo. (Art. 354 Ley Orgánica de Régimen Municipal)

2.2.5. Tratamiento fiscal a los Dividendos

Art. 9.- (Reformado por el Art. 10 de la Ley 2005-20, R.O. 148, 18-XI-2005).

Exenciones.- Para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, están exonerados exclusivamente los siguientes ingresos:

1.- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos, pagados o acreditados por sociedades nacionales, a favor de otras sociedades nacionales o de personas naturales, nacionales o extranjeras, residentes o no en el Ecuador;

Art. 11.- Dividendos o utilidades pagados o acreditados.- En el caso de dividendos pagados o acreditados por sociedades nacionales a favor de otras sociedades nacionales o de personas naturales nacionales o extranjeras, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta, de cuya declaración y pago es responsable la sociedad que los distribuyó, sin perjuicio de la obligación de declararlos por parte de los perceptores.

Para el caso de dividendos pagados o acreditados a favor de sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el país, se aplicará lo dispuesto en el inciso precedente, sin perjuicio de lo previsto en el Art. 38 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

2.3 Legislación Municipal

2.3.1. Uso del Suelo

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un esquema básico de uso del suelo que regule el crecimiento físico y los distintos procesos urbanísticos de la ciudad de Guayaquil.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en el área urbana de la Ciudad de Santiago de Guayaquil, de

acuerdo a los límites, establecidos en la Ordenanza Reformatoria de Delimitación Urbana de la Ciudad de Santiago de Guayaquil, publicada en el R.O. No. 828 del 9 de diciembre de 1991.

Art. 3.- Aplicación.- Corresponde a las Direcciones del Plan de Desarrollo Urbano Cantonal (DPLAN-G); de Urbanismo Avalúos y Registro (DUAR); de Obras Públicas Municipales (DOP); y de Justicia y Vigilancia (DJV); velar por el cumplimiento y aplicación de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Cada una de estas Direcciones, dentro de las áreas de su respectiva competencia deberá conocer, informar, controlar y dictaminar previa y obligatoriamente, respecto de todos los proyectos y obras que se relacionen con el ámbito de la presente Ordenanza.

Art. 5.- Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, establécense las siguientes normas inherentes a las clases y usos del suelo:

5.1. Suelo urbano.- Es el ocupado actualmente con usos urbanos, y se clasifica en:

5.1.1. Suelo urbano consolidado, el que cuenta con infraestructura y servicios básicos: red y, o servicio de agua potable, sistema de

alcantarillado sanitario y pluvial, y, red y servicio de provisión de energía eléctrica;

5.1.2. Suelo urbano no consolidado, el que carece, o dispone en forma insuficiente, de alguno de los servicios básicos indicados.

2.3.2. Registro de Construcción

Es obligatoria la obtención del Registro de Construcción, previa toda edificación que no sea considerada Obra Menor, según lo dispuesto en el Art. 5 de la Ordenanza de Edificaciones en la Ciudad de Guayaquil.

Requisitos:

1. Tasa única de trámite.
2. Formulario de solicitud de registro de construcción firmado por el interesado y el responsable técnico de la edificación.
3. Copia de la escritura pública de adquisición del predio o carta de autorización para construir sobre el terreno ajeno, otorgada por el dueño, en caso de que el solicitante no fuese el propietario del solar, o contrato de

arrendamiento para el caso de terrenos municipales. Tal requisito no será exigible en áreas de ocupación informal sometidas a procesos de legalización de la tenencia, donde bastará un certificado de responsabilidad civil por acta de dominio.

4. Tres copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1.50, 1.100, 1.200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará el código catastral del predio, nombres completos del propietario, proyectista y responsable técnico, número de la cédula de ciudadanía y número de registro profesional. En los mismos se graficará:

- Todas las plantas, incluida la de cubierta.
- Todas las fachadas.
- Al menos una sección longitudinal y una transversal.
- La implantación de la edificación, en la que consten, vertical y horizontalmente, sus dimensiones principales y los distanciamientos respecto de las líneas de construcción y de lindero.

5. De no haberse obtenido previamente las normas de edificación, deberá presentarse copia del levantamiento topográfico del terreno, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica.

6. Cuando la construcción tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos, debidamente autenticados por un notario del Cantón. En caso de edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares, no se exigirá carta de responsabilidad técnica.

7. Para edificaciones en terrenos con pendientes iguales o mayores al 10%, se presentarán cartas de responsabilidad técnica relacionada con movimientos de tierra y estructuras de contención y protección del terreno.

8. En los casos de edificaciones que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción, entregará copia de una póliza de seguro a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de construcción y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del valor estimado de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de Construcción.

9. En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de estos en los diseños a presentarse. En lo sucesivo, la

Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro sólo aprobará aumento y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente reglamento.

10. En proyectos de edificaciones industriales calificables como de mediano o alto impacto, o peligrosas, adjuntarán los correspondientes estudios de impacto ambiental, elaborados por profesionales o empresas especializadas y acreditadas en la Municipalidad.

11. La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos y, o estudios técnicos relativos a los ítems 6 y 7 de este artículo.

12. Recibos de pagos del 1% mil de Colegios profesionales por planificación, construcción y eléctrico.

Pasos del trámite:

1. Pagar la tasa de trámite en las ventanillas de recaudaciones (bloque noroeste 2, Palacio Municipal, planta baja) donde recibirá la solicitud correspondiente.

2. Llenar la solicitud a máquina o con letra clara.

3. Adjuntar a la solicitud todos los requisitos indicados, colocarlos en una carpeta y entregarla en la ventanilla # 52 (bloque sureste 4, Palacio Municipal, planta baja).

* Procedimiento interno: Verificación de los datos, análisis.

Se indicará al usuario que la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de 30 días laborables de recibida (según ordenanza), luego de lo cual deberá acercarse a conocer el resultado del trámite.

2.3.3. Catastro de Predios Urbanos

Las escrituras quedarán registradas en el Archivo del Departamento de Avalúos y Registros de la Dirección de Urbanismo.

Requisitos:

1. Tasa única de trámite.

2. Escritura original o copia certificada del predio inscrita en el registro de la propiedad.

3. Copia de la cédula de ciudadanía del solicitante.

Pasos del trámite:

1. Pagar la tasa de trámite en las ventanillas municipales de recaudaciones (bloque noroeste 1, Palacio Municipal, planta baja).

2. Adjuntar a la solicitud todos los requisitos indicados, colocarlos en una carpeta y entregarla en la ventanilla # 58 (Palacio Municipal, planta baja).

* Procedimiento interno: Verificación de los datos, análisis y aprobación.

Se le indicará al usuario que regrese a la ventanilla No. 56 de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros en un plazo de 8 días laborales, si no requiere inspección, para retirar el trámite.

2.3.4. Propiedad Horizontal

Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Previa a la presentación de los requisitos, según la Ordenanza que reforma la Ordenanza Sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil, debe presentar la documentación ante el Fedatario Inmobiliario para su debido chequeo y luego en la ventanilla No. 58 para el trámite municipal.

Requisitos

1. Tasa única de trámite.
2. Si se tratare de Edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro (ventanilla No. 58), los siguientes documentos.
3. Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario
4. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
5. Original y tres copias de tabla de alícuotas, suscrita por un profesional (Arquitecto o Ingeniero Civil). Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

6. Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Registro de Construcción.

7. Original y copia del informe de la empresa cantonal de agua potable y alcantarillado, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua.

8. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

9. Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de Defensa contra Incendios; así como de Pacifictel en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas.

Proceso del trámite

1. Pagar la tasa de trámite en las ventanillas de recaudaciones (bloque noroeste 2, Palacio Municipal, planta baja) donde se le entregará la solicitud respectiva.

2. Adjuntar al oficio y formulario todos los requisitos indicados, colocarlos en una carpeta y entregarla en la ventanilla # 58 (bloque sureste 4, Palacio Municipal, planta baja).

* Procedimiento interno: Verificación de los datos, análisis y aprobación.

El solicitante deberá regresar a la ventanilla No. 56 de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro en un plazo de 30 a 45 días laborables para conocer el resultado de su trámite.

El Municipio aprueba el cuadro presentado por la Constructora en la cual detalla las alícuotas por departamentos, una vez aprobado esto junto con la Propiedad Horizontal, el Municipio emite un Certificado de Avalúos y Registros por cada departamento con su respectivo código catastral.

2.4 Aspectos Financieros

2.4.1. Proceso de Compra-Venta

Para realizar el proceso de compra-venta de los departamentos se realizan los siguientes pasos:

a. Contrato de Reservación de Departamento en cual debe de detallarse: características y especificaciones técnicas del la obra civil, numero de departamento, precio y forma de pago, plazo de pago, incumplimiento en el pago y aceptación.

b. Financiamiento

c. Obtención de Crédito Hipotecario en una Institución Financiera

d. Obtención de Carta de Garantía

e. Elaboración de minuta de compra-venta

f. Matriz de escritura de compra-venta

g. El Banco emite la Carta de Garantía

h. La Matriz se entrega a la constructora para que el Representante i.

Legal firme el documento

j. Entrega de Carta de Garantía a la Constructora

k. La escritura es enviada a un notario para que realice la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad Horizontal, este trámite dura aproximadamente 1 mes

l. El Banco entrega una copia de la inscripción a la Constructora

m. Banco notifica a la Constructora que pueden proceder con el cobro de la Carta de Garantía

n. Se realiza un Acta de Entrega-Recepción en cual van a estar detallados todos los aspectos técnicos y especificaciones de la obra civil, este documentos va firmado por el Representante Legal de la Constructora, el comprador y el administrador del Edificio. Adicionalmente se entrega 3 juegos de las llaves del departamento al propietario.

2.4.2. Obtención de Crédito Hipotecario

a. Solicitudes del Crédito

b. Copia del Contrato de Reserva

c. Copia de las escrituras del bien inmueble sobre propiedad horizontal

d. Copia del pago del impuesto predial

e. Copia del Cuadro de alícuotas aprobado por el Municipio

f. Copia del Certificado de avalúos y registros otorgado por el Municipio

2.4.3. Trámite Carta de Garantía

- a. Solicitud de la Carta de Garantía
- b. Cancelación por la Comisión del 3% al 4% del valor del crédito
- c. La Constructora debe emitir una carta indicando las especificaciones para la elaboración de la Carta de Garantía
- d. Si el proceso se pasa de un año a otra hay q realizar todas las actualizaciones de los documentos arriba descritos

2.4.4 Levantamiento de Hipotecas

- a. Carta de la Constructora solicitando al Banco la liberación del inmueble en garantía.
- b. Indicar el Código Catastral del departamento a liberar
- c. El Banco registra la liberación del inmueble a través una minuta entregada al notario el cual esta encargado de realizar todos los trámites en el Registrador de la Propiedad
- d. Para poder realizar esta liberación se tiene que pagar los impuestos correspondientes en el Registrador de la Propiedad.

2.5 Aspectos Laborales

2.5.1. Formas de contratación

a. Destajo

Art. 16.- Contratos por obra cierta, por tarea y a destajo.- El contrato es por obra cierta, cuando el trabajador toma a su cargo la ejecución de una labor determinada por una remuneración que comprende la totalidad de la misma, sin tomar en consideración el tiempo que se invierta en ejecutarla.

En el contrato por tarea, el trabajador se compromete a ejecutar una determinada cantidad de obra o trabajo en la jornada o en un período de tiempo previamente establecido. Se entiende concluida la jornada o período de tiempo, por el hecho de cumplirse la tarea.

En el contrato a destajo, el trabajo se realiza por piezas, trozos, medidas de superficie y, en general, por unidades de obra, y la remuneración se pacta para cada una de ellas, sin tomar en cuenta el tiempo invertido en la labor.

b. Por Horas

Art. 17.- Contratos eventuales, ocasionales, de temporada y por horas.- Son contratos eventuales aquellos que se realizan para satisfacer exigencias circunstanciales del empleador, tales como reemplazo de personal que se encuentra ausente por vacaciones, licencia, enfermedad, maternidad y situaciones similares; en cuyo caso, en el contrato deberá puntualizarse las exigencias circunstanciales que motivan la contratación, el nombre o nombres de los reemplazados y el plazo de duración de la misma.

Son contratos por hora aquellos en que las partes convienen el valor de la remuneración total por cada hora de trabajo. Este contrato podrá celebrarse para cualquier clase de actividad. Cualquiera de las partes podrá libremente dar por terminado el contrato.

El contrato de trabajo por horas no podrá coexistir con otro contrato de trabajo con el mismo empleador, sin perjuicio de lo cual el trabajador sí podrá celebrar con otro u otros empleadores, contratos de trabajo de la misma modalidad.

c. Anuales

Art. 14.- Estabilidad mínima y excepciones.- Establécese un año como tiempo mínimo de duración, de todo contrato por tiempo fijo o por tiempo indefinido, que celebren los trabajadores con empresas o empleadores en

general, cuando la actividad o labor sea de naturaleza estable o permanente, sin que por esta circunstancia los contratos por tiempo indefinido se transformen en contratos a plazo, debiendo considerarse a tales trabajadores para los efectos de esta Ley como estables o permanentes.

Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior:

- a. Los contratos por obra cierta, que no sean habituales en la actividad de la empresa o empleador
- b. Los contratos eventuales, ocasionales y de temporada
- c. Los de servicio doméstico
- d. Los de aprendizaje
- e. Los celebrados entre los artesanos y sus operarios
- f. Los contratos a prueba
- g. Los que se pacten por horas
- h. Los demás que determine la ley

2.5.2. Obtención de Código Patronal

Los empleadores o patronos tienen obligaciones legales con sus trabajadores y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:

El patrono está obligado a solicitar en el IESS el número patronal que es la identificación de empresas públicas y privadas; de empleadores domésticos, artesanos autónomos. El número patronal le sirve al empleador para afiliar a sus trabajadores y realizar los diferentes trámites en el Instituto.

Requisitos

a. Presentar el formulario que entrega el IESS para la obtención del número patronal, adjuntando los documentos respectivos para cada tipo de empresa:

b. Compañías Limitadas y Sociedades Anónimas:

c. Copia simple de la escritura de constitución.

d. Copias de los nombramientos de Presidente y Gerente debidamente inscritos en el Registro Mercantil.

e. Copia del RUC.

f. Copia de la cédula de identidad del representante legal.

g. Copia de los contratos de trabajo debidamente legalizados en el Ministerio de Trabajo.

h. Copia del último pago de agua, luz o teléfono.

Copia de la Resolución de la Superintendencia de Compañías.

2.5.3. Distribución de Utilidades de empleados

Art. 97.- Participación de trabajadores en utilidades de la empresa.-

El empleador o empresa reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades líquidas. Este porcentaje se distribuirá así:

El diez por ciento (10%) se dividirá para los trabajadores de la empresa, sin consideración a las remuneraciones recibidas por cada uno de ellos durante el año correspondiente al reparto y será entregado directamente al trabajador.

El cinco por ciento (5%) restante será entregado directamente a los trabajadores de la empresa, en proporción a sus cargas familiares, entendiéndose por éstas al cónyuge o conviviente en unión de hecho, los hijos menores de dieciocho años y los hijos minusválidos de cualquier edad.

El reparto se hará por intermedio de la asociación mayoritaria de trabajadores de la empresa y en proporción al número de estas cargas familiares, debidamente acreditadas por el trabajador ante el empleador. De no existir ninguna asociación, la entrega será directa.

Quienes no hubieren trabajado durante el año completo, recibirán por tales participaciones la parte proporcional al tiempo de servicios.

CAPITULO III

PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

3.1. Descripción de la actividad

EMPRESA CONSTRUCTORA S.A. es una sociedad anónima que se constituyó en el 2005 con un capital social de \$10.000, para construir y comercializar condominios con lujosos departamentos de 1 a 3 dormitorios diseñados para brindar comodidad y confort, en una zona residencial moderna situado en el corazón comercial de la ciudad, cerca de instituciones educativas, aeropuerto, hospitales, hoteles y los principales centros comerciales de Guayaquil. Los mismos que pretenden satisfacer los requerimientos del nuevo nicho de mercado que está compuesto por hogares unipersonales o familias pequeñas.

Los actuales accionistas están conformados por 3 socios los mismos que tuvieron la iniciativa de construir estos condominios a fin de obtener beneficios económicos incursionando en un nuevo segmento de mercado.

- Socio 1 45% Compañía Extranjera
- Socio 2 30% Compañía Nacional
- Socio 3 25% Persona Natural

Sus accionistas y principales ejecutivos poseen una amplia experiencia en el manejo del negocio ya que son profesionales dedicados a la construcción e inversión de nuevos proyectos. Su estrategia actual está orientada a mejorar la competitividad y eficiencia en la construcción de este nuevo concepto y diseño de departamentos.

La empresa ofrecerá una amplia facilidad de negociación acorde a las necesidades del cliente. Para ello, manejará directamente la comercialización de los departamentos, contratando una vendedora free lance quien será responsable de reportar directamente al Gerente General de la compañía. El resultado final será evitar la intermediación mediante una venta directa con el cliente.

Para ejecutar este proyecto se requiere la participación de los accionistas mediante el aporte económico, préstamos bancarios, alquiler de oficinas administrativas amobladas y equipadas, y la subcontratación de mano de obra directa lo cual permitirán una mayor fluidez de efectivo.

3.2. Inversión y Financiamiento del Proyecto

3.2.1. Inversión.

La EMPRESA CONSTRUCTORA S.A. ha decidido realizar inversión a dos años plazo para un proyecto inmobiliario cuyo monto es \$967.133

Cuadro 3.2.1.a Inversiones.

Inversiones	Dólares	% Comp
Construcción de Departamentos	\$ 696,877	72%
Gastos Generales	\$ 270,256	28%
Total	\$ 967,133	100%

Elaborado por: Las Autoras

3.2.2. Financiamiento.

La inversión total del proyecto propuesto asciende a \$967.133 dólares y se financia de la siguiente manera:

Cuadro 3.2.2.a Financiamiento

Financiamiento	Dólares	% Comp
Préstamo Bancario	\$ 600,000	62%
Capital de Trabajo	\$ 190,633	20%
Préstamo de Accionistas	\$ 176,500	18%
Total	\$ 967,133	100%

Elaborado por: Las Autoras

El financiamiento de un proyecto es de vital importancia para los objetivos del mismo. Se debe conseguir financiamiento de los montos necesarios para poner en marcha el negocio.

El proyecto considera financiarse a través de la banca privada por \$600.000 pagaderos mensualmente a una tasa del 15% a 20 meses plazo, se deja como garantías los departamentos necesarios para cubrir la deuda. Esta inversión justifica los gastos financieros en una magnitud importante que repercutan sobre los estados de resultados.

Se observa la aportación de los accionistas por un monto de \$176.500.

Cuadro 3.2.2.b Tabla de Amortización de Préstamo Bancario

CAPITAL	\$600,000.00
TASA INT	15%
MESES	20

CUOTA	INTERES	CAPITAL	V.CUOTA	SALDO CAPITAL
1	\$7,500.00	\$26,592.23	\$34,092.23	\$573,407.77
2	\$7,167.60	\$26,924.64	\$34,092.23	\$546,483.13
3	\$6,831.04	\$27,261.19	\$34,092.23	\$519,221.93
4	\$6,490.27	\$27,601.96	\$34,092.23	\$491,619.98
5	\$6,145.25	\$27,946.98	\$34,092.23	\$463,672.99
6	\$5,795.91	\$28,296.32	\$34,092.23	\$435,376.67
7	\$5,442.21	\$28,650.03	\$34,092.23	\$406,726.64
8	\$5,084.08	\$29,008.15	\$34,092.23	\$377,718.49
9	\$4,721.48	\$29,370.75	\$34,092.23	\$348,347.74
10	\$4,354.35	\$29,737.89	\$34,092.23	\$318,609.85
11	\$3,982.62	\$30,109.61	\$34,092.23	\$288,500.24
12	\$3,606.25	\$30,485.98	\$34,092.23	\$258,014.26
13	\$3,225.18	\$30,867.06	\$34,092.23	\$227,147.21
14	\$2,839.34	\$31,252.89	\$34,092.23	\$195,894.31
15	\$2,448.68	\$31,643.55	\$34,092.23	\$164,250.76
16	\$2,053.13	\$32,039.10	\$34,092.23	\$132,211.66
17	\$1,652.65	\$32,439.59	\$34,092.23	\$99,772.07
18	\$1,247.15	\$32,845.08	\$34,092.23	\$66,926.99
19	\$836.59	\$33,255.65	\$34,092.23	\$33,671.34
20	\$420.89	\$33,671.34	\$34,092.23	\$0.00
TOTAL	\$81,844.68	\$600,000.00	\$681,844.68	

Elaborado por: Las Autoras

3.3. Definición del Producto y Precios.

Nuestro segmento de mercado está dirigido a ejecutivos con un nivel de ingresos mediano a alto, parejas de recién casados y familias con dos hijos máximo.

Cada departamento está compuesto por: sala, comedor, cocina, baños y dormitorios. Adicionalmente, cada departamento cuenta con garaje propio de 13 m².

La construcción está compuesta por 3 edificios, cada uno cuenta con planta baja y dos pisos. Cada piso está conformado por 6 departamentos. El edificio 1 y 2 tendrán 5 departamentos de un dormitorio, con un área promedio de 60 m², y un departamento de 2 dormitorios de 82 m². El edificio 3 tendrá 2 departamentos de 2 dormitorios, con un área promedio de 100 m² y, 4 departamentos de 3 dormitorios con un área de 116 m². Únicamente, los departamentos de planta baja cuentan con patio interior.

El lugar que hemos escogido para construir estos condominios es en la ciudad de Guayaquil, sector Kennedy Norte. Las ventas están destinadas a personas naturales. Es importante mencionar que la venta de bienes inmuebles está exenta del IVA.

Cuadro 3.3.a Nivel de Precios por Departamento.

BLOQUES	DEPARTAMENTOS	TOTAL
Bloque A	Departamento 1 / P. Baja	75,729
	Departamento 2 / P. Baja	51,072
	Departamento 3 / 1º Piso	55,936
	Departamento 4 / 1º Piso	56,339
	Departamento 5 / 2º Piso	55,936
	Departamento 6 / 2º Piso	56,339
Bloque B	Departamento 1 / P. Baja	75,729
	Departamento 2 / P. Baja	51,072
	Departamento 3 / 1º Piso	55,936
	Departamento 4 / 1º Piso	56,339
	Departamento 5 / 2º Piso	55,936
	Departamento 6 / 2º Piso	56,339
Bloque C	Departamento 1 / P. Baja	86,972
	Departamento 2 / P. Baja	77,909
	Departamento 3 / 1º Piso	87,838
	Departamento 4 / 1º Piso	87,838
	Departamento 5 / 2º Piso	87,838
	Departamento 6 / 2º Piso	87,838
TOTAL		1,218,934

Elaborado por: Las Autoras

El precio se ha establecido previo a un estudio hecho del mercado tomando en consideración variables muy importantes de ubicación, acabados y metros cuadrados. Cabe recalcar que los precios designados están dentro de la competencia situada en la misma ubicación.

Nuestra política de venta es: 30% del valor financiado a 6 meses sin intereses y, 70% con carta de crédito bancario liquidable contra inscripción de escritura.

Se estima que cada departamento tendrá un tiempo de construcción de 6 meses y 1 mes de trámites de inscripción. La entrega de la carta de crédito es contra entrega del mencionado documento.

3.3.1. Precios de Mercado

Cuadro 3.3.1.a Ciudad Colón

Promotora:	Ciudad Colón
Ubicación:	Norte de la ciudad de Guayaquil.
Forma de Financiamiento:	30% se divide en: 10% para reservar. A la semana, después de ver si es apto para sujeto a crédito se cancela el 20% a 12 meses (alrededor de \$1500 a \$1900). 70% se financia con cualquier banco. Por ejemplo, en 10 años al 9%, cuotas mensuales de \$800 a \$1200.

Elaborado por: Las Autoras

COTIZACIÓN (Piso 11)

Fecha:	16-Feb-07		
Ciente:	Natalia Hidalgo		
Ubicación:	torre C3 -piso11 dpto 1	departamento 4 dormitorios	
Área de Construcción:	193 m2	incluye 2 estacionamientos	
Área de Bodega:		incluye bodega	
Precio de Venta US\$:	\$189 917.94		
Financiación:			
Cuota Inicial 30%:	\$56 975.38	Para reservar:	18 991.79 10%
Saldo 70%:	\$132 942.56	A cancelar hasta la entrega del Dpto.:	37 983.59 20%
		Plazo (meses)	12
		pago mensual	\$3 165.30
Referencia Crédito Hipotecario:			
Monto:	\$132 942.56		
Tasa de Interés:	9%		
Plazo (años):	10		
Mensualidad (\$):	\$1 684.06		
Gisella Guerrero		Telf: 2689-051 / 2689-052	
gguerrero@ciudadcolon.com		094959759	

Cuadro 3.3.1.b Aranda del Río

Constructora:	Betcorsa S.A.
Ubicación:	Km 1 ½ Vía a Samborondón.
Forma de Financiamiento:	30% entrada en el proceso de construcción (de 1 a 1 1/2 años). 70% financiado con cualquier banco, a 15 años con tasas del 9% al 11% y cuotas de \$750 mensuales.
Precio	Área de construcción: 11 departamentos de 137 m ² cada uno Desde \$106.000

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 3.3.1.c Condominio Brisalago

Ubicación:	Urbanización Laguna Club, Km 12 ½ Vía a la Costa.
Construye:	Constructora Hidalgo C. Ltda..
Características de los departamentos:	De tres y cuatro dormitorios, acabados de lujo. Cada departamento tiene dos garajes cubiertos y una bodega. Area de construcción 174 m2
Precio:	\$153.000
Financiamiento:	30% pagaderos durante la construcción y 70% con crédito hipotecario.

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 3.3.1.d Condominio Acuarela del Río

Constructora:	Viprovi
Ubicación:	Frente Sauces 2
Forma de Financiamiento:	30% entrada financiado hasta diciembre del 2008; 70% con crédito bancario a 15 o 20 años. Área de construcción: 106 a 119 m ²
Precio:	\$69.000 - \$74.000

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 3.3.1.e Condominio Libertad

Ubicación:	Kennedy Norte Mz. 902 Solar 21
Promotor:	Cía. Edificio Libertad S.A.
Precios:	Área de Construcción: 102,80 m ² \$75.000
Financiamiento:	30% de entrada y 70% financiado con todos los bancos, mensualidades desde \$613

Elaborado por: Las Autoras

3.4. Proyección de Ventas

En base a la demanda de viviendas para este segmento del mercado se estima que la compañía lograría ventas por \$1.218.934. Estas ventas se lograrían en una gestión de 13 meses, lo cual sería un escenario prudente para el pujante negocio inmobiliario del segmento de primera vivienda para clase media alta de Guayaquil.

Cuadro 3.4a Ventas Estimadas 2007

RUBRO	May-07	Jun-07	Jul-07	Ago-07	Sep-07	Oct-07	Nov-07	Dic-07
INGRESOS OPERATIVOS								
Bloque A								
Departamento 1 / P. Baja			3,786	3,786	3,786	3,786	3,786	3,786
Departamento 2 / P. Baja			2,554	2,554	2,554	2,554	2,554	2,554
Departamento 3 / 1º Piso	2,797	2,797	2,797	2,797	2,797	2,797	39,155	
Departamento 4 / 1º Piso				2,817	2,817	2,817	2,817	2,817
Departamento 5 / 2º Piso	2,797	2,797	2,797	2,797	2,797	2,797	39,155	
Departamento 6 / 2º Piso		2,817	2,817	2,817	2,817	2,817	2,817	39,437
Bloque B								
Departamento 1 / P. Baja					3,786	3,786	3,786	3,786
Departamento 2 / P. Baja					2,554	2,554	2,554	2,554
Departamento 3 / 1º Piso						2,797	2,797	2,797
Departamento 4 / 1º Piso							2,817	2,817
Departamento 5 / 2º Piso								
Departamento 6 / 2º Piso								
Bloque C								
Departamento 1 / P. Baja								4,349
Departamento 2 / P. Baja								
Departamento 3 / 1º Piso								
Departamento 4 / 1º Piso								
Departamento 5 / 2º Piso								
Departamento 6 / 2º Piso								
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	5,594	8,411	14,751	17,567	23,908	26,704	102,238	64,897

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 3.4b Ventas Estimadas 2008

RUBRO	Ene-08	Feb-08	Mar-08	Abr-08	May-08	Jun-08	Jul-08	Ago-08	Sep-08	Oct-08	Nov-08
INGRESOS OPERATIVOS											
Bloque A											
Departamento 1 / P. Baja	53,010										
Departamento 2 / P. Baja	35,750										
Departamento 3 / 1º Piso											
Departamento 4 / 1º Piso	2,817	39,437									
Departamento 5 / 2º Piso											
Departamento 6 / 2º Piso											
Bloque B											
Departamento 1 / P. Baja	3,786	3,786	53,010								
Departamento 2 / P. Baja	2,554	2,554	35,750								
Departamento 3 / 1º Piso	2,797	2,797	2,797	39,155							
Departamento 4 / 1º Piso	2,817	2,817	2,817	2,817	39,437						
Departamento 5 / 2º Piso		2,797	2,797	2,797	2,797	2,797	2,797	39,155			
Departamento 6 / 2º Piso			2,817	2,817	2,817	2,817	2,817	2,817	39,437		
Bloque C											
Departamento 1 / P. Baja	4,349	4,349	4,349	4,349	4,349	60,881					
Departamento 2 / P. Baja			3,895	3,895	3,895	3,895	3,895	3,895	54,537		
Departamento 3 / 1º Piso				4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	61,487	
Departamento 4 / 1º Piso	4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	61,487				
Departamento 5 / 2º Piso					4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	61,487
Departamento 6 / 2º Piso					4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	4,392	61,487
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	112,272	62,928	112,624	64,614	70,863	87,958	84,172	59,043	107,150	70,271	122,974

Elaborado por: Las Autoras

3.5. Estructura de Costos y Gastos.

3.5.1. Costos de Construcción.

Los costos de este proyecto fueron desarrollados mediante un análisis con otras construcciones de igual tamaño en M2. Los acabados de los departamentos son muy elegantes, factor muy importante que influye en los costos. Todo está calculado en base a la unidad de medida de cada rubro, la mayor parte es calculada en base a M2.

Se ha dividido los costos del proyecto en rubros de acuerdo a las etapas de construcción del proyecto, los mismos que detallamos a continuación:

- Preliminares: está incluido la compra del terreno, así como todos los diseños, permisos y planos del proyecto.
- Iniciación de faenas: limpieza del terreno y adecuación de servicios básicos provisionales.
- Mejoras de terreno: incluye la excavación, relleno, compactación, bombeo y desalojo del terreno.
- Estructuras: instalación de hormigones y estructuras metálicas de los edificios.

- Contrapiso: cimentación del terreno.
- Sobrepiso: instalación de piso con cerámica y piso con granito lavado.
- Mampostería: construcción de loseta de hormigón y levantamiento de paredes interiores y exteriores.
- Enlucidos: enlucidos de paredes, tumbados y pisos.
- Recubrimientos: instalación de cerámicas y recubrimientos.
- Pintura: pintado de interiores y exteriores.
- Instalaciones eléctricas: puntos de 110 y 120 voltios y demás instalaciones eléctricas.
- Instalaciones Sanitarias: adecuaciones sanitarias con lo diferentes puntos de aguas servidas, lluvias y alcantarillado, se incluye la instalación de los servicios higiénicos.
- Aluminio y Vidrio: instalación de vidrios, ventanas y puertas.
- Puertas: puertas de madera, puertas de plywood y metálicas.
- Cerraduras: cerraduras de todo tipo en el edificio.
- Rejas y Pasamanos: rejas de ventana, rejas con pasamanos y rejas de parqueo.
- Escalones y mesones: escalones de marmetón y recubrimiento de mesones de granito.
- Muebles closet y carpintería: anaqueles de cocina nacional y closet MDF.

- Impermeabilización: de cubierta.
- Obras exteriores: bordillos, jardineras, aceras y cerramiento.
- Limpieza y Varios: desalojo de material y limpieza en general.

Cuadro 3.5.1.a Costos de Construcción

ITEMS	RUBROS	TOTAL	% COMP
1	SOBREPISO	29,490	4%
2	REJAS Y PASAMANOS	12,564	2%
3	RECUBRIMIENTOS	16,380	2%
4	PUERTAS	23,788	3%
5	PRELIMINARES	195,560	28%
6	PINTURA	32,340	5%
7	OBRAS EXTERIORES	7,878	1%
8	MUEBES, CLOSETS Y CARPINTERIA	12,960	2%
9	MEJORAS DE TERRENO	930	0%
10	MAMPOSTERIA	64,522	9%
11	LIMPIEZA Y VARIOS	3,920	1%
12	INSTALACIONES SANITARIAS	30,308	4%
13	INSTALACIONES ELECTRICAS	37,246	5%
14	INICIACION DE FAENAS	1,330	0%
15	ESTRUCTURA	143,866	21%
16	ESCALONES Y MESONES	10,800	2%
17	ENLUCIDOS	52,050	7%
18	CONTRAPISO	4,000	1%
19	CERRADURAS	3,070	0%
20	ALUMINIO Y VIDRIO	13,875	2%
TOTAL		696,877	100%

Elaboración: Las Autoras

3.5.2. Gastos Generales.

Los gastos generales están compuestos por las remuneraciones del Gerente General, contador general y secretaria, los beneficios sociales, gastos de publicidad, alquiler de oficina, comisiones de ventas, gastos de constitución de la propiedad horizontal y otros.

La siguiente tabla muestra los beneficios sociales del personal administrativo:

Cuadro 3.5.2.1 Beneficios Sociales

Beneficios Sociales	Mensual	Anual
Sueldo empleados	1,250	15,000
Aportación Seguro	152	1,823
Bono Navideño	104	1,250
Bono Escolar	40	480
Vacaciones	52	625
Total	1,598	19,177

Elaborado por: Las autoras

CAPITULO IV

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO

4.1. Balance General

El Balance General informa la posición financiera de una compañía en un momento específico. El balance general muestra los activos del negocio, que son los recursos que utiliza en sus operaciones. Muestra también el pasivo y capital del mismo.

A continuación se muestran los balances del Contribuyente Normal y del Contribuyente Especial, en los cuales se detallan los activos circulantes y fijos que poseen dichos contribuyentes, así como sus pasivos y patrimonio.

Cuadro 4.1a Balance General del 2007
(Contribuyente Normal).

	ENE	JUN	DIC	% COMP
ACTIVOS	332,267	781,982	555,441	100%
ACTIVO CIRCULANTE	324,890	716,534	449,215	81%
DISPONIBLES	153,263	352,135	458	
DEPOSITO A LA VISTA EN BANCOS	153,263	352,135	458	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0	-14,004	-95,858	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0	0		
ANTICIPO DE CLIENTES	0	-14,004	-95,858	
INVENTARIO	171,627	378,403	544,615	
INVENTARIO DE PRODUCTO EN PROCESO	171,627	378,403	544,615	
OTROS ACTIVOS	7,377	65,448	106,225	19%
PAGOS ANTICIPADOS	5,877	63,948	104,775	
OTROS PAGOS POR ANTICIPADO	5,877	63,948	104,775	
CARGOS DIFERIDOS	1,500	1,500	1,450	
GASTOS DE CONSTITUCION	1,500	1,500	1,450	
PASIVOS	322,267	771,982	527,321	95%
PASIVO CIRCULANTE	154,267	603,982	359,321	65%
CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	154,000	84,000	0	
PROVEEDORES LOCALES	154,000	84,000	0	
DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	519,222	348,348	
FINANCIAMIENTO CON ENTIDADES FINANCIERAS LOCALES	0	519,222	348,348	
INTERESES POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	0	0	
IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS	267	760	10,974	
IMPUESTOS POR PAGAR	0	0	6,040	
RETENCIONES POR PAGAR	267	760	670	
RETENCIONES IVA POR PAGAR	0	0	0	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	0	0	0	
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR	0	0	4,263	
PASIVO A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	30%
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	
DOCUMENTOS POR PAGAR A ACCIONISTAS	168,000	168,000	168,000	
PATRIMONIO	10,000	10,000	28,119	5%
CAPITAL SOCIAL	10,000	10,000	10,000	2%
CAPITAL PAGADO	10,000	10,000	10,000	
CAPITAL PAGADO ORDINARIO	10,000	10,000	10,000	
APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS	0	0	0	
APORTES PARA INCREMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	
APORTES PENDIENTES DE CAPITALIZACION	0	0	0	
RESULTADO ACUMULADO DE PERIODO	0	0	0	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0	
PERDIDAS Y GANANCIAS	0	0	18,119	3%
UTILIDAD DEL PERIODO	0	0	18,119	
UTILIDAD DEL PERIODO	0	0	18,119	
TOTAL DE PASIVOS I PATRIMONIO	332,267	781,982	555,441	100%

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 4.1b Balance General del 2008
(Contribuyente Normal).

	ENE	JUN	DIC	% COMP
ACTIVOS	547,481	431,214	419,636	100%
ACTIVO CIRCULANTE	451,758	388,004	418,485	100%
DISPONIBLES	37,238	178,135	418,485	
DEPOSITO A LA VISTA EN BANCOS	37,238	178,135	418,485	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	-81,329	-97,928	0	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR				
ANTICIPO DE CLIENTES	-81,329	-97,928	0	
INVENTARIO	495,849	307,797	0	
INVENTARIO DE PRODUCTO EN PROCESO	495,849	307,797	0	
OTROS ACTIVOS	95,723	43,210	1,150	0%
PAGOS ANTICIPADOS	94,298	41,910	0	
OTROS PAGOS POR ANTICIPADO	94,298	41,910	0	
CARGOS DIFERIDOS	1,425	1,300	1,150	
GASTOS DE CONSTITUCION	1,425	1,300	1,150	
PASIVOS	497,375	332,393	249,113	59%
PASIVO CIRCULANTE	329,375	164,393	81,113	19%
CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	0	0	
PROVEEDORES LOCALES	0	0	0	
DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO	318,610	164,251	0	
FINANCIAMIENTO CON ENTIDADES FINANCIERAS LOCALES	318,610	164,251	0	
INTERESES POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	0	0	
IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS	10,766	142	81,113	
IMPUESTOS POR PAGAR	6,040	0	47,468	
RETENCIONES POR PAGAR	462	142	138	
RETENCIONES IVA POR PAGAR	0	0	0	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	0	0	0	
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR	4,263	0	33,507	
PASIVO A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	40%
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	
DOCUMENTOS POR PAGAR A ACCIONISTAS	168,000	168,000	168,000	
PATRIMONIO	50,106	98,821	170,524	41%
CAPITAL SOCIAL	10,000	10,000	10,000	2%
CAPITAL PAGADO	10,000	10,000	10,000	
CAPITAL PAGADO ORDINARIO	10,000	10,000	10,000	
APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS	0	0	0	
APORTES PARA INCREMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	
APORTES PENDIENTES DE CAPITALIZACION	0	0	0	
RESULTADO ACUMULADO DE PERIODO	18,119	18,119	18,119	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	18,119	18,119	18,119	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	18,119	18,119	18,119	
PERDIDAS Y GANANCIAS	21,986	70,702	142,404	34%
UTILIDAD DEL PERIODO	21,986	70,702	142,404	
UTILIDAD DEL PERIODO	21,986	70,702	142,404	
TOTAL DE PASIVOS I PATRIMONIO	547,481	431,214	419,636	76%

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 4.1c Balance General del 2007
(Contribuyente Especial).

	ENE	JUN	DIC	% COMP
ACTIVOS	332,783	784,375	557,556	100%
ACTIVO CIRCULANTE	325,405	718,927	451,331	81%
DISPONIBLES	153,779	354,528	2,573	
DEPOSITO A LA VISTA EN BANCOS	153,779	354,528	2,573	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0	-14,004	-95,858	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0	0		
ANTICIPO DE CLIENTES	0	-14,004	-95,858	
INVENTARIO	171,627	378,403	544,615	
INVENTARIO DE PRODUCTO EN PROCESO	171,627	378,403	544,615	
OTROS ACTIVOS	7,377	65,448	106,225	19%
PAGOS ANTICIPADOS	5,877	63,948	104,775	
OTROS PAGOS POR ANTICIPADO	5,877	63,948	104,775	
CARGOS DIFERIDOS	1,500	1,500	1,450	
GASTOS DE CONSTITUCION	1,500	1,500	1,450	
PASIVOS	322,783	774,376	529,436	95%
PASIVO CIRCULANTE	154,783	606,376	361,436	65%
CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	154,000	84,000	0	
PROVEEDORES LOCALES	154,000	84,000	0	
DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	519,222	348,348	
FINANCIAMIENTO CON ENTIDADES FINANCIERAS LOCALES	0	519,222	348,348	
INTERESES POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	0	0	
IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS	783	3,154	13,088	
IMPUESTOS POR PAGAR	0	0	6,040	
RETENCIONES POR PAGAR	267	760	670	
RETENCIONES IVA POR PAGAR	515	2,394	2,115	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	0	0	0	
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR	0	0	4,263	
PASIVO A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	30%
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	
DOCUMENTOS POR PAGAR A ACCIONISTAS	168,000	168,000	168,000	
PATRIMONIO	10,000	10,000	28,119	5%
CAPITAL SOCIAL	10,000	10,000	10,000	2%
CAPITAL PAGADO	10,000	10,000	10,000	
CAPITAL PAGADO ORDINARIO	10,000	10,000	10,000	
APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS	0	0	0	
APORTES PARA INCREMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	
APORTES PENDIENTES DE CAPITALIZACION	0	0	0	
RESULTADO ACUMULADO DE PERIODO	0	0	0	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0	
PERDIDAS Y GANANCIAS	0	0	18,119	3%
UTILIDAD DEL PERIODO	0	0	18,119	
UTILIDAD DEL PERIODO	0	0	18,119	
TOTAL DE PASIVOS I PATRIMONIO	332,783	784,376	557,556	100%

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 4.1d Balance General del 2008
(Contribuyente Especial).

	ENE	JUN	DIC	% COMP
ACTIVOS	549,101	431,510	419,893	100%
ACTIVO CIRCULANTE	453,378	388,300	418,742	100%
DISPONIBLES	38,858	178,431	418,742	
DEPOSITO A LA VISTA EN BANCOS	38,858	178,431	418,742	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	-81,329	-97,928	0	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR				
ANTICIPO DE CLIENTES	-81,329	-97,928	0	
INVENTARIO	495,849	307,797	0	
INVENTARIO DE PRODUCTO EN PROCESO	495,849	307,797	0	
OTROS ACTIVOS	95,723	43,210	1,150	0%
PAGOS ANTICIPADOS	94,298	41,910	0	
OTROS PAGOS POR ANTICIPADO	94,298	41,910	0	
CARGOS DIFERIDOS	1,425	1,300	1,150	
GASTOS DE CONSTITUCION	1,425	1,300	1,150	
PASIVOS	498,995	332,689	249,369	59%
PASIVO CIRCULANTE	330,995	164,689	81,369	19%
CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	0	0	
PROVEEDORES LOCALES	0	0	0	
DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO	318,610	164,251	0	
FINANCIAMIENTO CON ENTIDADES FINANCIERAS LOCALES	318,610	164,251	0	
INTERESES POR PAGAR A CORTO PLAZO	0	0	0	
IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS	12,385	438	81,369	
IMPUESTOS POR PAGAR	6,040	0	47,468	
RETENCIONES POR PAGAR	462	142	138	
RETENCIONES IVA POR PAGAR	1,620	296	256	
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	0	0	0	
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR	4,263	0	33,507	
PASIVO A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	40%
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	168,000	168,000	168,000	
DOCUMENTOS POR PAGAR A ACCIONISTAS	168,000	168,000	168,000	
PATRIMONIO	50,106	98,821	170,524	41%
CAPITAL SOCIAL	10,000	10,000	10,000	2%
CAPITAL PAGADO	10,000	10,000	10,000	
CAPITAL PAGADO ORDINARIO	10,000	10,000	10,000	
APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS	0	0	0	
APORTES PARA INCREMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	
APORTES PENDIENTES DE CAPITALIZACION	0	0	0	
RESULTADO ACUMULADO DE PERIODO	18,119	18,119	18,119	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	18,119	18,119	18,119	
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	18,119	18,119	18,119	
PERDIDAS Y GANANCIAS	21,986	70,702	142,404	34%
UTILIDAD DEL PERIODO	21,986	70,702	142,404	
UTILIDAD DEL PERIODO	21,986	70,702	142,404	
TOTAL DE PASIVOS I PATRIMONIO	549,101	431,510	419,893	100%

Elaborado por: Las Autoras

4.1.1. Análisis de las cuentas de Balance

A continuación se detallan los movimientos de las principales cuentas del Balance General:

- Cuentas por Cobrar: en esta cuenta se registran los anticipos recibidos por las cuotas correspondientes a la venta de los departamentos, al momento de registrar el ingreso por la venta del departamento se cruzará con el valor contabilizado en esta cuenta. No existe ninguna diferencia entre el Contribuyente Normal y el Contribuyente Especial debido a que no afecta en el momento de registrar los ingresos por ventas.
- Inventario de Productos en Proceso: en esta cuenta se registran todos los costos de la construcción de los departamentos, en el momento en que se registra el costo por la venta de los departamentos se irá rebajando el costo de ese departamento de esta cuenta. No existe ninguna diferencia entre el Contribuyente Normal y el Contribuyente Especial debido a que no afecta en el momento de registrar los costos por ventas.

- Otros pagos por anticipado: durante los meses en que no se ha registrado ningún ingreso, es en esta cuenta donde se registrarán todos los pagos por gastos financieros y administrativos del proyecto, en el momento que se registre el ingreso por venta de un departamento se procederá a amortizar este valor mensualmente durante el tiempo que dure la venta de los 18 departamentos. No existe ninguna diferencia entre el Contribuyente Normal y el Contribuyente Especial debido a que los gastos no cambian debido al tipo de contribuyente.
- Financiamiento con Entidades Financieras: en esta cuenta se encuentra registrado el préstamo bancario por \$600.000, mensualmente se va amortizando esta deuda y es así que para el mes de Noviembre del 2008 queda cancelado completamente este valor. No existe ninguna diferencia entre el Contribuyente Normal y el Contribuyente Especial debido el monto y política de préstamo es igual para los dos tipos de contribuyentes.
- Impuestos por Pagar: para los dos tipos de contribuyentes se registra el valor calculado por pagar de Impuesto a la Renta al finalizar el período contable, para el año 2007 es de \$6.040 y para el 2008 es de

\$47.468. En ambos contribuyentes son iguales debido a que esta diferencia no afecta el estado de pérdidas y ganancias.

- Participación de Trabajadores: después de tener la utilidad final se calcula el 15% de este valor para ser distribuido entre los empleados de EMPRESA CONSTRUCTORA S.A., este valor para el 2007 es de \$4.263 y para el 2008 es de \$33.507, en ambos contribuyentes es igual debido a que no afecta esta situación para el cálculo de este rubro.
- Utilidad del Ejercicio: en el 2007 se obtiene una utilidad neta de \$18.119 y en el 2008 es de \$142.404 para ambos contribuyentes, esto nos indica que el negocio fue realmente rentable, luego de pagar los impuestos de la ley se procederá con el pago de dividendos a los accionistas.

4.2. Estado de Resultados.

El estado de resultados muestra los ingresos, gastos y utilidades (o pérdidas) del negocio, en un período determinado que puede ser anual o trimestral. Las ganancias netas son la diferencia entre los ingresos totales y los costos totales para un período dado.

A continuación se detalla el Estado de Resultado del CN y del CE.

Cuadro 4.2a Estado de Resultado 2007-2008
(Contribuyente Normal).

	2007	2008	TOTAL	% COMP
Ventas	168,210	1,050,724	1,218,934	100%
Ventas Netas	168,210	1,050,724	1,218,934	100%
Costos	90,104	606,773	696,877	57%
Margen Bruto	78,106	443,951	522,057	43%
Gastos	49,683	220,573	270,256	22%
Administrativos	25,210	163,201	188,411	15%
Financieros	24,473	57,372	81,845	7%
Utilidad Antes de Imp.	28,423	223,379	251,802	21%
Impuestos:	10,303	80,975	91,278	7%
Participación Trabajadores	4,263	33,507	37,770	3%
Impuesto a la Renta	6,040	47,468	53,508	4%
Utilidad Neta Acum	18,119	142,404	160,524	13%

Elaborado por: Las Autoras

Cuadro 4.2b. Estado de Resultado 2007-2008
(Contribuyente Especial).

	2007	2008	TOTAL	% COMP
Ventas	168,210	1,050,724	1,218,934	100%
Ventas Netas	168,210	1,050,724	1,218,934	100%
Costos	90,104	606,773	696,877	57%
Margen Bruto	78,106	443,951	522,057	43%
Gastos	49,683	220,573	270,256	22%
Administrativos	25,210	163,201	188,411	15%
Financieros	24,473	57,372	81,845	7%
Utilidad Antes de Imp.	28,423	223,379	251,802	21%
Impuestos:	10,303	80,975	91,278	7%
Participación Trabajadores	4,263	33,507	37,770	3%
Impuesto a la Renta	6,040	47,468	53,508	4%
Utilidad Neta Acum	18,119	142,404	160,524	13%

Elaborado por: Las Autoras

Los ingresos, costos y gastos para los dos tipos de contribuyentes van a ser iguales, no existen cambios debido a su condición de contribuyentes.

4.3. Flujo de Efectivo.

El estado de flujo de efectivo indica cómo ha cambiado la posición de efectivo de la empresa durante el período cubierto por el Estado de Resultado.

Las actividades productivas de los contribuyentes se empiezan a programar en el mes de diciembre del año 2006. Como se puede observar en el flujo de caja en los meses de Enero, Febrero, Marzo y Abril no existen ventas, dado que estos primeros meses se están construyendo las cimentaciones de los departamentos. Las ventas se dan desde Mayo del 2007 y se entrega el último departamento en Noviembre del 2008.

Los costos de venta lo constituye la mano de obra y materiales detallados en los cuadros 4.4a.

Lo valores correspondientes a Retenciones del IVA y Retención en la Fuente pagada al SRI, son aquellos valores retenidos en el momento de pagar al subcontratista y demás gastos generados por el giro del negocio.

Estos valores se los retiene cada mes y deben de ser pagados el mes siguiente.

EMPRESA CONSTRUCTORA S.A. finaliza con un flujo de efectivo neto positivo al término de cada mes, lo que determina que las relaciones de solvencia sean muy satisfactorias, aún considerando el pago mensual de la construcción de los departamentos, pago de los respectivos impuestos al Estado y pago del préstamo bancario.

El flujo de caja proyectado para el Contribuyente Normal y para el Contribuyente Especial durante los años 2007 y 2008 son los que se muestra a continuación:

Cuadro 4.3a Flujo de Efectivo 2007 (Contribuyente Normal).

RUBRO	Ene-07	Feb-07	Mar-07	Abr-07	May-07	Jun-07
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	0	0	0	0	5,594	8,411
EGRESOS OPERATIVOS	17,507	45,626	44,705	48,199	66,135	69,827
GASTOS VARIOS	5,578	5,578	5,578	5,578	9,825	7,976
Porcentaje de Comisión de Venta 3%					3,725	1,876
Gastos de Constitución Prop. Horiz.					522	522
Gastos Varios	413	413	413	413	413	413
Gastos de Publicidad	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049
Administrativos de Obra	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	23,085	51,205	50,283	53,777	75,961	77,803
FLUJO OPERATIVO	-23,085	-51,205	-50,283	-53,777	-70,367	-69,392
INGRESOS NO OPERATIVOS	176,500	0	0	600,000	0	0
Aportación Accionistas	176,500					
Préstamo Bancario				600,000		
EGRESOS NO OPERATIVOS	152	419	672	35,236	34,788	34,988
Amortización de Préstamo				26,592	26,925	27,261
Intereses Bancarios				7,500	7,168	6,831
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	632	152	152
Pago de Impuestos Fuente	0	267	520	512	544	743
FLUJO NO OPERATIVO	176,348	-419	-672	564,764	-34,788	-34,988
FLUJO MENSUAL	153,263	-51,624	-50,955	510,987	-105,155	-104,380
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	153,263	101,639	50,684	561,670	456,515	352,135

RUBRO	Jul-07	Ago-07	Sep-07	Oct-07	Nov-07	Dic-07
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	14,751	17,567	23,908	26,704	102,238	64,897
EGRESOS OPERATIVOS	47,759	49,473	65,216	56,802	59,405	58,847
GASTOS VARIOS	10,322	7,976	10,322	7,963	7,976	8,996
Porcentaje de Comisión de Venta 3%	4,222	1,876	4,222	1,863	1,876	2,896
Gastos de Constitución Prop. Horiz.	522	522	522	522	522	522
Gastos Varios	413	413	413	413	413	413
Gastos de Publicidad	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049
Administrativos de Obra	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	58,081	57,449	75,539	64,765	67,381	67,843
FLUJO OPERATIVO	-43,331	-39,882	-51,631	-38,060	34,857	-2,946
INGRESOS NO OPERATIVOS	0	0	0	0	0	0
Aportación Accionistas						
Préstamo Bancario						
EGRESOS NO OPERATIVOS	35,004	34,826	34,821	34,984	34,887	36,160
Amortización de Préstamo	27,602	27,947	28,296	28,650	29,008	29,371
Intereses Bancarios	6,490	6,145	5,796	5,442	5,084	4,721
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	152	152	1,402
Pago de Impuestos Fuente	760	582	577	740	643	666
FLUJO NO OPERATIVO	-35,004	-34,826	-34,821	-34,984	-34,887	-36,160
FLUJO MENSUAL	-78,335	-74,708	-86,452	-73,044	-30	-39,107
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	273,801	199,092	112,640	39,596	39,566	459

Elaborado por: Las Autoras.

Cuadro 4.3b Flujo de Efectivo 2008 (Contribuyente Normal)

RUBRO	Ene-08	Feb-08	Mar-08	Abr-08	May-08	Jun-08
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	112,272	62,928	112,624	64,614	70,863	87,958
EGRESOS OPERATIVOS	31,552	20,920	9,130	0	0	0
GASTOS VARIOS	9,025	7,963	10,570	9,025	11,950	5,051
Porcentaje de Comisión de Venta 3%	2,925	1,863	4,470	2,925	5,850	
Gastos de Constitución Prop. Horiz.	522	522	522	522	522	522
Gastos Varios	413	413	413	413	413	413
Gastos de Publicidad	1,049	1,049	1,049	1,049	1,049	
Administrativos de Obra	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	40,577	28,883	19,701	9,025	11,950	5,051
FLUJO OPERATIVO	71,695	34,045	92,923	55,588	58,913	82,907
INGRESOS NO OPERATIVOS						
Aportación Accionistas						
Préstamo Bancario						
EGRESOS NO OPERATIVOS	34,914	34,707	34,601	45,301	34,422	34,449
Amortización de Préstamo	29,738	30,110	30,486	30,867	31,253	31,644
Intereses Bancarios	4,354	3,983	3,606	3,225	2,839	2,449
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	10,935	152	152
Pago de Impuestos Fuente	670	462	357	274	178	205
FLUJO NO OPERATIVO	-34,914	-34,707	-34,601	-45,301	-34,422	-34,449
FLUJO MENSUAL	36,780	-661	58,322	10,287	24,490	48,458
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	37,240	36,579	94,901	105,188	129,678	178,136

RUBRO	Jul-08	Ago-08	Sep-08	Oct-08	Nov-08	Dic-08
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	84,172	59,043	107,150	70,271	122,974	0
EGRESOS OPERATIVOS	0	0	0	0	0	0
GASTOS VARIOS	5,051	5,051	5,051	5,051	5,051	4,529
Porcentaje de Comisión de Venta 3%						
Gastos de Constitución Prop. Horiz.	522	522	522	522	522	
Gastos Varios	413	413	413	413	413	413
Gastos de Publicidad						
Administrativos de Obra	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116	4,116
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	5,051	5,051	5,051	5,051	5,051	4,529
FLUJO OPERATIVO	79,121	53,992	102,099	65,220	117,923	-4,529
INGRESOS NO OPERATIVOS						
Aportación Accionistas						
Préstamo Bancario						
EGRESOS NO OPERATIVOS	34,386	34,386	34,386	34,386	34,386	1,544
Amortización de Préstamo	32,039	32,440	32,845	33,256	33,671	
Intereses Bancarios	2,053	1,653	1,247	837	421	
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	152	152	1,402
Pago de Impuestos Fuente	142	142	142	142	142	142
FLUJO NO OPERATIVO	-34,386	-34,386	-34,386	-34,386	-34,386	-1,544
FLUJO MENSUAL	44,735	19,606	67,712	30,834	83,536	-6,073
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	222,871	242,477	310,189	341,022	424,559	418,486

Elaborado por: Las Autoras.

Cuadro 4.3c Flujo de Efectivo 2007 (Contribuyente Especial).

RUBRO	Ene-07	Feb-07	Mar-07	Abr-07	May-07	Jun-07
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	0	0	0	0	5,594	8,411
EGRESOS OPERATIVOS	17,327	44,535	43,643	47,024	64,379	67,950
GASTOS VARIOS	5,243	5,243	5,243	5,243	9,168	7,459
Porcentaje de Comisión de Venta 3%					3,443	1,734
Gastos de Constitución Prop. Horiz.					482	482
Gastos Varios	382	382	382	382	382	382
Gastos de Publicidad	970	970	970	970	970	970
Administrativos de Obra	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	22,570	49,777	48,886	52,266	73,547	75,409
FLUJO OPERATIVO	-22,570	-49,777	-48,886	-52,266	-67,953	-66,999
INGRESOS NO OPERATIVOS	176,500	0	0	600,000	0	0
Aportación Accionistas	176,500					
Préstamo Bancario				600,000		
EGRESOS NO OPERATIVOS	152	934	2,100	36,634	36,299	37,402
Amortización de Préstamo				26,592	26,925	27,261
Intereses Bancarios				7,500	7,168	6,831
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	632	152	152
Pago de Impuestos Fuente	0	267	520	512	544	743
Ret. IVA	0	515	1,427	1,398	1,511	2,414
FLUJO NO OPERATIVO	176,348	-934	-2,100	563,366	-36,299	-37,402
FLUJO MENSUAL	153,779	-50,712	-50,985	511,100	-104,252	-104,400
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	153,779	103,067	52,081	563,181	458,929	354,529

RUBRO	Jul-07	Ago-07	Sep-07	Oct-07	Nov-07	Dic-07
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	14,751	17,567	23,908	26,704	102,238	64,897
EGRESOS OPERATIVOS	46,598	48,257	63,489	55,348	57,866	57,326
GASTOS VARIOS	9,628	7,459	9,628	7,447	7,459	8,402
Porcentaje de Comisión de Venta 3%	3,903	1,734	3,903	1,722	1,734	2,677
Gastos de Constitución Prop. Horiz.	482	482	482	482	482	482
Gastos Varios	382	382	382	382	382	382
Gastos de Publicidad	970	970	970	970	970	970
Administrativos de Obra	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	56,226	55,716	73,117	62,794	65,325	65,728
FLUJO OPERATIVO	-41,475	-38,148	-49,209	-36,090	36,913	-832
INGRESOS NO OPERATIVOS	0	0	0	0	0	0
Aportación Accionistas						
Préstamo Bancario						
EGRESOS NO OPERATIVOS	37,398	36,682	36,554	37,406	36,857	38,216
Amortización de Préstamo	27,602	27,947	28,296	28,650	29,008	29,371
Intereses Bancarios	6,490	6,145	5,796	5,442	5,084	4,721
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	152	152	1,402
Pago de Impuestos Fuente	760	582	577	740	643	666
Ret. IVA	2,394	1,856	1,734	2,422	1,970	2,056
FLUJO NO OPERATIVO	-37,398	-36,682	-36,554	-37,406	-36,857	-38,216
FLUJO MENSUAL	-78,873	-74,830	-85,764	-73,496	56	-39,048
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	275,656	200,826	115,062	41,566	41,622	2,574

Elaborado por: Las Autoras.

Cuadro 4.3d Flujo de Efectivo 2008 (Contribuyente Especial).

RUBRO	Ene-08	Feb-08	Mar-08	Abr-08	May-08	Jun-08
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	112,272	62,928	112,624	64,614	70,863	87,958
EGRESOS OPERATIVOS	30,529	20,242	8,834	0	0	0
GASTOS VARIOS	8,429	7,447	9,857	8,429	11,132	4,755
Porcentaje de Comisión de Venta 3%	2,704	1,722	4,132	2,704	5,407	
Gastos de Constitución Prop. Horiz.	482	482	482	482	482	482
Gastos Varios	382	382	382	382	382	382
Gastos de Publicidad	970	970	970	970	970	
Administrativos de Obra	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	38,957	27,688	18,691	8,429	11,132	4,755
FLUJO OPERATIVO	73,315	35,240	93,933	56,185	59,730	83,203
INGRESOS NO OPERATIVOS						
Aportación Accionistas						
Préstamo Bancario						
EGRESOS NO OPERATIVOS	37,029	36,326	35,796	46,311	35,019	35,266
Amortización de Préstamo	29,738	30,110	30,486	30,867	31,253	31,644
Intereses Bancarios	4,354	3,983	3,606	3,225	2,839	2,449
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	10,935	152	152
Pago de Impuestos Fuente	670	462	357	274	178	205
Ret. IVA	2,115	1,620	1,195	1,010	596	818
FLUJO NO OPERATIVO	-37,029	-36,326	-35,796	-46,311	-35,019	-35,266
FLUJO MENSUAL	36,285	-1,086	58,137	9,874	24,712	47,936
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	38,860	37,773	95,910	105,785	130,496	178,432

RUBRO	Jul-08	Ago-08	Sep-08	Oct-08	Nov-08	Dic-08
INGRESOS OPERATIVOS						
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	84,172	59,043	107,150	70,271	122,974	0
EGRESOS OPERATIVOS	0	0	0	0	0	0
GASTOS VARIOS	4,755	4,755	4,755	4,755	4,755	4,273
Porcentaje de Comisión de Venta 3%						
Gastos de Constitución Prop. Horiz.	482	482	482	482	482	
Gastos Varios	382	382	382	382	382	382
Gastos de Publicidad						
Administrativos de Obra	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891	3,891
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	4,755	4,755	4,755	4,755	4,755	4,273
FLUJO OPERATIVO	79,417	54,288	102,395	65,516	118,219	-4,273
INGRESOS NO OPERATIVOS						
Aportación Accionistas						
Préstamo Bancario						
EGRESOS NO OPERATIVOS	34,682	34,682	34,682	34,682	34,682	1,840
Amortización de Préstamo	32,039	32,440	32,845	33,256	33,671	
Intereses Bancarios	2,053	1,653	1,247	837	421	
Pago de Beneficios Sociales	152	152	152	152	152	1,402
Pago de Impuestos Fuente	142	142	142	142	142	142
Ret. IVA	296	296	296	296	296	296
FLUJO NO OPERATIVO	-34,682	-34,682	-34,682	-34,682	-34,682	-1,840
FLUJO MENSUAL	44,735	19,606	67,712	30,834	83,536	-6,113
FLUJO MENSUAL ACUMULADO	223,167	242,773	310,485	341,319	424,855	418,743

Elaborado por: Las Autoras.

4.4. Análisis de Rentabilidad

4.4.1. Valor Actual Neto

El valor Actual Neto VAN es uno de los métodos básicos que toma en cuenta la importancia de los flujos de efectivo en función del tiempo. Consiste en encontrar la diferencia entre el valor actualizado de los flujo de beneficio y valor, también actualizado, de las inversiones y otros egresos de efectivo. La tasa que se utiliza para descontar los flujos es el rendimiento mínimo aceptable de la empresa, por debajo del cual los proyectos de inversión no deben efectuarse. El Valor Actual Neto de una propuesta de inversión se puede presentar por la siguiente igualdad:

$$VAN = -I_0 + (R_1/(1+k)) + (R_2/(1+k)^2) + \dots + (R_n/(1+k)^n)$$

Donde:

I_0	=	Inversión Inicial
R_1 a R_n	=	Flujos de efectivo por el período
K	=	Rendimiento mínimo aceptable

No cabe duda de que si el valor actual neto de un proyecto es positivo, la inversión deberá realizarse y si es negativo deberá rechazarse. Las

inversiones con VAN positivos incrementan el valor de la empresa, puesto que tienen un rendimiento mayor que el mínimo aceptable. El costo ponderado de capital de la empresa es todavía una alternativa válida, en los países en vías de desarrollo, para determinar el rendimiento mínimo aceptable.

4.4.2. Modelo de Precios Activos de Capital

El modelo proporciona un método para medir el premio en el rendimiento que obtiene el inversionista por confrontar riesgos y la forma para estimar una curva de rendimiento-riesgo en el mercado.

En este enfoque el riesgo se define como la variabilidad en los retornos de la inversión. El riesgo total asociado a inversiones en valores de renta variable (acciones comunes) puede dividirse en dos tipos: no sistemático y sistemático.

- El riesgo no sistemático es el relacionado con la empresa específica y puede ser eliminado, mediante decisiones de diversificación de la cartera de inversiones. Como ejemplo de este tipo de riesgo podemos citar: huelgas, descubrimientos de nuevos productos, un accidente mortal a un ejecutivo clave y otros.

- El riesgo sistemático es aquel que no puede eliminarse mediante decisiones de diversificación y está relacionado con las fluctuaciones que afectan a la economía en su conjunto y al mercado de valores en general. Las empresas se ven afectadas por este tipo de riesgo cuando ocurren: en general a las tasas de interés, modificaciones en las tasas de impuestos, incrementos en los precios unitarios del petróleo, y otros. Este riesgo aunque impacta a todas las empresas no las afecta por igual en un mismo medio económico y social.

En un mercado dominado por inversionistas que tienen aversión al riesgo, debe existir una relación proporcional y directa entre riesgo percibido y el rendimiento esperado, por lo tanto, a mayor riesgo debe corresponder mayor rendimiento. El MPAC considera que la tasa de rendimiento esperada de una inversión es igual a la tasa de rendimiento libre de riesgo más una tasa – premio por el riesgo asumido. La relación anterior puede expresarse de la forma siguiente:

$$R_S = R_F + \text{Premio por el riesgo}$$

Donde:

R_S = Rendimiento de la inversión

R_F = Rendimiento libre de riesgo

El rendimiento esperado de un valor R_S puede expresarse alternativamente en la forma siguiente:

$$R_S = R_F + B (R_M - R_F)$$

El premio por el riesgo asumido se determina con $B (R_M - R_F)$ en donde:

B = Medida de riesgo sistemático

R_M = Rendimiento promedio del mercado

R_F = Rendimiento libre de riesgo

El modelo ofrece una medida para estimar el riesgo sistemático de un inversión. Esta medida que se ha designado por la letra griega B , determina la propensión del rendimiento de un valor a moverse en relación con el rendimiento promedio de los valores del mercado. La beta B es una medida de la variabilidad del rendimiento de un valor en relación con la variabilidad del mercado. Los valores con una $B=1.0$ tienden a incrementarse y reducirse en el mismo porcentaje que el mercado, lo que indica un nivel de riesgo sistemático similar al promedio del mercado. Los valores con $B>1$ tienden a incrementarse y reducirse por un porcentaje mayor que el mercado. Análogamente, los valores con $B<1$ tienen un nivel de riesgo sistemático y una variabilidad menor que la del rendimiento del mercado.

4.4.3. El MPAC y el Costo del Capital

El elemento más complejo de estimar para el cálculo del costo ponderado de capital es el costo del capital accionario, y es precisamente, para la estimación de este elemento, que el MPAC nos ofrece una solución alterna.

Por lo tanto, en términos del costo de capital, la ecuación puede expresarse en la siguiente forma:

$$K_O = K_L + B_S (K_P - K_L)$$

Donde:

K_L = Tasa de Rendimiento libre de riesgo o tasa de interés pasivo de cta. ahorros

$K_P = R_M$ = Tasa de Rendimiento promedio del inversionista en su cartera de valores

B_S = Nivel de riesgo sistemático

4.4.4. Cálculo del MPAC y del VAN

Aplicando todas las fórmulas arriba detalladas se obtiene los siguientes datos:

$$RP = \frac{\% \text{ de Recursos Propios}}{\text{Total de la Inversión}} = \frac{176,500}{776,500} = 22.73\%$$

$$RB = \frac{\% \text{ de Préstamos}}{\text{Total de la Inversión}} = \frac{600,000}{776,500} = 77.27\%$$

$$K_L = 1.50\%$$

$$K_P = 17.50\%$$

$$B_S = 1.20\%$$

$$K_O = K_L + B_S (K_P - K_L)$$

$$K_O = 1.5 + (1.2 (17.25 - 1.5))$$

$$K_O = 20.40\%$$

$$K_F = \text{TA} \times (1 - \text{Tax Efectiva})$$

$$K_F = \text{Costo del financiamiento}$$

Tax Efectiva = Tasa ISR + Tasa Participación Trabajadores

$$\text{Tax Efectiva} = 36.25\%$$

$$K_F = 15\% (100 - 36.25)$$

$$K_F = 9.5625\%$$

$$\text{MPAC} = (K_O \times \%RP) + (K_F \times \%RB)$$

$$= (20.40\% \times 22.73\%) + (9.5625\% \times 77.27\%)$$

$$= 12.03\%$$

Con las tasas obtenidas se calculó el Valor Actual Neto, tanto el Contribuyente Normal como para el Contribuyente Especial.

$$\text{VAN CN} = -\$176,500 + \$459 + \$418,027$$

$$\text{VAN CN} = \$140,150$$

$$\text{VAN CE} = -\$176,500 + \$2,574 + \$416,169$$

$$\text{VAN CE} = \$140,514$$

Como se puede observar el valor actual neto de ambos contribuyentes es positivo y es un proyecto altamente viable y rentable. Para el caso de un

Contribuyente Normal el VAN es de USD 140.150 y para el caso de un Contribuyente Especial el VAN es de USD 140.514.

4.4.5. Índices Financieros

A continuación se detallan todos los índices financieros y tributarios calculados para el Contribuyente Normal y el Contribuyente Especial para todo el proyecto.

Cuadro 4.4.5.a Índices Financieros

	CONTRIBUYENTE NORMAL	CONTRIBUYENTE ESPECIAL
A. INDICES FINANCIEROS		
Liquidez		
Razón Circulante AC/PC	5.16	5.15
Prueba Acida AC-INV/PC	5.16	5.15
Capital de Trabajo AC-PC	337,373	337,373
Endeudamiento		
Razón de PT / AT	0.59	0.59
Razón de PT / Patrimonio	1.46	1.46
Actividad		
Días de Cuentas por Cobrar	0	0
Días de Cuentas por Pagar	0	0
Días de Inventario	0	0
Rentabilidad		
% Utilidad Bruta	20.66%	20.66%
% Utilidad Neta	13.17%	13.17%
% Gastos / Ventas	22.17%	22.17%
% Gastos / Ut. Neta	168.36%	168.36%
B. INDICES TRIBUTARIOS		
% Imp. Renta / Activos	12.75%	12.74%
% Imp. Renta / Ingresos	4.39%	4.39%

Elaborado por las autoras

CAPITULO V

ANALISIS TRIBUTARIO

5.1 Consideraciones Generales.

Los impuestos son las contribuciones obligatorias establecidas en la Ley, que deben pagar las personas naturales y las sociedades que se encuentran en las condiciones previstas por la misma. Esta recaudación sirve para financiar los servicios y obras de carácter general que debe proporcionar el Estado a la sociedad, entre los más destacados están los servicios de educación, salud, seguridad y justicia y en infraestructura, lo relativo a la vialidad y la infraestructura comunal.

Es por este motivo que la Ley para poder tener un mejor control en la recaudación de estos impuestos a clasificado a sus contribuyentes de la siguiente manera:

- Personas Naturales
- Contribuyentes Normal
- Contribuyentes Especiales

Para el análisis tributario de este proyecto se ha decidido enfocar la recaudación de impuestos para el contribuyente normal y el contribuyente especial.

5.1.1. Contribuyente Normal

Los contribuyentes normales están conformados por: personas naturales obligadas o no a llevar contabilidad y sociedades en general.

Las personas Naturales son todas las personas que ejercen algún tipo de actividad económica dentro del territorio ecuatoriano.

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, son aquellas que realicen actividades empresariales y que operen con un capital propio que al 1 de enero de cada ejercicio impositivo, supere los 24,000 USD o cuyos ingresos brutos anuales del ejercicio inmediato superior sean superiores a los 40,000 USD.

El término sociedad comprende a todas las instituciones del sector público, a las personas jurídicas bajo control de las Superintendencias de Compañías y de Bancos, las organizaciones sin fines de lucro, los fideicomisos mercantiles, las sociedades de hecho y cualquier patrimonio independiente del de sus miembros.

Las sociedades y personas naturales obligadas a llevar contabilidad se constituyen también en agentes de retención del impuesto a la renta y del impuesto al valor agregado y serán sujetos de retención del impuesto a la renta y del impuesto al valor agregado según el tipo de transacciones que realicen y de acuerdo a los porcentajes establecidos.

Todo contribuyente, especial o no tiene las siguientes obligaciones tributarias:

1. Mantener al día su contabilidad (excepto personas naturales no obligadas a llevar contabilidad).
2. Presentar las declaraciones de los impuestos que le correspondan y pagar los impuestos resultantes.
3. Pagar el impuesto a los vehículos, cuando corresponda
4. Presentar el anexo transaccional (excepto personas naturales no obligadas a llevar contabilidad).
5. Actualizar oportunamente su RUC

5.1.2. Contribuyente Especial.

Un Contribuyente Especial es seleccionado por el SRI mediante un procedimiento en cada Dirección General en el cual se analizan una serie de parámetros en cuanto a sus obligaciones tributarias, valores de ventas o valores de compras. Posterior a esto un Contribuyente es designado como Especial a través de una Resolución emitida por la máxima autoridad del SRI y adquiere esta calidad una vez que ha recibido la respectiva notificación designándolo como tal.

De la misma forma, un contribuyente puede dejar de ser Contribuyente Especial, previo el incumplimiento de los parámetros analizados y a través de una Resolución emitida por la máxima autoridad del SRI, esta es efectiva un mes después de haber recibido la respectiva notificación.

Los contribuyentes especiales se constituyen también en agentes de retención del impuesto a la renta y del impuesto al valor agregado y serán sujetos de retención del impuesto a la renta según el tipo de transacciones que realicen y de acuerdo a los porcentajes establecidos.

La manera en que los contribuyentes especiales declaran sus impuestos es a través del Internet o en medio magnético, directamente en las oficinas del SRI.

5.2. Análisis Tributario de Ingresos.

Los ingresos percibidos en el Sector de la Construcción es por la venta de bienes inmuebles, este ingreso no graba IVA según el siguiente artículo:

Art. 52.- Objeto del impuesto.- Establécese el impuesto al valor agregado (IVA), que grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé esta Ley.

Este tipo de transacciones al no grabar IVA, graba otro tipo de impuestos relacionados a la actividad, entre los más importantes se detallan los siguientes:

- Pago de impuestos prediales
- Pago de plusvalía
- Pago de uso de suelo
- Pago de Propiedad Horizontal

5.3. Análisis tributario de Costos y Gastos.

Los costo de este proyecto absorben el IVA generado ya que los ingresos son de tarifa 0%, al tener este tipo de ingreso no se cuenta con el crédito tributario correspondiente.

Las retenciones en la Fuente y del IVA correspondiente a los dos tipos de contribuyentes en los gastos se analiza a continuación:

- **Contribuyente Normal:**

En el momento de realizar las Retenciones en la Fuente, se ha calculado el 1%, 5% y 8% según el tipo de transacciones que se realice en bienes y servicios. Por ser contribuyente normal no realiza retenciones del IVA ya que todas las compras son realizadas a compañías que tienen la misma condición de contribuyente.

- **Contribuyente Especial:**

Efectuaron las Retenciones en la Fuente del 1%, 5% y 8% según el tipo de transacciones que se realice en bienes y servicios. Se realizó las retenciones del IVA por el 30% para bienes y del 70% para servicios.

Art. 136.- Contratos de construcción.- En los precios unitarios que se establezcan para los contratos de construcción de obras públicas o privadas, no se incluirá el Impuesto al Valor Agregado que afecte a los bienes incorporados en tales precios unitarios, pero el constructor en la factura que corresponda aplicará el IVA sobre el valor total de la misma y en su declaración, utilizará como crédito tributario el impuesto pagado en la adquisición de los bienes incorporados a la obra.

Los agentes de retención contratantes efectuarán la retención únicamente por el 30% del IVA que corresponde a cada factura, aunque el constructor haya sido calificado como contribuyente especial.

Toda empresa sin importar su rama debe acogerse a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, como se explica en el Art. 30 del Reglamento. Además, de los artículos básicos que tratan sobre los ingresos, deducciones y exenciones; así como sobre la conciliación tributaria.

Por ser contribuyente especial es un agente de retención para todos los otros contribuyentes normales.

5.4. Conciliación Tributaria.

Se ha realizado la Conciliación Tributaria tomando en cuenta el siguiente artículo:

Art. 36.- Conciliación tributaria.- Para establecer la base imponible sobre la que se aplicará la tarifa del impuesto a la renta, las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, procederán a realizar los ajustes pertinentes para determinar la conciliación tributaria y que fundamentalmente consistirán en que la utilidad líquida del ejercicio será modificada con las siguientes operaciones:

1. A la utilidad o pérdida contable del ejercicio, se restará la participación laboral en las utilidades de las empresas, que corresponda a los trabajadores de conformidad con lo previsto en el Código de Trabajo.

2. Se restará el valor total de los dividendos percibidos de otras sociedades y de otros ingresos exentos o no gravados.

3. Se sumarán los gastos no deducibles de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno y este Reglamento, tanto aquellos efectuados en el país como en el exterior.

4. Se sumará el ajuste a los gastos incurridos para la generación de ingresos exentos, en la proporción prevista en este Reglamento.

5. Se sumará también el porcentaje de participación laboral en las utilidades de las empresas atribuibles a los ingresos exentos; esto es, el 15% de tales ingresos.

6. Se restará la amortización de las pérdidas establecidas con la conciliación tributaria de años anteriores, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Tributario Interno y este Reglamento.

7. Se restará cualquier otra deducción establecida por ley a la que tenga derecho el contribuyente, exclusivamente respecto de los ingresos gravados.

El resultado que se obtenga luego de las operaciones antes mencionado constituye la utilidad gravable.

La conciliación tributaria realizada para los ejercicios económicos del 2007 y 2008 no tienen ningún tipo de ajustes en los gastos deducibles ya que la compañía realizó todas las retenciones en la Fuente.

No hay ingresos exentos ni dividendos en otras compañías, el único rubro de se restó fue el cálculo de Participación de los trabajadores.

Como se puede observar el impuesto a la Renta por pagar para el año 2007 es de \$6.040 y para el 2008 es de \$47.468 para los dos tipos de contribuyentes. Esta variación es debido a que en el año 2008 hay más ingresos, menos costos y menos gastos lo que genera una gran utilidad neta y mayor impuesto a la Renta.

Cuadro 5.4.a Conciliación Tributaria 2007

CONCILIACION TRIBUTARIA		
EJERCICIO ECONOMICO DEL 2007		
CONCEPTO	ACUMULADO	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO	0	28,423
(-) 15% de participación de trabajadores	-4,263	
(-) Dividendos y otros ingresos exentos	0	
5% Gasto No deducible	0	-4,263
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		
Crédito Tributario no recuperado enviado al gasto	0	
Gastos de intereses por obligaciones exceso en tasas vigentes	0	
Donaciones obsequios y garantías	0	
Intereses y Multas por presentación tardías de impuestos	0	
Gastos no deducibles	0	
Provisión Mensual Bonificación Extraordinaria a ejecutivos	0	
Provisión Jubilación Patronal Trabajadores < 10 años	0	
Provisión Desahucio para los Trabajadores	0	0
(+) 15% de participación trabaj. Ingresos exentos		
(-) AMORTIZACION		
Perdidas años anteriores		
BASE IMPONIBLE ANTES DE P.T./ IMPUESTO		24,159
VALOR MAXIMO A REINVERTIR DE UTILIDADES		0
VALOR DE UTILIDAD A REINVERTIR		0
15% DE IMPUESTO A LA RENTA		0
25% DE IMPUESTO A LA RENTA		6,040
IMPUESTO A LA RENTA TOTAL DEL EJERCICIO 2005		6,040
UTILIDAD DEL EJERCICIO		18,119
(-) Retenciones en la Fuente		0
Saldo a Pagar		6,040
REGISTRO CONTABLE		
UTILIDAD DEL EJERCICIOS	10,303	
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		4,263
RETENCION EN LA FUENTE (25% IMPUESTO RENTA)		0
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		6,040
Anticipo del Impuesto a la Renta 2008		
50% \$6.040 impuesto a la Renta Causado 2007		3,020
(-) Retenciones en la fuente 2007		0
Valor del anticipo Pagado en Septiembre		3,020

Elaborado por las autoras

Cuadro 5.4.b Conciliación Tributaria 2008

CONCILIACION TRIBUTARIA		
EJERCICIO ECONOMICO DEL 2008		
CONCEPTO	ACUMULADO	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO	0	223,379
(-) 15% de participación de trabajadores	-33,507	
(-) Dividendos y otros ingresos exentos	0	
5% Gasto No deducible	0	-33,507
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		
Crédito Tributario no recuperado enviado al gasto	0	
Gastos de intereses por obligaciones exceso en tasas vigentes	0	
Donaciones obsequios y garantías	0	
Intereses y Multas por presentación tardías de impuestos	0	
Gastos no deducibles	0	
Provisión Mensual Bonificación Extraordinaria a ejecutivos	0	
Provisión Jubilación Patronal Trabajadores < 10 años	0	
Provisión Desahucio para los Trabajadores	0	0
(+) 15% de participación trabaj. Ingresos exentos		
(-) AMORTIZACION		
Perdidas años anteriores		
BASE IMPONIBLE ANTES DE P.T./ IMPUESTO		189,872
VALOR MAXIMO A REINVERTIR DE UTILIDADES		0
VALOR DE UTILIDAD A REINVERTIR		0
15% DE IMPUESTO A LA RENTA		0
25% DE IMPUESTO A LA RENTA		47,468
IMPUESTO A LA RENTA TOTAL DEL EJERCICIO 2005		47,468
UTILIDAD DEL EJERCICIO		142,404
(-) Retenciones en la Fuente		0
Saldo a Pagar		47,468
REGISTRO CONTABLE		
UTILIDAD DEL EJERCICIOS	80,975	
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		33,507
RETENCION EN LA FUENTE (25% IMPUESTO RENTA)		0
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		47,468
Anticipo del Impuesto a la Renta 2008		
50% \$47.468 impuesto a la Renta Causado 2008		23,734
(-) Retenciones en la fuente 2007		0
Valor del anticipo Pagado en Septiembre		23,734

Elaborado por las autoras

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Durante el desarrollo de este proyecto de investigación se ha podido verificar que el negocio de construcción de viviendas tiene en la actualidad un entorno muy favorable y que las oportunidades que el mercado presenta hacen que los emprendimientos en este sector tengan altas posibilidades de éxito y de alcanzar rentabilidades muy atractivas.

En el análisis específico del proyecto de construcción desarrollado se ha podido determinar una utilidad antes de impuestos de un 21% sobre las ventas totales que es una tasa muy atractiva para cualquier tipo de negocio. Haciendo luego un análisis más detallado de la rentabilidad del proyecto se determina que con una inversión de USD 176 mil, que no es una suma desproporcionada los accionistas han obtenido una rentabilidad de USD 140 mil luego de cumplir con todas las obligaciones tributarias. Este rendimiento no debería ser muy diferente para proyectos similares ejecutados por otras empresas constructoras.

Los rendimientos que pueden obtenerse entonces resultan en un imán que atrae capitales de riesgo de inversionistas y eso es lo que justifica el

auge que se puede observar en este sector económico en las ciudades principales del país. Es decir que un emprendimiento bien manejado a nivel de costos, con un estudio de mercado que determine el producto y precio adecuado, con un eficaz equipo de ventas debería producir una rentabilidad muy atractiva en estas empresas.

Siendo así, los impuestos que se generan del sector de la construcción en general y en el segmento de viviendas de clase media alta en particular deberían representar un importante porcentaje del total recaudado. En este proyecto, la tasa de impuesto sobre la renta representa del total de ventas el 4%. Este valor es casi cuatro veces mayor que el promedio de esa tasa aplicada para el promedio de recaudación de las empresas ecuatorianas.

Las autoras han determinado que resulta más conveniente para un empresario cumplidor de sus obligaciones legales ser contribuyente especial. Esto se da debido a que en el caso de ser un contribuyente especial retiene el 100% del pago del IVA al proveedor, no lo cancela en el plazo que el proveedor exigen sino un mes después directamente al SRI. Esta exigencia de retención se convierte entonces en un crédito de 30 días sin intereses para la compañía.

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que se derivan de este estudio se dirigen tanto para un inversionista que desea incursionar en un proyecto de construcción inmobiliaria como para el Estado que requiere mejorar el volumen de recaudaciones tributarias.

Recomendaciones a los inversionistas

Los inversionistas que deseen obtener una rentabilidad similar a la proyectada en este proyecto de investigación deben enfocar la gestión de sus administradores principalmente en tres aspectos: el mercadeo del proyecto, el proceso de control constructivo y el proceso de control administrativo.

El mercadeo apropiado del proyecto es el pilar que determina el éxito del proyecto desde el principio, puesto que la definición del producto a vender no debe ser el fruto de las aspiraciones de un diseñador o arquitecto sino de la realización de una investigación de preferencias del consumidor donde se determine la ubicación, las dimensiones, las especificaciones técnicas, el precio y el mecanismo de financiamiento preferido por el

segmento de mercado escogido. No hacerlo así puede resultar en obras arquitectónicamente atractivas pero un fracaso comercial.

El proceso de control constructivo es el segundo factor de alta relevancia para el éxito de un proyecto. La utilización de materiales de alta calidad y de gran rendimiento es típicamente más costosa que aquellos tradicionalmente utilizados. Sin embargo luego de utilizados estos resultan en grandes ahorros al obtener mejoras de productividad y reducción sustancial de arreglos por problemas de calidad. El uso apropiado de estos productos y la coordinación y sincronía del uso de la mano de obra son la característica más veces observada en aquellas empresas de mayor éxito en este sector. Por esa razón, se enfatiza en la necesidad de tener al frente del proceso constructivo gente con alta formación técnica y de gran experiencia constructiva para poder mantener los costos dentro de los rangos establecidos en el presupuesto original.

Aunque el control del proceso constructivo es sumamente importante, el control administrativo de la obra tiene una importancia similar. En múltiples visitas las autoras encontraron departamentos de control de obras, fiscalización y contabilidad muy desorganizados. Esta desorganización impide detectar irregularidades en la adquisición o en el uso de los materiales y mano de obra. También impide proveer información a tiempo y de calidad

a los administradores del proyecto para poder tomar decisiones oportunas y válidas. Por esta razón, una recomendación de gran relevancia es que los proyectos de construcción inmobiliaria cuenten con un equipo muy capacitado y con las herramientas tecnológicas necesarias para dar seguimiento eficaz a las obras que desarrollan, en todos los aspectos de la administración: pago a proveedores, manejo de personal, cobranza, auditorías internas, entre las principales.

Recomendaciones al SRI

Luego de determinar la tasa que relaciona el impuesto sobre la renta y las ventas totales de este proyecto, el SRI debería establecer una muestra representativa de empresas constructoras a las cuales hacerle un seguimiento detallado de sus operaciones de manera de verificar, corregir y determinar con mayor exactitud cuál es el potencia promedio de pago de impuestos que podría obtenerse en esta actividad.

Una vez obtenida esta tasa de una muestra real más representativa, el SRI podría empezar a relacionar la misma con la tasa histórica de los últimos dos o tres años de todos los proyectos inmobiliarios de manera de establecer las diferencias. Luego de obtenerlas, el SRI podría empezar un proceso de requerimiento adicional de información de aquellos proyectos que representen las mayores diferencias entre el parámetro de referencia y la

realidad. Así, se empezaría un proceso de recaudación que tendría una base de sustento técnico muy difícil de eludir.

Cabe resaltar que se debería desarrollar este análisis teniendo el cuidado de segmentar los distintos proyectos inmobiliarios pues, se presume que dependiendo del nivel socio económico al que está dirigido cada proyecto, se podría obtener una tasa diferente de pago de SRI versus las ventas.

BIBLIOGRAFÍA

- CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, Publicación Técnica de la Cámara de Construcción de Guayaquil. (Enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre 2006).
- CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, Publicación Técnica de la Cámara de Construcción de Guayaquil. (Enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre 2005).
- REVISTA VANGUARDIA, (Ecuador, del 23 al 29 de Mayo 2006, páginas 28-30).
- NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD, Tomo I. (Edi – GAB, 1era Edición, Quito, 2004, Capítulo 15).
- LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, Legislación Conexa, Concordancias, Profesional, Tomo I. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 12da Edición, Quito, 2006).
- CÓDIGO TRIBUTARIO, Legislación Conexa, Profesional. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 6ta Edición, Quito, 2002).
- CÓDIGO CIVIL CON JURISPRUDENCIA, Legislación Conexa, Profesional, Tomo I. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 9na Edición, Quito, 2002).
- Marín y Kethelhom, INVERSIONES ESTRATÉGICAS, (5ta Edición, Costa Rica, 1993).
- www.cconstruccion.net
- www.bce.fin.ec
- www.sri.gov.ec
- www.google.com