



**República del Ecuador**  
**Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil**  
**Facultad de Posgrados e Investigación**

**Tesis en opción al título de Magíster en:**  
**Finanzas Mención Tributación**

**Tema de Tesis:**

**El impuesto a la plusvalía y su afectación en los resultados financieros de las compañías constructoras residenciales del Cantón Manta. Periodo 2014 – 2018.**

**AUTOR:**

**Ing. Darío Querubín Rengifo Cobeña**

**Director de Tesis:**

**Mg. Jorge Luis Zea Maridueña**

**Septiembre 2020**

**Guayaquil - Ecuador**

## **DECLARACIÓN EXPRESA**

Yo; Darío Querubín Rengifo Cobeña, con cédula de ciudadanía No. 131193323-6, autor de la presente tesis titulada “El impuesto a la plusvalía y su afectación en los resultados financieros de las compañías constructoras residenciales del Cantón Manta. Periodo 2014 – 2018” mediante la presente dejo constancia que lo expuesto como criterios, análisis, interpretaciones y juicios en esta tesis es de mi exclusiva autoría y producción. El desarrollo de este trabajo investigativo se efectuó con el objetivo de cumplir con uno de los requisitos previos para la obtención del título de Magíster en Finanzas Mención Tributación de la Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil, por lo tanto:

1. Autorizo a la Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil, el derecho de publicar esta tesis, como artículo en publicaciones para lectura, o fuente de investigación, siempre dando a conocer el nombre del autor y respetando la propiedad intelectual del mismo.

2. Declaro que, en caso de presentarse cualquier reclamación de parte de terceros respecto de los derechos de autor de esta obra antes referida, yo asumiré toda responsabilidad frente a terceros y a la Universidad.

Guayaquil, septiembre de 2020

---

Ing. Darío Rengifo Cobeña  
C.C. 131193323-6

## **DEDICATORIA**

Este esfuerzo se lo dedico a la persona que cree en mí en todo momento, mi respaldo incondicional, mi Madre de corazón Rosa María Fuentes. Todo tiene un comienzo y sin duda la tranquilidad y la motivación para superarme la encuentro en ella.

A mi núcleo familiar, porque este esfuerzo también es de ustedes; Mi esposa Karina Castro Bravo, Mis hijos Darío y Diego mi inspiración. A mis hijos; en lo académico también espero marcar un camino y ser ampliamente superado por ustedes.

A Jonathan Macías, compañero de aula en esta Maestría. También estuvieras en estas instancias, de alguna manera aportaste a la consecución de mi meta en esta parte de mi formación, un gusto coincidir en esta vida.

## **AGRADECIMIENTO**

Empiezo agradeciendo a mi Familia; mi esposa e hijos, agradezco la comprensión por mis ausencias en momentos importantes en nuestras vidas. A Darío Rengifo Castro por aportar con su entusiasmo y energía, a Diego Rengifo Castro mi gratitud por aportar con un motivo más para dar siempre lo mejor.

A mi Madre; Fanny Cobeña García por el apoyo incondicional, fundamental para llegar hasta esta instancia.

A mis compañeros de aula; la sinergia que se originó en ese ambiente de aprendizaje fue fantástico y motivador para la consecución del objetivo y finalizar el proceso académico con entusiasmo.

A mi Tutor; Mg. Jorge Luis Zea Maridueña por la asesoría, acompañamiento y las sugerencias con alto nivel de profesionalismo y compromiso con la responsabilidad adquirida.

## RESUMEN

En el presente estudio se planteó el análisis del impacto financiero de las compañías constructoras residenciales del cantón Manta de la Provincia de Manabí con la aplicación del Impuesto a la Plusvalía durante periodo 2014 a 2018. Para dar cumplimiento al objetivo del mismo la metodología empleada fue de tipo no experimental, analizando las variables como se presentan, característica de esta modalidad. A su vez se emplea el estudio correlacional para determinar si una de las variables, en este caso el Impuesto a la Plusvalía afecta la situación financiera de la muestra de empresas seleccionadas para la investigación. De igual forma se utiliza la descripción para plasmar los datos de las diferentes fuentes alcanzadas, con un enfoque cuantitativo ya que los datos estadísticos son procesados para su posterior análisis. De forma general se aprecia un declive del sector de 2014 a 2018 registrando una disminución en el aporte al PIB nacional. Así mismo, disminuyó su aporte al empleo con una variación del -0.22% para 2018. Sin embargo, las exportaciones se mantienen de forma sostenida, alcanzando su punto más alto en el año 2017 superando los siete millones de dólares, un 29% más que en el año 2016. Una vez, realizados los cálculos necesarios para determinar la posible correlación entre las variables de estudio, se obtienen resultados de la situación financiera de las empresas en cuestión, para el periodo planteado. Se pueden evidenciar variaciones positivas en las ventas de estas empresas, sin embargo, las utilidades que registran son en su mayoría negativas, con una mejoría en el año 2018. Finalizando el cómputo de la correlación arrojó una relación inversa mínima entre las variables. Por tanto, se concluye que el pago del Impuesto a la Plusvalía por parte de las empresas les puede afectar de forma exigua en su situación Financiera.

**Palabras Claves:** impacto financiero, impuesto a la plusvalía, situación financiera, PIB, exportaciones

## ABSTRACT

In this study, the analysis of the financial impact of the residential construction companies of the Manta canton of the Province of Manabí was proposed with the application of the Capital Gains Tax during the period 2014 to 2018. In order to comply with its objective, the methodology used was non-experimental type, analyzing the variables as they are presented, characteristic of this modality. In turn, the correlational study is used to determine if one of the variables, in this case the Capital Gains Tax, affects the financial situation of the sample of companies selected for the research. In the same way, the description is used to capture the data from the different sources reached, with a quantitative approach since the statistical data are processed for subsequent analysis. In general, a decline in the sector can be seen from 2014 to 2018, registering a decrease in the contribution to national GDP. Likewise, its contribution to employment decreased with a variation of -0.22% for 2018. However, exports remained in a sustained manner, reaching their highest point in 2017, exceeding seven million dollars, 29% more than in 2016. Once the necessary calculations have been carried out to determine the possible correlation between the study variables, results of the financial situation of the companies in question are obtained for the proposed period. Positive variations can be seen in the sales of these companies, however, the profits they register are mostly negative, with an improvement in 2018. Finalizing the computation of the correlation yielded a minimal inverse relationship between the variables. Therefore, it is concluded that the payment of the Capital Gains Tax by the companies may affect them in a meager way in their financial situation.

**Keywords:** financial impact, capital gains tax, financial situation, GDP, exports

# ÍNDICE GENERAL

DECLARACIÓN EXPRESA.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
RESUMEN.....	v
ABSTRACT.....	vi
ÍNDICE GENERAL.....	vii
ÍNDICE DE TABLA.....	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....	5
1.1.    Antecedentes de la investigación.....	5
1.2.    Problema de investigación.....	8
1.2.1. Planteamiento del problema.....	8
1.2.2. Formulación del problema de investigación.....	12
1.2.3. Sistematización del problema.....	12
1.3.    Objetivos de la investigación.....	12
1.3.1. Objetivo general.....	12
1.3.2. Objetivos específicos.....	12
1.4.    Justificación de la Investigación.....	13
1.5.    Marco de Referencia de la Investigación.....	14
1.5.1. Contextualización.....	14
1.5.3. La Plusvalía.....	16
1.5.4. Resultados Financieros.....	22
1.5.5. Como medir los resultados financieros.....	23
1.5.6. Marco Conceptual.....	27
CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO.....	31
2.1.    Tipo de diseño, alcance y enfoque de la investigación.....	31
2.1.1. Tipo de diseño.....	31

2.1.2.	Alcance de la investigación .....	32
2.1.3.	Enfoque de la investigación.....	32
2.2.	Métodos de investigación.....	33
2.3.	Unidad de análisis, población y muestra.....	34
2.3.1.	Unidad de Análisis.....	34
2.3.2.	Población .....	35
2.3.3.	Muestra .....	35
2.4.	Variables de la investigación, operacionalización .....	35
2.5.	Fuentes, técnicas e instrumentos para la recolección de información.....	36
2.6.	Tratamiento de la información .....	37
CAPÍTULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....		38
3.1.	Análisis de la situación económica del Sector de la Construcción. ....	38
3.1.1.	Consideraciones generales del Sector de la Construcción.....	38
3.1.2.	Incidencia en el PIB del sector de la construcción. ....	38
3.1.3.	Empleos en el sector de la construcción.....	41
3.1.4.	Empresas Constructoras de Todo Tipo de Edificios Residenciales. ....	42
3.1.4.3	Análisis de Resultados de los Ejercicios .....	44
3.1.4.4.	Impuesto a la renta causado .....	46
3.1.4.5	Crédito Banca privada para construcción de Vivienda .....	47
3.1.4.6	Crédito BIESS para construcción de Vivienda.....	48
3.2.	Resultados Financieros de Compañías Constructoras Inmobiliaria del Cantón Manta..	49
3.2.1.	Análisis de Estados Resultados .....	49
3.2.1.2	Resultados de los Periodos .....	52
3.2.1.2.1.	Indicadores de Rentabilidad .....	53
3.2.1.2.2.	Roe.....	54
3.2.1.2.3.	Margen Neto de Utilidad .....	55
3.2.2	Análisis de Situación Financiera .....	56
3.2.2.1.	Indicador de Apalancamiento .....	58
3.3.	Análisis de Correlación entre Plusvalía y Resultados de los Ejercicios .....	60
3.3.1.	Correlación. ....	60

CONCLUSIONES.....	67
RECOMENDACIONES .....	70
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	71
ANEXO .....	77

## ÍNDICE DE TABLA

Tabla 1. Tarifa de la ley de plusvalía .....	9
Tabla 2. Variable independiente.....	35
Tabla 3. Variable dependiente.....	36
Tabla 4. Incidencia del pib del sector de la construcción en el pib nacional en el periodo 2014-2018.....	38
Tabla 5. Empleos otorgados por el sector de la construcción en el periodo 2014-2018.....	41
Tabla 6. Exportaciones netas.....	42
Tabla 7. Ventas totales .....	43
Tabla 8. Resultados de los ejercicios .....	45
Tabla 9. Tota impuesto a la renta causado .....	46
Tabla 10. Crédito de la banca privada para la construcción de viviendas .....	47
Tabla 11. Crédito biess para construcción de vivienda.....	48
Tabla 12. Empresas evaluadas .....	49
Tabla 13. Análisis de estados resultados.....	50
Tabla 14. Total, de ventas empresas constructoras residenciales .....	51
Tabla 15. Detalle de utilidad/pérdida .....	52
Tabla 16. Roa: utilidad neta/activos .....	53
Tabla 17. Roe utilidad neta/patrimonio.....	54
Tabla 18. Ratio de rentabilidad neta sobre ventas.....	55
Tabla 19. Análisis de situación financiera .....	56
Tabla 20. Nivel de endeudamiento.....	58
Tabla 21. Apalancamiento total .....	59
Tabla 22.....	61
Tabla 23.....	62
Tabla 24. Resultado de la correlación impuesto a la plusvalía y resultado de los ejercicios contables periodo 2014-2018. ....	64
Tabla 25. Resultado de la correlación impuesto a la plusvalía y resultado de los ejercicios contables periodo 2014-2018. ....	65

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolución del empleo en el sector de la construcción .....	10
Figura 2. Empleo generado por la construcción respecto al empleo total.....	11
Figura 3. Impuesto a la plusvalía .....	20
Figura 4. Incidencia del PIB del sector de la construcción en el PIB nacional.....	39
Figura 5. Incidencia del PIB del sector de la construcción en el PIB nacional.....	39
Figura 6. Empleos otorgados por el sector de la construcción en el periodo 2014-2018.....	41
Figura 7. Exportaciones neta.....	42
Figura 8. Ventas totales de empresas constructoras residenciales .....	43
Figura 9. Resultados de ejercicios.....	45
Figura 10. Total impuesto a la renta causado.....	46
Figura 11. Créditos para viviendas.....	47
figura 12. Préstamos hipotecario para construcción de viviendas biess .....	48
Figura 13. Análisis de los estados de resultado.....	50
Figura 14. Ventas totales de empresas constructoras residenciales .....	51
Figura 15. Utilidad o pérdida empresas constructoras residenciales .....	52
Figura 16. Roa: utilidad neta/activo .....	54
Figura 17. Roe utilidad neta/patrimonio .....	55
Figura 18. Ratio de rentabilidad neta sobre ventas .....	56
Figura 19. Estado de situación financiera empresas constructoras cantón manta. 2014-2018 .....	57
Figura 20. Nivel de endeudamiento empresas constructoras cantón manta. 2014-2018 .....	58
Figura 21. Nivel de la deuda de las empresas constructoras inmobiliarias cantón manta. 2014- 2018.....	59
Figura 22. Resultado de la correlación impuesto a la plusvalía y resultado de los ejercicios contables periodo 2014-2018. ....	64

## INTRODUCCIÓN

La plusvalía, es el beneficio que se obtiene como el resultado de la diferencia del valor de adquisición de un bien inmueble y valor de venta de este. Es decir, el incremento del precio de un bien inmueble por situaciones diversas que los propietarios no pueden controlar (Meza & García, 2015).

En el país existe un aumento en el precio de los bienes inmuebles lo cual unido a que la inversión pública en infraestructura y servicios eleva el precio de los terrenos y genera beneficios ilegítimos para unos pocos aumentando la desigualdad.

Históricamente, reducidos segmentos de la sociedad han obtenido ganancias extraordinarias ilegítimas provenientes de la especulación en la tenencia de bienes inmuebles. Asimismo, de forma generalizada, los propietarios de los bienes inmuebles han ido aprovechando el incremento de los precios de los bienes inmuebles, ocasionados entre otras cosas por la intervención del Estado a través de diferentes obras (SRI, 2017).

Dicha situación ha perjudicado al Estado pues se halla impedido de recobrar parte de las transformaciones realizado y, conjuntamente se han dado casos en los cuales, ejerciendo su potestad expropiatoria, debe solventar como justo, el precio del inmueble más los aumentos causados por su propia intervención. Este escenario afecta los recursos del Gobierno, dificultándole el desarrollo en nuevas inversiones para beneficio de la población.

En este sentido estudiosos y funcionarios públicos preocupados por la justicia social consideran que la redistribución de los valores de la tierra es un objetivo especialmente importante de política urbana en los países latinoamericanos, donde las enormes diferencias de acceso a los escasos servicios e infraestructura urbana llevan a una injusta distribución de los valores del suelo. Sin embargo, las políticas e instrumentos de captura de plusvalías, utilizados en principio para "redistribuir la valorización del suelo" o para "promover la redistribución de los incrementos en el valor de la tierra", son rechazados por algunos sectores progresistas que argumentan que, en la práctica, dichos instrumentos no están realmente destinados para la redistribución (Shoup, 2011).

El principio básico de la captura de plusvalías de acuerdo con Smolka y Mullahy (2007) es devolver a la comunidad los incrementos de valor de la tierra que resultan de la acción comunitaria. La manera más común de definir tales incrementos es enfocándose en aquellos aumentos particulares resultantes de acciones públicas específicas y fechadas. Así, los correspondientes instrumentos de captura de plusvalías podrían ser definidos como herramientas para recuperar para la población el incremento en el valor de la tierra asociado con acciones públicas, aumento que de otra manera sería capturado por entidades privadas. El objetivo de esta política distributiva es restablecer un estado previo de distribución que, en esencia, se considera como propio o como dado.

En un sentido genérico, la idea de la captura de plusvalías se aplica a cualquier imposición o herramienta de planificación que tenga como finalidad distribuir los aumentos del valor del suelo. Casi todos los países latinoamericanos han experimentado con el impuesto predial, y muchos emplean otras herramientas de planificación tales como la donación obligatoria de tierras para propósitos públicos en proyectos de parcelación o subdivisión de terrenos. Históricamente el desarrollo de la idea de la captura de plusvalías ha estado asociado con un instrumento específico conocido como Contribución de Valorización/Contribución de Mejoras. Este mecanismo especial de tasación o valorización, incorporado en la legislación de la mayoría de los países latinoamericanos, tiene el objetivo de capturar una porción de los beneficios especiales (valorización del suelo) que resulten de las inversiones públicas en infraestructura y servicios públicos, para financiar tales inversiones (Furtado, 2017).

Una mirada más cercana a la experiencia latinoamericana en la aplicación de instrumentos de captura de plusvalías lleva a una conclusión inquietante: en vez de desarrollarse a partir del principio ético de justicia, según el cual el incremento del valor del suelo resultante de acciones comunitarias debe retornar a la comunidad, pareciera que la idea de captura de plusvalías ha sido adoptada en América Latina como un mecanismo pragmático de recuperación de costos para resolver la escasez crónica de ingresos públicos y poder financiar proyectos de infraestructura urbana. A la larga, la meta principal de tales instrumentos ha sido aumentar las rentas públicas, sin importar si se basan o no en un principio distributivo (Furtado, 2017).

En el caso particular del Ecuador el Estado estableció la “Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos” y así acabar con los especuladores de tierras y hacer frente a la inequidad existente en el país.

Sin embargo, desde que fue anunciada la Ley de Plusvalía hubo desacuerdos entre el Gobierno y representantes de la actividad inmobiliaria. Y es que de acuerdo con estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) la proyección para el 2016 fue de 58.675 viviendas a construir lo que representó una caída con respecto a años anteriores, pues en el 2015 fue de 69.907 y 2014 fue 68.349.

Por otra parte Flores (2017) afirma que en el sector de la construcción se han perdido aproximadamente 150 puestos de trabajos diarios, pues se han tenido que suprimir proyectos de más de 100.000 USD, por la caída de la demanda, evidenciándose la caída de las ventas en un 60% desde que empezó la discusión de la ley.

Mientras que Xavier Macías, presidente de la Cámara de la Construcción de Manta expone que solo en el caso de Manabí hubo un repunte en la reconstrucción de infraestructura pública y viviendas en el último año, debido a las afectaciones del terremoto del 16 de abril del año pasado. Sin embargo, haciendo un análisis nacional, comentó que las inversiones han caído en un 50% en los dos últimos años (Viveros, 2017).

Desde otro punto de vista Proaño (2017) menciona que la ley no controla ni sanciona la especulación de tierras, pero si afecta a una actividad productiva que es la construcción siendo uno de los motores de la economía ecuatoriana desde el año 2015 que fue anunciada la ley. A partir de septiembre del 2015 a septiembre de 2017 se han perdido 78.000 empleos que es casi el 23 % de empleo adecuado en el sector de la construcción.

Por medio de esta investigación se pretende analizar el impacto financiero que ha sufrido el Sector Inmobiliario Constructor de la Provincia de Manabí con la aplicación de Impuesto a la Plusvalía durante periodo 2014 a 2018. Por lo cual se ha de examinar inicialmente la situación financiera hasta antes de la publicación de la Ley Orgánica para Evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, para establecer posteriormente el grado de impacto en los resultados económicos de la aplicación de impuesto a la plusvalía en los estados financieros de las empresas Inmobiliarias Constructoras de la Provincia de Manabí, y finalmente determinar

el grado de impacto de las reformas del Impuesto a la Plusvalía con los resultados financieros de las empresas constructoras.

Para el cumplimiento de dichos objetivos la investigación se ha desglosado en un total de tres capítulos. Comenzando en el Capítulo I con el marco teórico conceptual, en el que se establecieron los referentes teóricos que permitieron sustentar el estudio, comenzando con el análisis de investigaciones que se han realizado y que tengan relación con la temática de estudio. Adicionalmente se expuso el contexto del estudio, así como los principales elementos teóricos asociados a la plusvalía y los resultados financieros.

En el Capítulo II se estableció el marco metodológico de la investigación caracterizándose por ser un estudio de tipo no experimental, longitudinal y descriptivo con un enfoque cuantitativo, en el que se emplearon técnicas para la recopilación de la información como la revisión documental.

Finalmente, la investigación culmina en el Capítulo III con el análisis de los resultados y discusión, en el que se expone la situación actual de las empresas, así como su evolución, tendencias y perspectivas culminando con la presentación de resultados y discusión del estudio.

# CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

## 1.1. Antecedentes de la investigación

Como punto de partida de la actual investigación fueron analizados un conjunto de investigaciones asociadas a la temática de estudio. Entre las que se encuentra la realizada por Reyes (2016), titulado “Estudio de Mercado Inmobiliario Relacionado con la Plusvalía en el Corredor Financiero más Importante de la Ciudad de México”, el propósito de esta investigación fue el de conocer cuáles son los factores que intervienen en la fluctuación de la plusvalía y los aspectos que afectan el crecimiento o disminución de la inversión. Entre los hallazgos que encontró durante su estudio se pueden mencionar como un factor como la plusvalía puede ser relacionado el término de calidad de vida, siempre y cuando este sea observado para que no acarree consecuencias.

Otra de las investigaciones analizadas es la realizada por Solis y Mera (2018), referente a “El impuesto a la plusvalía y su impacto en la rentabilidad del sector de la construcción en el cantón Ambato, provincia de Tungurahua”. En dicho estudio los autores hacen un análisis sobre el efecto que causó durante su vigencia la derogada Ley para Evitar la Especulación de la Tierra aprobada el 27 de diciembre de 2016, al sector de la construcción en el Cantón de Ambato particularmente. En dicho estudio los autores concluyeron que la desinformación y el análisis deficiente de la Ley de Plusvalía ocasionaron que la inversión pública junto con la capacidad de pago de las personas disminuyese. Un claro ejemplo son los créditos hipotecarios que, desde la publicación del nuevo proyecto de la Ley de Plusvalía presentado en el año 2015, el sector ya tuvo una variación de -10%, de -17% en el año 2016 y -9% en el año 2017. Como consecuencia de esto el empleo en el sector disminuyó registrando una variación de -0.30% en el año 2017.

Adicionalmente fue estudiado el trabajo realizado por Gordón (2018), titulado “Grado de Afectación de la Ley de Plusvalía en el Sector de la Construcción e Inmobiliaria en Ecuador”, cuyo objetivo general fue “evaluar el grado de afectación de la ley de plusvalía en el sector inmobiliario de la construcción en el Ecuador”, donde concluyo que: Motivado a la Ley de Plusvalía, el sector de la construcción presentó un decrecimiento significativo de un -7,9%, esto

ocurrió entre el segundo trimestre del 2015 y el segundo trimestre de 2017, igualmente se produjo una disminución en la generación de empleos derivados de este sector.

De igual forma es necesaria la evaluación de las experiencias en otros países con respecto a la aplicación de normas que buscan gravar con Impuestos a la plusvalía. Para ello se consideró el artículo de Smolka y Amborski (2003) “Recuperación de plusvalía para el desarrollo urbano: Una comparación interamericana” Al igual que el artículo de Gonzalo y Sabatini (2002) “Recuperación de plusvalías: reflexiones sobre su posible aplicación en las Ciudades chilenas”.

En el caso particular del estudio realizado por Smolka y Amborski (2003) los autores comparan las experiencias de recuperación de plusvalías en América del Norte (Estados Unidos y Canadá) y América Latina, discutiendo las razones que han llevado a la utilización de distintas herramientas y los diferentes resultados y grados de éxito obtenidos en su implementación. En la primera parte de su investigación se identifican categorías amplias de políticas de recuperación de plusvalías y se comparan los resultados y/o la experiencia de las dos regiones en la recuperación de los incrementos en el valor de la tierra por medio de impuestos convencionales, contribuciones fiscales e instrumentos urbanísticos. Posteriormente los investigadores muestran que el mismo principio de recuperación de plusvalías utilizado para abordar problemas similares (profundizar la tributación sobre el valor de la tierra, financiar infraestructura urbana, controlar el uso del suelo) tiene resultados diferentes -e incluso contradictorios- en diversos contextos, principalmente en los de América del Norte y América Latina. Finalmente culminan con una evaluación de brecha entre las intenciones y los resultados de las políticas de recuperación de plusvalía observadas en ambas Américas.

Por otra parte los autores Gonzalo y Sabatini (2002) identifican que el proceso de la recuperación de plusvalías sin duda tiene un lado feo, que incluye tanto los efectos negativos de la aplicación de instrumentos para tal fin, como también los graves problemas urbanos que se van acumulando cuando no existen mecanismos de recuperación de plusvalías que busquen corregir lo que los mercados urbanos imperfectos generan. La aglomeración de la vivienda social hasta conformar grandes áreas segregadas es otro fenómeno que puede ser atribuido en parte a ese funcionamiento de los mercados de suelo e inmobiliarios. Bajo las extremas condiciones de inseguridad laboral y de marginalidad política de estos grupos que vivimos hoy, su segregación espacial contribuye a agravar los problemas de inseguridad ciudadana,

delincuencia, tráfico de drogas y desintegración familiar no sólo en esos barrios, sino que en el conjunto de la ciudad.

En el caso particular de la “Propuesta de reforma normativa al impuesto a la plusvalía en Ecuador con base en legislación comparada” realizada por Pontón (2016), en su estudio la autora establece que, para hacer del impuesto a la plusvalía un impuesto eficaz y eficiente y sobre todo equitativo frente a otro tipo de rentas, es necesaria una ley reformativa del Código Orgánico de Organización Territorial y de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, mediante la cual se fusione el impuesto a la plusvalía con el impuesto a la renta para tratar como renta a las ganancias provenientes de la enajenación de inmuebles que han incrementado su valor. Además, se propone la creación de un catastro nacional geo-referenciado que permita tener un mejor avalúo de los inmuebles del que se tiene actualmente.

Con respecto al “Estudio de los niveles de comprensión que ha tenido el proyecto de ley del impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía en el Ecuador periodo – 2015”, investigación realizada por Naranjo y Navas (2015) en la cual identificaron que el 74% de los ciudadanos no aceptan la nueva ley del impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía planteado, además de que el 50% de los encuestados no conocen en que año se implementó el impuesto a la plusvalía, mostrando que la ciudadanía no conoce sobre el nuevo proyecto de ley del impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía planteada por el gobierno, esto se da por el poco conocimiento que tienen sobre las leyes y normas las cuales se deben de cumplir en su real contenido.

Por último, se estudió la investigación asociada a “Evasión en los Impuestos a la Plusvalía y Alcabalas para la ciudad de Cuenca: Un análisis a partir de Teoría de Juegos” realizada por Fernández y Remache (2016), en su investigación los autores simularon el proceso de legalización de compraventa de una vivienda. Los resultados del experimento revelaron que la colusión entre los contribuyentes respecto al precio de venta declarado es una de las formas de evasión de estos impuestos, y que el factor precio de transferencia del bien tiene relación con el comportamiento evasor de los individuos.

## **1.2. Problema de investigación**

### **1.2.1. Planteamiento del problema**

Un estudio publicado por el Banco Interamericano de Desarrollo sostiene que América Latina y el Caribe crecen a paso acelerado. ¿Qué deben hacer para manejar y financiar un desarrollo sostenible que les permita extenderse y a la vez optimizar el uso de sus espacios, de modo que puedan albergar cómodamente a sus habitantes?

Es necesaria una legislación que permita planificar el crecimiento de las ciudades de modo organizado, que se pueda abastecer de manera apropiada los servicios básicos, acceso a servicios públicos como educación, salud, movilidad. Limitar asentamientos irregulares, en zonas de alto riesgos, o donde producto de la dispersión sería más complejo satisfacer necesidades.

Una herramienta que podría aportar al crecimiento sostenible, que a su vez permitiera financiar accesos a las necesidades básicas podría ser la captura de plusvalía, puesto que esta se produce por un efecto que generalmente es producto del esfuerzo de colectivo, de las mejoras que realizan los gobiernos tanto desde el estado central como gobiernos seccionales.

Por "captura de plusvalías" puede hacerse referencia a la posibilidad de que los gobiernos obtengan beneficio por la valorización de las propiedades inmuebles que se produce cuando se hacen mejoras de infraestructura (como accesos a autopistas, calles pavimentadas, alumbrado público o cloacas) o cuando se aprueban nuevas normas de uso de suelo (por ejemplo, el paso de uso rural a urbano o de residencial a comercial). Comúnmente, esos incrementos favorecen sólo a los dueños de las propiedades, aunque dependen de acciones públicas.

Esta problemática no es diferente a la realidad ecuatoriana; agregando que históricamente han existido grupos minoritarios que han obtenido ganancias extraordinarias producto de la especulación de tierras. Es evidente que en ese sentido se requiere regulación del mercado inmobiliario y es necesario analizar de manera retrospectiva el impacto de la aplicación de Impuesto a la Plusvalía, comparando con las reacciones del Sector Económico de la implementación de la última reforma planteada mediante La Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos (conocida como Ley sobre

plusvalía) que fue aprobada por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador el martes 27 de diciembre del 2016. Este impuesto aplica a las ventas de bienes inmuebles adquiridos desde el primero de enero 2017.

De acuerdo con su **Artículo 561.13**. Para liquidar el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, se aplicará a la base imponible las tarifas contenidas en la siguiente tabla:

Tabla 1.  
*Tarifa de la Ley de Plusvalía*

DESDE	HASTA	TARIFA (%)
0	24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general.	0%
Más de 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general.	En adelante	75%

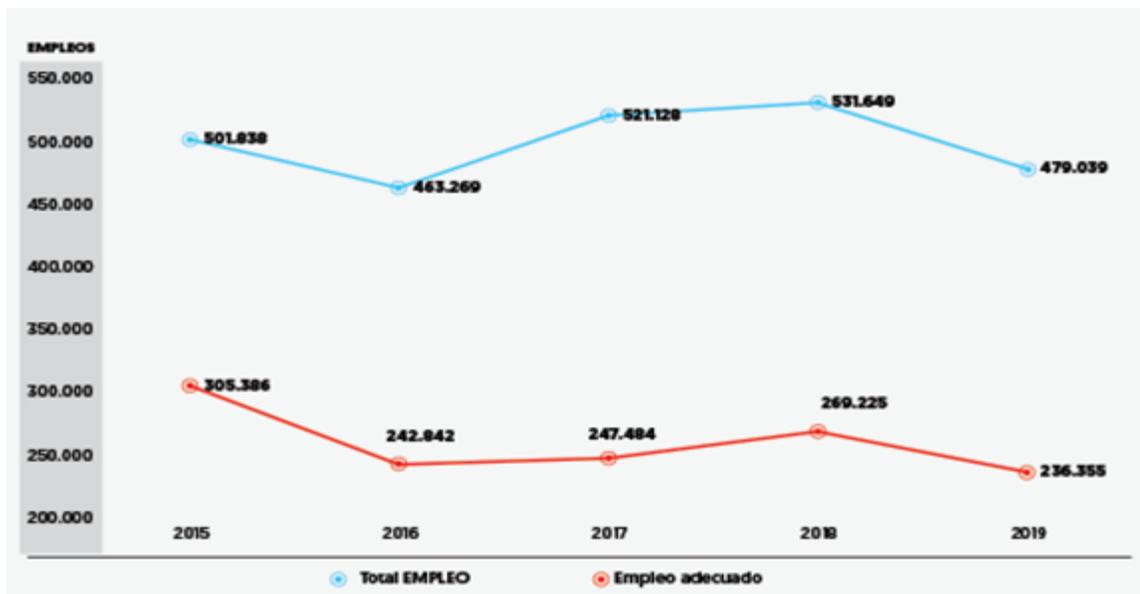
**Fuente:** Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016). Obtenido de la Asamblea Nacional. Recuperado de <https://www.sri.gob.ec/web/guest/ley-organica-especulacion-sobre-valor-de-las-tierras>

Sin embargo, es necesario analizar la reacción del Sector de la Construcción con respecto a la reforma; si el decrecimiento tiene su origen en una reacción normal de contracción del mercado, producto de la especulación. Y si los efectos serían considerables en la generación de empleos. Dado que el sector de la construcción es de suma importancia para el crecimiento de la economía, por su aporte tanto en la cantidad de empresas dedicadas a estas actividades directas y relacionadas, como también por el efecto multiplicador generado por la mano de obra empleada, ya que se considera a esta industria como el mayor empleador del mundo (Construcción, 2014).

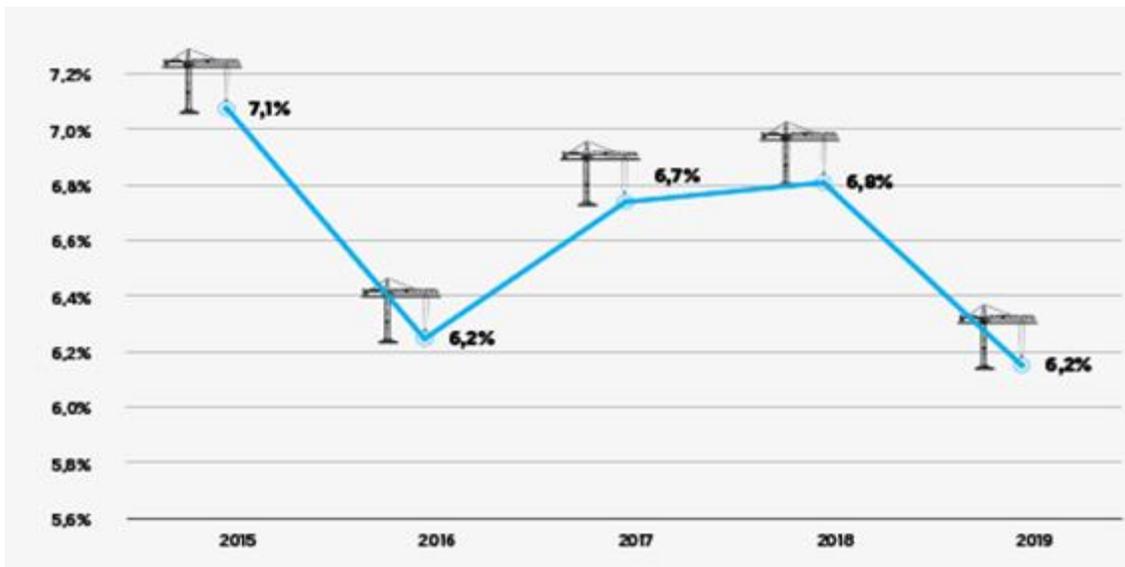
Además la actividad económica que se genera en la construcción por la diversidad de bienes y servicios que se necesitan en los diferentes proyectos inmobiliarios, esto genera una diversidad de empleo que va desde la adquisición de obreros como: albañiles, carpinteros, guardianes, transportistas, comerciantes de materiales de construcción, promotores industriales y otros; esto no deja a los profesionales del sector como: Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingenieros eléctricos entre otros; promoviendo una cadena de empleos mucho mayor que las demás industrias o sectores de la economía.

En el 2019 el sector generó 479 mil empleos, aunque se ha de señalar que fue un 10 % menos que en 2018, y de estos, 236 mil (49 %) son empleos adecuados. La participación de la construcción en el total de trabajo generado en la economía alcanzó los 6.2% en el 2019, aunque en años como el 2015 cubrió hasta el 7.1% del empleo total del Ecuador (Zabala, 2019).

En las siguientes figuras se muestra el comportamiento del empleo generado por el sector de la construcción en el Ecuador durante el periodo 2015-2019, así como su participación en el total de empleos generados en el país.



*Figura 1.* Evolución del empleo en el sector de la construcción  
*Fuente:* (Zabala, 2019).



**Figura 2.** Empleo generado por la construcción respecto al empleo total  
**Fuente:** (Zabala, 2019).

Adicionalmente se ha de mencionar la importancia del sector de la construcción desde el punto de vista de su influencia del sector en el PIB del Ecuador y en su economía en general. Se debe destacar que, de todos los sectores de la economía ecuatoriana, el de la construcción ha sido uno de los que más crecieron durante la última década, de hecho, entre 2007 y 2017, registró una tasa de crecimiento promedio de 4,18%. Dicho sector ha representado en promedio un 8,93% del PIB nacional durante 2007 y 2017. En 2014 alcanzó el mayor registro (9,83%) (Guerra, 2018).

Es por ello que es fundamental realizar el análisis desde la perspectiva del sector Inmobiliario constructor puesto que es una de las principales fuentes generadora de empleo y de crecimiento económico en el Ecuador, por lo que es necesario determinar cualquier comportamiento recesivo que se pudiera estar provocando en el sector.

Adicionalmente; un análisis particular de la importancia del sector de la construcción en la provincia de Manabí muestra que dicho sector es uno de los motores impulsores de la economía en Manabí. Pues según Banco Central, la capital manabita tiene el primer lugar a escala provincial en la generación del Valor Agregado Bruto, encontrándose en primer lugar la construcción, seguido por la administración pública (\$ 131 millones), enseñanza (\$ 99 millones) y salud (\$ 89 millones).

Es por ello que es fundamental analizar su afectación particularmente en la economía del Sector en la Provincia de Manabí, que permita tener una idea clara de la reacción del mercado, considerando que el terremoto del 16 de abril del 2016 podría reflejar una variación importante del comportamiento de los ofertantes y demandantes del Sector Inmobiliario.

### **1.2.2. Formulación del problema de investigación**

¿Cuál ha sido la afectación del impuesto a la plusvalía en los resultados financieros de las compañías constructoras residenciales del Cantón Manta? ¿Periodo 2014 – 2018?

### **1.2.3. Sistematización del problema**

¿Cuál ha sido la situación Económica del Sector Inmobiliario Constructor durante el periodo 2014 - 2018?

¿Cuáles han sido los resultados Financieros de las empresas del Cantón Manta cuya actividad económica es la construcción de todo tipo de edificios residenciales durante el periodo 2014 - 2018?

¿Cuál es el grado de Correlación entre el impuesto a la Plusvalía y los Resultados Financieros de las Empresas Constructoras Residenciales de los periodos 2014 - 2018?

## **1.3. Objetivos de la investigación**

### **1.3.1. Objetivo general**

Analizar el impacto financiero de las compañías constructoras residenciales del cantón Manta de la Provincia de Manabí con la aplicación de Impuesto a la Plusvalía durante periodo 2014 a 2018.

### **1.3.2. Objetivos específicos**

- ✓ Diagnosticar la situación económica del sector inmobiliario constructor durante el periodo 2014 – 2018.

- ✓ Analizar los resultados financieros de las compañías constituidas en el cantón Manta, cuya actividad económica es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, periodo 2014 -2018.
- ✓ Determinar el grado de correlación entre el impuesto a la plusvalía y los resultados financieros de las empresas constructoras residenciales de los periodos 2014 - 2018.

#### **1.4. Justificación de la Investigación**

El sector de la construcción es uno de los cimientos en los que se mantiene la economía de todo país, es por este motivo que para Estado ecuatoriano es importante la recuperación de este sector.

En la última década, este sector obtuvo significativas tasas de crecimiento, resultado evidente del nivel de desarrollo positivo que se experimentó desde el año 2008 hasta 2014, siendo 2011 el año de mayor crecimiento, con una tasa del 17,6% de su Producto Interno Bruto (PIB).

Sin embargo, durante el periodo 2015-2017, las tasas del sector fueron negativas, lo que llevó a que la variación entre el 2017 frente a 2014 sostuvo una baja de -10,51% en el conjunto de la actividad, esto se debió en parte a los escasos recursos públicos para realizar inversiones, producto de los bajos ingresos petroleros y por otro lado a la implementación de la Ley de Plusvalía; que afecta la rentabilidad en dicho sector. Estos factores provocaron que el sector disminuyera su producción afectando la generación de empleo. A partir del cuarto trimestre del 2017 se notó un ligero incremento en el sector de la construcción, al igual que en el primer trimestre del 2018, no obstante, esto no cambió que el sector siguiese en negativo.

Entre las causas que se alegan que puedan haber influido en este ligero crecimiento de la actividad, están la derogación de la Ley de Plusvalía, que creó nuevamente confianza entre constructores y adquirentes; la reciente Ley de Fomento Productivo, cuyo propósito es incentivar la producción y generación de empleo de los distintos sectores para mantener estable la economía del país.

Existen investigaciones que aportan al entendimiento de la importancia de recuperar la inversión pública mediante herramientas que capturan la plusvalía, la presente investigación se enfocará inicialmente en hacer un estudio comparativo para determinar el grado de afectación

en las empresas inmobiliarias, entre la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos y la ley que le antecede.

No se pretenderá desconocer la necesidad de normar el uso adecuado, comercialización o transferencia de dominio de los bienes inmuebles, ni se busca analizar sobre la legitimidad de obtención de ganancias extraordinarias. Puesto que la investigación se enfocará en determinar el impacto en los resultados financieros de las empresas Inmobiliarias y las erogaciones que se hayan tenido que efectuar por la aplicación de la conocida Ley de Plusvalía, así proveer de información precisa de lo que implica la norma y su afectación en la Industria.

Dada la importancia que tiene el sector de la construcción en la dinamización de la economía y generación de empleo, es necesaria una investigación sobre la implementación, reformas o derogación de impuestos que graven al valor de las ganancias por ventas de bienes inmuebles desde la perspectiva de la industria.

Los cambios surgidos en el país con respecto a las leyes que planteaban la recuperación del incremento de valor de los inmuebles.

## **1.5. Marco de Referencia de la Investigación**

### **1.5.1. Contextualización**

En las últimas décadas se ha venido planteando soluciones para el crecimiento de la población Urbana del mundo, para el financiamiento de las infraestructuras y para satisfacer las necesidades básicas. En el Libro de George E. Peterson “La Plusvalía de la Tierra como Opción para el Financiamiento de la Infraestructura Urbana” estima que en los próximos 25 años la población mundial tendrá un crecimiento del 90% provocando una enorme demanda inmobiliaria (Peterson, 2010). El libro profundiza en la necesidad de financiar los servicios básicos de operaciones, incluido el adecuado mantenimiento de la infraestructura proponiendo la recuperación de la plusvalía para financiar inversiones públicas.

Según Blanco, Fretes y Muñoz (2016) en “Expandiendo el uso de la valorización del suelo. La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe” se asegura que es posible usar la

valorización del suelo con el doble objetivo de financiar de manera fiscalmente más sostenible la infraestructura urbana y de promover un desarrollo más eficiente y ordenado de las ciudades.

La clave para revitalizar algunas áreas, densificar otras, preservar el patrimonio y habilitar el suelo en zonas nuevas podría estar en captar plusvalías urbanas que ayuden a las ciudades a manejar eficientemente sus recursos y reducir su dependencia financiera de los gobiernos centrales, revela un nuevo estudio titulado Expandiendo el uso de la valorización del suelo - La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

En Ecuador existieron normas que es necesario realizar un análisis del COOTAD, la sección Decimoprimera que se refiere al Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de estos, estableciendo el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos. Mientras que una reforma al cálculo del valor del impuesto publicada en el registro oficial en diciembre del 2016 denominada Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos que buscaba gravar a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles (Consejo Municipal de Loja, 2014).

Este cambio propuesto por el presidente de la república el Eco. Rafael Correa Delgado, planteando la necesidad de una nueva ley de Plusvalía. Hecho que lo sustentó con la construcción del edificio de la UNASUR. Se tuvo que pagar por concepto de expropiación de terrenos aledaños para ampliar las zonas verdes, pagando entre cinco a seis veces el valor catastral, pues los terrenos habían ganado Plusvalía gracias a la obra del mismo Gobierno.

“La plusvalía así generada pertenece al público, no a unos cuantos, pero las leyes eran tan contradictorias que los municipios podían cobrar tasas por mejoras, no así el Gobierno Central, a excepción del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, el cual, por una mala cultura institucional, hasta antes de nuestro Gobierno jamás había cobrado un solo centavo”.

### **1.5.3. La Plusvalía**

#### **Conceptos y Teorías**

El término de plusvalía fue desarrollado largamente por Karl Marx a finales del siglo XIX, es el excedente monetario originado por el trabajo humano presente en cualquier acción productiva.

Según la define Marx y Engels (1980), La plusvalía, también conocida como plusvalor, “es básicamente, el valor no pagado del trabajo del obrero que crea un plus producto del cual se hace propietario el empresario. Originando así la esencia de la explotación o acumulación capitalista” (p. 34).

Para entender la noción de plusvalía, hay que tomar en cuenta que a cada mercancía le corresponde un precio que guarda relación con el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción. La fuerza de trabajo también es considerada por el marxismo como una mercancía, cuyo valor está vinculado a lo esencial para que el trabajador pueda subsistir y reproducirse (Marx K. , 2010).

#### **Teoría de Sir James Steuart.**

Lo explicaba como la ganancia, bajo la forma de tal ganancia, Sir James Steuart, no ve más allá y debe ser considerado como exponente científico, explicaba simplemente, el cambio por la venta de la mercancía en más de su valor, no compartía la idea de que la ilusión de la plusvalía nacida para el capitalista individual por el hecho de vender la mercancía en más de lo que vale sea una creación de nueva riqueza y distinguía dos clases de ganancias, la ganancia positiva y la negativa (Marx & Engels, 1980).

#### **Teoría de los Fisiócratas**

Se entregaron al análisis del capital dentro de los horizontes del régimen burgués, son considerados los padres de la economía moderna, entre sus concesiones se encontraban: El capital existe y se descompone durante el proceso del trabajo; determinando la forma en el que el capital se manifiesta en la circulación, al igual que, el proceso de circulación y el proceso de reproducción del capital.

La investigación sobre el origen de la plusvalía se desplaza de la esfera de la circulación a la esfera de la producción directa, la renta de la tierra es concebida como la única forma de la plusvalía (Marx & Engels, 1980).

### **Teoría de Adam Smith**

El producto del trabajo constituye la remuneración natural o el salario del obrero, el producto íntegro del trabajo le corresponde al trabajador, no debe existir un terrateniente o un patrono con el que deba compartir (Marx & Engels, 1980).

Smith, considera que el trabajo forzoso debe ser remunerado y considerado. Una definición más actualizada del concepto planteado se refiere a la Plusvalía como el valor originado por el aumento del precio de un bien inmueble en el transcurso del tiempo.

Este aumento de precio generalmente se produce por el accionar colectivo, intervención del Estado en generar accesos, dotación de servicios básicos, entre otras mejoras. Adicional; los estados reconocen la importancia de la captura de la plusvalía que les ayuda a resolver tres problemas: Debilidad fiscal en los gobiernos seccionales, crecimiento urbano desordenado y déficits de viviendas significativos (Blanco, Fetres, & Muñoz, 2016)

### **Historia del Impuesto a la Plusvalía en Ecuador**

A través de la historia en el Ecuador se ha ido implementando y mejorando las reformas de la Ley de impuesto a la Plusvalía, en la que se instauró por primera vez en el año 1928, el impuesto a la utilidad en la ganancia de bienes inmuebles o plusvalía y gravaba a la utilidad en la compraventa de inmuebles urbanos (CAMICON, 2017).

Años más tarde en la administración del Sr. Dr. Don. José María Velasco Ibarra, Presidente Constitucional de la República hubo las siguientes reformas del impuesto a la plusvalía. La primera se hizo el 12 de mayo de 1970. Con Registro Oficial No. 429 se aprobó la “Ley 468: Regulase cobro del Impuesto sobre la Plusvalía”

La segunda fue el martes 6 de diciembre de 1970, en el Registro Oficial No.116 se establece la “Ley 908: Impuesto a la Plusvalía”, derogando el Decreto N°468 de 12 de mayo de 1970 y por último el viernes 15 de octubre de 1971 en el Registro Oficial No. 331, en la Ley de Régimen Municipal, se instaura una reforma llamada “Impuesto a las utilidades en la compraventa de

predios urbanos y plusvalía de estos”, cabe decir que en una sola administración se realizaron varios cambios en tan poco tiempo para el cobro de un impuesto (Gordón, 2018).

Para el año 1989 en la administración del Sr. Dr. Rodrigo Borja, Presidente Constitucional de la República, en Quito, viernes 22 de septiembre, se deroga el Registro Oficial “El Decreto Supremo No. 908, publicado en el Registro Oficial No.116, el 8 de diciembre de 1970, que establece el “Impuesto a la Plusvalía”, sin embargo, se queda la ley dictada por el presidente José María Velasco Ibarra el viernes 15 de octubre de 1971 en el Registro Oficial No. 331, llamada “Impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de estos”; en el capítulo IX de la Ley de Régimen Municipal (Gordón, 2018).

En la administración del Sr. Dr. Alfredo Palacio González Presidente Constitucional de la República en Quito, lunes 5 de diciembre de 2005, se adjunta la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el Registro Oficial No. 159 y en el Capítulo VIII, la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Compraventa de Predios Urbanos y Plusvalía de estos” (Gordón, 2018).

En la administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República se realizaron dos cambios a la Ley del Impuesto de la Plusvalía. Inició el 19 de octubre de 2010 en el Registro Oficial No. 303, en el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), para publicar la Ley “Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos”, es por esto, que se derogó en el mismo suplemento “La Ley Orgánica de Régimen Provincial, Codificación 2005-016, que apareció en el suplemento al Registro Oficial No. 159 de diciembre 5 de 2005”. Siendo la segunda la publicada el 30 de diciembre de 2016, en el Registro Oficial No. 913 titulada “Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos” (Gordón, 2018).

En Ecuador se dicta que en el caso de transferencia de una propiedad es inviolable el pago de impuesto sobre el aumento del valor de los terrenos de naturaleza urbana o plusvalía. En el caso de una venta de estos terrenos, este impuesto deberá asumirlo el vendedor, en caso contrario, recaerá sobre el comprador.

Para Torres (2017), La Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, se publicó en el R.O. 913 7S de 30 de diciembre de 2016. No obstante,

no se limitó a regular lo relacionado con “la especulación sobre el valor de las tierras” sino que también otorgó beneficios tributarios a las empresas mineras con contratos de explotación. En efecto, en la primera disposición reformativa que reformó el Art. 165 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria amplió el tiempo para el pago de las utilidades extraordinarias de las mineras desde un mes hasta cuarenta y ocho meses después del mes. Este beneficio fue inmediato, por lo que, en el fondo, este y no otro estuvo entre las verdaderas motivaciones de la Ley. Aunque, en el ámbito inmobiliario, su impacto no era inmediato, pues, gravaba con el nuevo impuesto a partir de la segunda venta, el sector de la construcción, afectado por la recesión, fue golpeado con la caída de la demanda por las expectativas negativas generadas por el cuerpo legal (Torres, 2017).

### **Ley de Plusvalía**

A partir de 1 de enero del 2017, con la vigencia de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el valor de las Tierras y Fijación de Tributos, el Objeto imponible es gravar la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, únicamente estarán gravados aquellos realizados a fideicomisos o a sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda.

También estarán gravados con este impuesto, aquellas transferencias que bajo cualquier mecanismo se realicen con fines elusivos o evasivos, incluso a través de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o a sociedades que, sin tener como actividad principal la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, en la práctica realicen dichas actividades sobre el inmueble aportado. En tales casos será responsable solidario de la obligación tributaria.

Entonces; previo a realizar el análisis de la norma vigente, será necesario entender cuando se pagaría el impuesto y que norma se tendría que considerar para el efecto.



**Figura 3.** Impuesto a la Plusvalía

**Fuente:** Servicio de Rentas Internas (2017)

Si se compra previo a la vigencia de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el valor de las Tierras y Fijación de Tributos, las transferencias de inmuebles urbanos gravan un diez por ciento sobre las utilidades y plusvalía que generaban según artículo en el Código Orgánico Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD) Art. 556.

A continuación, se muestran las particularidades de la ley del impuesto a la renta:

Según la Sección Décima Segunda de la “Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos” (2016) el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles posee las siguientes características.

Artículo 561.1.- Objeto imponible: Gravar a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. En el caso de aportes de bienes inmuebles, únicamente estarán gravados aquellos realizados a fideicomisos o a sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda.

También estarán gravados con este impuesto, aquellas transferencias que bajo cualquier mecanismo se realicen con fines elusivos o evasivos, incluso a través de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o a sociedades que, sin tener como actividad principal la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, en la práctica realicen dichas actividades sobre el inmueble aportado. En tales casos será responsable

solidario de la obligación tributaria quien recibió el respectivo aporte. Para la aplicación de lo anteriormente dispuesto, se observará lo señalado en el artículo 17 del Código Tributario, respecto de la calificación del hecho generador.

Artículo 561.2.- Sujeto activo. Son sujetos activos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, por la ganancia extraordinaria generada en su respectiva circunscripción territorial y, subsidiariamente, la autoridad tributaria nacional.

Artículo 561.3.- Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles.

Artículo 561.4.- Hecho generador. El hecho generador es la transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos, a cualquier título, que dé lugar a una ganancia extraordinaria, en los términos establecidos en la presente sección.

Artículo 561.5.- Ganancia ordinaria. Para efectos de esta sección, se entenderá como ganancia ordinaria al producto de multiplicar el valor de adquisición del bien inmueble por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, a cuyo resultado se deberá restar el valor de adquisición.

Artículo 561.7.- Factor de ajuste de ganancia ordinaria. Para el cálculo del factor de ajuste se aplicará la siguiente fórmula:

$$FA = (1 + i)^n$$

Donde

FA: factor de ajuste

i: promedio de la tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, publicada mensualmente por el Banco Central en el período comprendido entre el mes y año de adquisición, y el mes y año de transferencia del bien inmueble.

n: número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce.

Artículo 561.8.- Valor de adquisición ajustado. El valor de adquisición ajustado es la suma del valor de adquisición más la ganancia ordinaria.

Artículo 561.9.- Valor de la transferencia. Se considera como valor de la transferencia del bien al que consta en la escritura pública respectiva.

Artículo 561.10.- Base imponible. La base imponible será el valor de la ganancia extraordinaria, que corresponde a la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el de adquisición ajustado, de acuerdo con las reglas de los artículos precedentes.

### **Objetivos de la Ley de Plusvalía**

Entre los objetivos de la ley de Plusvalía se encuentra

- ✓ Garantizar el derecho de una vida digna que asegure el derecho a la vivienda.
- ✓ Control por parte del Estado para evitar abusos especulativos de los bienes y servicios
- ✓ Evitar la obtención de beneficios a partir de la especulación

### **1.5.4. Resultados Financieros**

El resultado financiero es la diferencia entre ganancias antes de intereses e impuestos y ganancias antes de impuestos. Está determinado por las ganancias o pérdidas que resultan de los asuntos financieros (Chen, 2019).

Por otra parte, Ehrhardt (2018) expone que los resultados financieros informan sobre el resultado final de una empresa y son un indicador clave de rendimiento. El término se refiere a la cantidad de ganancias o pérdidas que una empresa obtiene durante un período de tiempo determinado.

Los resultados financieros se basan en la comparación del éxito de una empresa similar dentro de una industria o para demostrar el crecimiento de un sector en particular. También se pueden usar como guía al analizar tendencias y evaluar el riesgo de inversión. Si bien no todas las compañías tienen que hacer públicos sus resultados financieros, las compañías que cotizan en bolsas de valores deben publicar sus ganancias con frecuencia.

### **1.5.5. Como medir los resultados financieros**

Hay muchas formas de medir el desempeño financiero, pero todas las medidas deben tomarse en conjunto. Se pueden usar partidas individuales, como los ingresos de las operaciones, los ingresos operativos o el flujo de efectivo de las operaciones, así como las ventas unitarias totales. Además, el analista puede desear profundizar en los estados financieros y buscar tasas de crecimiento de margen o cualquier deuda decreciente.

El análisis de los estados financieros es el proceso de analizar los estados financieros de una empresa para la toma de decisiones. Las partes interesadas externas lo utilizan para comprender la salud general de una organización, así como para evaluar el desempeño financiero de la misma (Ehrhardt, 2018)

A continuación, se muestran de acuerdo con Kenton (2018) las técnicas empleadas en el análisis de los estados financieros.

Los estados financieros son mantenidos diariamente por las empresas y utilizados internamente para la gestión empresarial. En general, las partes interesadas internas y externas utilizan las mismas metodologías de finanzas corporativas para mantener las actividades comerciales y evaluar el desempeño financiero general.

Al hacer un análisis exhaustivo de los estados financieros, los analistas suelen utilizar varios años de datos para facilitar el análisis horizontal. Cada estado financiero también se analiza con análisis vertical para comprender cómo las diferentes categorías del estado influyen en los resultados. Finalmente, el análisis de razón se puede usar para aislar algunas métricas de rendimiento en cada declaración y también reunir puntos de datos a través de declaraciones colectivamente.

#### Análisis horizontal y vertical de los Estados Financieros

El análisis horizontal compara la información financiera a lo largo del tiempo, generalmente de trimestres o años pasados. El análisis horizontal se realiza mediante la comparación de datos financieros de un estado pasado, como el estado de resultados. Al comparar esta información pasada, uno querrá buscar variaciones como ganancias más altas o bajas (Standards, 2015).

De igual forma Tuovila (2019) el análisis horizontal se utiliza en el análisis de estados financieros para comparar datos históricos, como ratios o partidas individuales, durante varios períodos contables. El análisis horizontal puede usar comparaciones absolutas o comparaciones porcentuales, donde los números en cada período siguiente se expresan como un porcentaje de la cantidad en el año de referencia, y la cantidad de referencia se enumera como 100%. Esto también se conoce como análisis del año base (Tuovila, 2019).

Finalmente, Benítez y Miranda (2017) exponen que el análisis horizontal permite ver lo que ha impulsado el desempeño financiero de una empresa durante varios años, así como detectar tendencias y patrones de crecimiento como la estacionalidad.

En el caso particular del análisis vertical este es un análisis porcentual de los estados financieros. Cada elemento de línea que figura en el estado financiero figura como el porcentaje de otro elemento de línea. Por ejemplo, en un estado de resultados, cada línea de pedido se enumerará como un porcentaje de las ventas brutas. Esta técnica también se conoce como normalización o tamaño común (Ochoa, 2018).

Por su parte Bragg (2018) expone que el análisis vertical es un método de análisis de estados financieros en el que cada elemento de línea se enumera como un porcentaje de una cifra base dentro del estado. Por lo tanto, las partidas en un estado de resultados pueden establecerse como un porcentaje de las ventas brutas, mientras que las partidas en un balance pueden indicarse como un porcentaje del total de activos o pasivos, y el análisis vertical de un estado de flujo de efectivo muestra cada entrada de efectivo o salida como un porcentaje del total de entradas de efectivo.

Mientras que Fool (2016) manifiesta que se utiliza un análisis vertical para mostrar los tamaños relativos de las diferentes cuentas en un estado financiero.

A modo de resumen se puede decir que el análisis horizontal observa los cambios en los montos en dólares en los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, el análisis vertical analiza cada elemento de línea como un porcentaje de una cifra base dentro del período actual.

## Análisis de ratio financiero

De acuerdo con Benítez y Miranda (2017) las razones financieras son herramientas muy poderosas para realizar un análisis rápido de los estados financieros. Existen cuatro categorías principales de índices: índices de liquidez, índices de rentabilidad, índices de actividad e índices de apalancamiento. Por lo general, se analizan a lo largo del tiempo y entre competidores en una industria.

### ✓ Los índices de liquidez:

Se utilizan para determinar qué tan rápido una empresa puede convertir sus activos en efectivo si experimenta dificultades financieras o quiebra (Ochoa, 2018).

Esencialmente es una medida de la capacidad de una empresa para permanecer en el negocio. Algunas razones comunes de liquidez son la relación actual y el índice de liquidez. El índice actual es  $\text{activos corrientes} / \text{pasivos corrientes}$  y mide la cantidad de liquidez disponible para pagar los pasivos (Standards, 2015).

El índice de liquidez muestra la rapidez con que una empresa puede convertir los activos en efectivo y se calcula mediante:  $(\text{Cuentas comerciales por cobrar} \times \text{Días para liquidar}) + (\text{Inventario} \times \text{Días para liquidar}) / \text{Cuentas por cobrar comerciales} + \text{Inventario}$  (Benítez & Miranda, 2017).

A modo de resumen se puede decir que los índices de liquidez son una clase importante de métricas financieras que se utilizan para determinar la capacidad de un deudor de pagar las obligaciones de deuda actuales sin aumentar el capital externo.

### ✓ Los índices de rentabilidad:

Son índices que demuestran cuán rentable es una empresa. Algunas razones populares de rentabilidad son el punto de equilibrio y la relación de beneficio bruto (Ochoa, 2018).

Los índices de rentabilidad son una clase de métricas financieras que se utilizan para evaluar la capacidad de una empresa de generar ganancias en relación con sus ingresos, costos operativos, activos del balance y patrimonio de los accionistas a lo largo del tiempo, utilizando datos de un punto específico en el tiempo (Standards, 2015).

Los índices de rentabilidad muestran qué tan bien las empresas usan sus activos existentes para generar ganancias y valor para los accionistas (Benítez & Miranda , 2017).

A modo de resumen se puede decir que un índice de rentabilidad es una medida de rentabilidad, que es una forma de medir el desempeño de una empresa. La rentabilidad es simplemente la capacidad de obtener ganancias, y una ganancia es lo que queda de los ingresos obtenidos después de haber deducido todos los costos y gastos relacionados con la obtención de los ingresos.

✓ Los índices de actividad:

Están destinados a mostrar qué tan bien está gestionando la administración los recursos de la empresa. Los índices de actividad más comunes son la rotación de cuentas por pagar y la rotación de cuentas por cobrar. Estas proporciones demuestran cuánto tiempo le toma a una compañía pagar sus cuentas por pagar y cuánto tiempo le toma a una compañía recibir pagos, respectivamente (Standards, 2015).

Los índices de actividad son una categoría de índices financieros que miden la capacidad de una empresa para convertir diferentes cuentas dentro de sus balances en efectivo o ventas (Benítez & Miranda , 2017).

Los índices de actividad miden la eficiencia relativa de una empresa en función del uso de sus activos, apalancamiento u otros elementos similares del balance y son importantes para determinar si la administración de una empresa está haciendo un trabajo suficientemente bueno para generar ingresos y efectivo de sus recursos (Jordania & Bradford, 2014).

De forma general los índices de actividad miden la eficiencia operativa y la rentabilidad de una organización.

✓ Los índices de apalancamiento:

Representan cuánto depende una empresa de su deuda para financiar operaciones. Una relación de apalancamiento muy común utilizada para el análisis de los estados financieros es la relación deuda / capital (Ochoa, 2018).

Este índice muestra el grado en que la gerencia está dispuesta a utilizar la deuda para financiar operaciones. Este índice se calcula como:  $(\text{Deuda a largo plazo} + \text{Deuda a corto plazo} + \text{Arrendamientos}) / \text{Patrimonio}$  (Standards, 2015).

Un índice de apalancamiento es cualquiera de varias mediciones financieras que analizan cuánto capital viene en forma de deuda (préstamos) o evalúa la capacidad de una empresa para cumplir con sus obligaciones financieras (Hayes, 2019).

Un índice de apalancamiento indica el nivel de deuda contraído por una entidad comercial. Indicando cómo se financian los activos y las operaciones comerciales de la empresa, si es utilizando deuda o capital.

### **1.5.6. Marco Conceptual**

#### **El Impuesto Predial**

Es un impuesto que cobran los municipios sobre bienes raíces rústicos y urbanos, es decir, sobre el valor de los terrenos, edificaciones e instalaciones que constituyan parte de este (McLure & Neumark, 2016).

El impuesto predial es un tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria. Es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio o local comercial (Mapiripan, 2015).

Es el valor que se cancela por poseer uno o más predios, ubicados dentro de una misma jurisdicción (Alcaldía de Quito, 2020).

De forma general se define el impuesto predial como un tributo que debe pagar toda persona que posea de una propiedad inmueble, independientemente de su uso, ya sea industrial, comercial o habitacional.

#### **Impuesto**

Es un acto de autoridad por parte del estado, derivada del ejercicio del poder público, que debe de acatarse aun en contra de la voluntad de los destinatarios o sujetos pasivos, sin que ello

signifique que necesariamente el contribuyente reciba a cambio algo en forma directa o inmediata (Ramos Flores, 2012).

Los impuestos son tarifas involuntarias que se recaudan a individuos o corporaciones y se hacen cumplir por una entidad gubernamental, ya sea local, regional o nacional, para financiar actividades gubernamentales (Kagan, 2019).

Un impuesto es un cargo financiero obligatorio o algún otro tipo de gravamen impuesto a un contribuyente por una organización gubernamental para financiar diversos gastos públicos (McLure & Neumark, 2016).

De forma general se pueden definir los impuestos como la transferencia de la riqueza de los hogares o las empresas al gobierno. Lo cual tiene efectos en el incremento o disminución de la economía y el bienestar económico de la población.

### **Producto Interno Bruto**

El Producto Interno Bruto (PIB) es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. Este indicador es un reflejo de la competitividad de las empresas. (Economía, 2014).

El PIB es un indicador económico que mide la producción económica interna producida por un país. El objetivo del PIB es cuantificar la producción de riqueza realizada en un Estado durante un período determinado, generalmente un año o un trimestre, gracias a los agentes económicos que residen en el país en cuestión. Por lo tanto, es un indicador que refleja la actividad económica interna de una nación (Ministerio de Economía y Finanzas, 2018).

El producto interno bruto (PIB) es un indicador económico ampliamente utilizado que mide el nivel de producción en un país. Se define como el valor total de la producción interna de bienes y servicios en un país determinado en un año determinado por agentes residentes dentro del territorio nacional (Gentile & López, 2018).

De forma general se define el PIB como un indicador que expresa el valor en unidades monetarias de la producción interna del país tanto en bienes como en servicios.

## **Ingresos Extraordinarios**

Se considera ingresos extraordinarios a aquellos percibidos por las empresas contratantes, generados en ventas a precios superiores a los pactados o previstos en los respectivos contratos (Asamblea Constituyente, 2008).

Los ingresos extraordinarios en contabilidad son eventos del Estado de Resultados que son inusuales e infrecuentes. En otras palabras, se trata de transacciones que son anormales y no se relacionan con las principales actividades comerciales (Burchell, 2018).

Un ingreso extraordinario es un término contable utilizado para describir ingresos que son poco frecuentes, inusuales y de tamaño significativo (Labardin & Marc, 2019).

A modo de resumen se puede plantear que un ingreso extraordinario en la contabilidad es un evento o transacción que se considera anormal, no está relacionado con las actividades ordinarias de una persona o compañía.

## **Activos**

Activo es un recurso controlado por la empresa, como resultado de sucesos pasados, del que la misma espera obtener en el futuro, beneficios económicos (NIIF, 2013).

Un activo es un recurso con valor económico que un individuo, corporación o país posee o controla con la expectativa de que proporcionará un beneficio futuro. Los activos se informan en el balance general de una empresa y se compran o crean para aumentar el valor de una empresa o beneficiar las operaciones de la empresa (Labardin & Marc, 2019).

En contabilidad financiera, un activo es cualquier recurso propiedad de la empresa. Todo lo tangible o intangible que se pueda poseer o controlar para producir valor y que una empresa posea para producir un valor económico positivo es un activo (Kenton, 2018).

De modo general los activos son los recursos de propiedad de una empresa y que tienen un valor económico futuro que puede medirse y expresarse en unidades monetarias.

## **Tierras Rurales**

Podemos decir que el espacio rural está constituido por grandes extensiones de tierra con poca edificación, dedicados especialmente a la explotación agropecuaria y forestal, con una

población que no sobrepasa determinado número de habitantes, que varía según los países (Deconceptos, 2015).

La tierra abierta, las tierras de cultivo, las áreas naturales, los bosques, los parques nacionales, las montañas, los ríos, las orillas de los lagos, los márgenes urbanos y las áreas residenciales rurales conforman el paisaje que describimos como rural. No es una forma de relieve o uso de la tierra. Es la mezcla de ellos lo que evoca el término tierra rural (Ayala, 2013).

Un área escasamente desarrollada donde la tierra se usa principalmente para la agricultura, silvicultura, extracción de recursos, usos residenciales de muy baja densidad (Vasquez, 2018).

A modo de resumen se puede definir como tierras rurales aquellas que no se encuentran dentro de las zonas urbanas.

### **Estados Financieros**

Los estados financieros son registros escritos que transmiten las actividades comerciales y el desempeño financiero de una empresa (Kenton, 2018).

Estados financieros (o los informes financieros) son registros formales de las actividades financieras y la posición de una empresa, persona u otra entidad (Burchell, 2018).

Los estados financieros son informes preparados por la administración de una empresa para presentar el desempeño financiero y la posición en un momento determinado. Un conjunto de estados financieros de propósito general generalmente incluye un balance general, estados de resultados, estado del patrimonio neto y estado de flujos de efectivo (NIIF, 2013).

De forma general se resume como estados financieros aquella colección de informes concisos sobre los resultados financieros, la posición financiera y los flujos de efectivo de una organización.

### **Razones Financieras**

Las razones financieras son relaciones determinadas a partir de la información financiera de una empresa y utilizadas para fines de comparación. Estas razones son el resultado de dividir el

saldo de una cuenta o la medición financiera con otra. Por lo general, estas mediciones o saldos de cuenta se encuentran en uno de los estados financieros de la compañía (Adkisson, 2017).

Una comparación de análisis financiero en la que ciertas partidas de los estados financieros se dividen entre sí para revelar sus interrelaciones lógicas (Farías, 2018).

Las razones financieras se crean con el uso de valores numéricos tomados de los estados financieros para obtener información significativa sobre una empresa. Los números que se encuentran en los estados financieros de una empresa: balance, cuenta de resultados y estado de flujo de efectivo se utilizan para realizar análisis cuantitativos y evaluar la liquidez, el apalancamiento, el crecimiento, los márgenes, la rentabilidad, las tasas de rendimiento, la valoración y más de una empresa (Ochoa, 2018).

Las razones financieras son una magnitud relativa de dos valores numéricos seleccionados tomados de los estados financieros de una empresa y que sirve para comparar debilidades y fortalezas financieras entre varias empresas o entre una misma empresa, pero en el transcurso del tiempo.

## **CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO**

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

#### **2.1.1. Tipo de diseño**

En la presente investigación se hizo un estudio de tipo no experimental, pues no se manipularon las variables de la investigación. Pues se analizaron 18 empresas constructoras del cantón Manta, en su contexto natural sin que se haya manipulado su entorno.

En una investigación no experimental no se crea ninguna situación, lo que suele hacerse es observar situaciones que ya existen, el investigador no provocada ningún hecho. En el estudio no experimental las variables independientes ya han ocurrido y no serán manipuladas, el

investigador no influirá sobre las variables, porque ya sucedieron, igual que sus efectos. (Hernández & Fernández, 2014)

Fernández y Hernández (2014) describen diferentes tipos de investigaciones no experimentales, pero la presente investigación se identifica con el tipo longitudinal descriptiva porque se recolectaron datos en un periodo comprendido entre los años 2014 - 2018 y se describen variables y analizan sus incidencias e interrelaciones en una situación específica. Lo que coincide con lo propuesto por ellos mismos en su texto Metodología de la Investigación, Tomo II. (pág. 199).

### **2.1.2. Alcance de la investigación**

La presente investigación se enfoca en analizar el impacto financiero que ha sufrido el Sector Inmobiliario Constructor del Cantón Manta con la aplicación de Impuesto a la Plusvalía durante periodo 2014 a 2018. En este caso la investigación es correlacional ya que en la misma se analizan datos de 18 empresas en un periodo determinado. Los cuales se emplean para medir si afectan o no una de las variables de investigación.

(...) tiene como finalidad medir el grado de relación que eventualmente pueda existir entre dos o más conceptos o variables, en los mismos sujetos. Más concretamente, buscan establecer si hay o no una correlación, de qué tipo es y cuál es su grado o intensidad (cuán correlacionadas están). (Cazau, 2006, p. 27)

Por otro lado, la investigación es descriptiva, pues se representa la información económica de las empresas constructoras del cantón de Manta, en el periodo 2014-2018. Según menciona Arias (2012) la investigación descriptiva:

Consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere. (p. 24)

### **2.1.3. Enfoque de la investigación**

De acuerdo con el análisis de los datos recopilados en las bases de datos de las diferentes instituciones que ofrecen este tipo de información en el país, la presente investigación se

considera con un enfoque cuantitativo, pues de acuerdo con Hernández y Fernández (2014) esta emplea la comprobación numérica y el examen estadístico, con el objetivo de instituir pautas de comportamiento y probar teorías.

Específicamente el enfoque cuantitativo de la presente investigación se evidencia en el análisis estadístico de la información recopilada, además del procesamiento de los datos financieros de las 18 empresas constructoras para el análisis económico y su correlación.

## **2.2. Métodos de investigación**

### **Método Analítico-Sintético**

El Método analítico- sintético es aquel método de investigación que consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos y después relacionar cada reacción mediante la elaboración de una síntesis general del fenómeno estudiado (Sosa, 2015).

Por su parte carrasco expone que un método de investigación analítico de la investigación consideraría un tema desde un punto de vista constituyente. El investigador intenta comprender todo el fenómeno observando las partes separadas

En cambio, un método sintético para la investigación examina la pregunta o el tema de investigación desde un punto de vista holístico. El investigador trata de comprender las partes del problema observando el todo (Carrasco, 2014).

En base al método analítico se analiza cada una de las empresas constructoras para determinar cómo particularmente influyó el impuesto a la plusvalía en cada una de las 18 empresas. Mientras que el método sintético se implementa al final del estudio cuando se analiza la correlación entre el impuesto a la Plusvalía y los Resultados obtenidos por las Empresas Constructoras Residenciales en su conjunto

### **Método Inductivo:**

El método de investigación inductivo, también conocido como el razonamiento inductivo, se basa en aprender de la experiencia. Se observan patrones, semejanzas y regularidades en la experiencia (premisas) para llegar a conclusiones (o generar teoría) (Baena, 2017).

Por su parte Fernández y Hernández (2014) exponen que el método inductivo sugiere que, a partir de un fenómeno dado, se pueden encontrar similitudes en otro, permitiendo entender procesos, cambios y experiencias.

Mientras que Pikara (2014) manifiesta que el método inductivo o inductivismo es el método científico que obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares.

En base a este método se analizan el comportamiento financiero de las empresas constructoras, para determinar semejanzas o patrones comunes en su comportamiento en el periodo 2014-2018.

### **Método Estadístico-Matemático:**

Este método concierne en la recopilación, organización, análisis, interpretación y presentación de datos. Al aplicar estadísticas a un problema científico, industrial o social (Baena, 2017).

Por su parte Fernández y Hernández (2014) exponen que el método estadístico consiste en una secuencia de procedimientos para el manejo de los datos cualitativos y cuantitativos de la investigación.

De igual manera el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (2017) expresa que los métodos estadísticos son procedimientos para manejar datos cuantitativos y cualitativos mediante técnicas de recolección, recuento, presentación, descripción y análisis.

El método se emplea para el análisis de los estados financieros de las empresas constructoras especiales.

## **2.3. Unidad de análisis, población y muestra**

### **2.3.1. Unidad de Análisis**

La unidad de análisis de la presente investigación la conformaran las empresas constituidas en el cantón Manta, cuya actividad económica es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, con el propósito de determinar la influencia del impuesto a la Plusvalía en los estados financieros. Se utilizaron para el análisis económico las empresas con información más estable para el análisis de su estado financiero y comparación entre ellas. Así como la correlación para el total de la muestra.

### 2.3.2. Población

El cantón Manta se encuentra registradas un total de 85 empresas que se dedican a la construcción de edificios residenciales y cuya puesta en marcha fue antes del año 2014. De estas empresas se verificó el estado activo en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cuanto a cumplimiento de presentación de los balances de manera anual y se determina la existencia de 18 empresas que pueden ser sujetas a estudios y aplicación de análisis financieros.

### 2.3.3. Muestra

Para el caso de estudio de los análisis financieros no será necesario el cálculo de la muestra ya que solo son 18 empresas escogidas para el análisis de sus balances. O sea, la población es menor que cien.

## 2.4. Variables de la investigación, operacionalización

**Variable Independiente:** El Impuesto a la Plusvalía

Tabla 2.

*Variable Independiente*

Variable	Conceptualización	Dimensiones	Fuentes	Técnicas
<b>El impuesto a la plusvalía</b>	Reforma Tributaria que grava una tarifa a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. Cuya recaudación es destinada para la construcción de vivienda de interés social y prioritario o a la infraestructura integral de saneamiento ambiental, en especial al mejoramiento de los servicios básicos	Cambios Principales	Secundarias	Análisis Documental

---

de alcantarillado  
y agua potable.

---

*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña

**Variable Dependiente:** Resultados financieros de las compañías Inmobiliarias Constructoras.

Tabla 3.  
*Variable Dependiente*

Variable	Conceptualización	Dimensiones	Fuentes	Técnicas
<b>Resultados financieros de las compañías Inmobiliarias Constructoras</b>	Informes que utilizan las empresas constructoras Inmobiliarias para dar a conocer la situación financiera y los cambios que experimenta la misma a un periodo determinado.	Estados Financieros Índices de Rentabilidad Carga Fiscal	Primarias y Secundarias	Análisis Documental

---

*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña

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

Para la recopilación de la información se emplearon técnicas como la revisión documental. Aplicando instrumentos como la ficha bibliográfica.

Las fuentes de información la conformaron los informes del Banco Central, así como los estados financieros de las empresas constructoras, dicho análisis permitió analizar el antes y después de la aplicación de la Ley en las empresas.

## **2.6. Tratamiento de la información**

La información recopilada fue analizada y sintetizada, donde la recopilación de datos a través de las fuentes secundarias fue resumida y analizada con el propósito de enfocarse en el tema de estudio.

Los estados financieros fueron analizados mediante el empleo de indicadores financieros que permitieron determinar la implicación del impuesto de la plusvalía en las empresas.

## CAPÍTULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 3.1. Análisis de la situación económica del Sector de la Construcción.

#### 3.1.1. Consideraciones generales del Sector de la Construcción.

El sector de la construcción se encuentra entre los de mayor jerarquía en la economía ecuatoriana. Es uno de los ejes transversales considerados a nivel nacional ya que genera puestos de trabajo y realiza un aporte significativo al PIB por detrás de las industrias de manufactura, comercio, petróleo y minas. Tal es así que en el año 2015 hizo un importante aporte al PIB con el 10,1%. Para un análisis más profundo del sector es necesario tener en cuenta la inflación, la composición del mercado, su influencia sobre el mercado laboral, las líneas de crédito otorgadas por las instituciones financieras y la evolución del sector en sí (Mundoconstructor, 2016).

#### 3.1.2. Incidencia en el PIB del sector de la construcción.

Tabla 4.

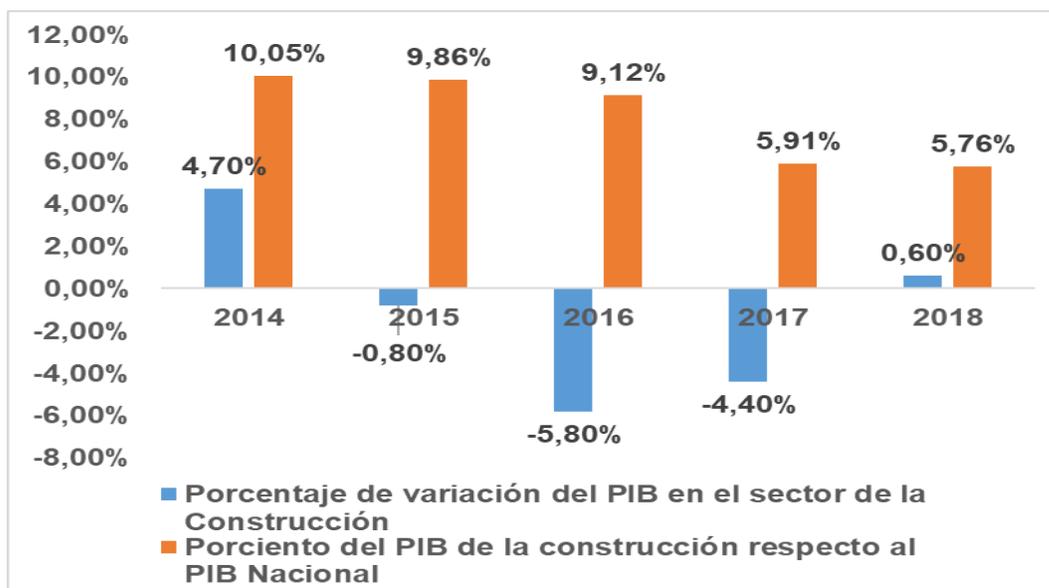
*Incidencia del PIB del sector de la construcción en el PIB nacional en el periodo 2014-2018.*

<b>Año</b>	<b>PIB Nacional (miles de USD)</b>	<b>PIB del sector de la Construcción (miles de USD)</b>	<b>% del PIB del sector de la Construcción respecto al PIB Nacional</b>	<b>Porcentaje de variación del PIB en el sector de la Construcción</b>
2014	70.243,00	7.062,40	10.05	4,7
2015	70.353,90	6.938,90	9.86	-0,8
2016	69.321,40	6.324,20	9.12	-5,8
2017	104.295,90	6.159,90	5.91	-4,4
2018	107.562,00	6.194,40	5.76	0,6

**Fuente:** Información Estadística Mensual (2020). Obtenido del Banco Central del Ecuador. Recuperado de <https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/bolmensual/IEMensual.jsp>



**Figura 4.** Incidencia del PIB del sector de la construcción en el PIB nacional.  
**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña



**Figura 5.** Incidencia del PIB del sector de la construcción en el PIB nacional.  
**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña

Según se aprecia en la figura el sector de la construcción tiene una incidencia significativa en el PIB nacional, los datos brindados por el Banco Central del Ecuador (2020) evidencia que en el año 2014 el sector incidió en 6.78% del PIB total, mientras que en el año 2015 mantuvo la misma tendencia con un total de 6.89%, manteniéndose entre los primeros cinco lugares. Ya para el periodo de 2016 al 2018 la industria ha presentado una propensión al decrecimiento. Con

un promedio de aportación al PIB en estos últimos tres años de 6.3% (Banco Central del Ecuador, 2020).

Por lo que se puede deducir una variación del PIB de modo lineal en este periodo, manteniendo una tasa de aporte inferior a lo que se espera o puede ofrecer este sector. Presenta un aporte aceptable dentro de la escala de portación que hace la industria la PIB del país.

### 3.1.3. Empleos en el sector de la construcción.

Tabla 5.

*Empleos otorgados por el sector de la construcción en el periodo 2014-2018*

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NÚMERO DE PERSONAS CON SUB EMPLEO</b>	925.774	1.050.646	1.564.825	1.602.909	1.323.724
<b>NÚMERO DE PERSONAS CON EMPLEO ADECUADO</b>	3.545.802	3.487.110	3.243.293	3.417.483	3.262.079
<b>NÚMERO DE PERSONAS CON EMPLEO ADECUADO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	262.389	254.559	230.274	228.971	221.821
<b>NÚMERO DE PERSONAS CON SUB EMPLEO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	68.507	76.697	111.103	107.395	90.013
<b>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	7,40%	7,30%	7,10%	6,70%	6,80%
<b>VARIACIÓN DE EMPLEO</b>	-0,23%	-0,22%	-0,75%	-0,04%	-0,22%

*Fuente:* Camara de la industria de Construcción (2017). Obtenido de CAMICON. Recuperado de <https://www.camicon.ec/>



*Figura 6.* Empleos otorgados por el sector de la construcción en el periodo 2014-2018

*Fuente:* Camara de la industria de Construcción (2017). Obtenido de CAMICON. Recuperado de <https://www.camicon.ec/>

El sector de la construcción es uno de las divisiones que más empleos ofrece, en el año 2014 presentó una participación de 7.40 % ofreciendo 262.389 empleos adecuados, exhibiendo una variación por año de aproximadamente – 0.026 %. Lo que representa una disminución de oferta laboral de este sector, desde el periodo 2014-2018.

### 3.1.4. Empresas Constructoras de Todo Tipo de Edificios Residenciales.

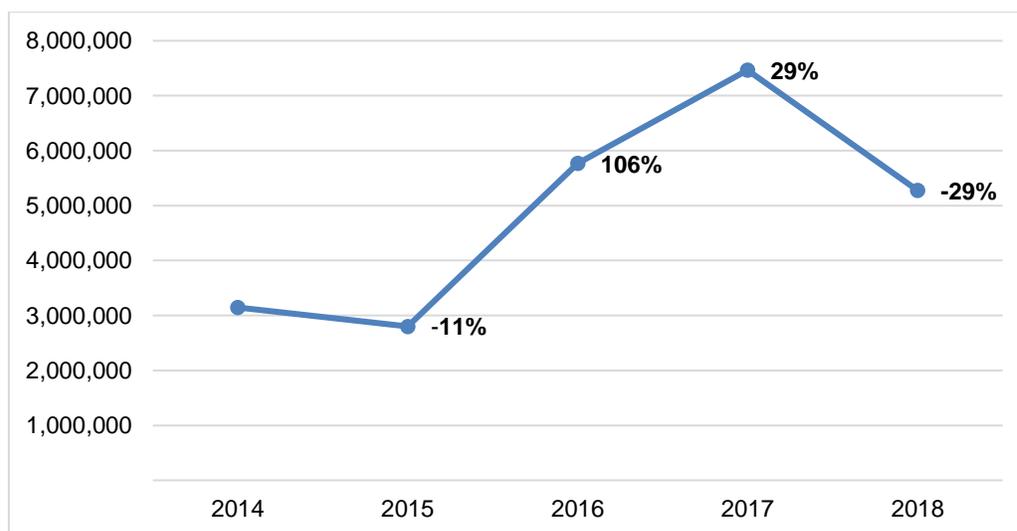
Según base de datos del Servicio de Rentas Internas en el país existen 97.575 RUCS cuya actividad económica es la construcción de todo tipo de Edificios Residenciales, las cuales registran las siguientes consideraciones:

#### 3.1.4.1. Exportaciones Netas

Tabla 6.  
*Exportaciones Netas*

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
EXPORTACIONES NETAS	3.147.211	2.801.044	5.766.957	7.464.902	5.278.757
VARIACIÓN		-11%	106%	29%	-29%

**Fuente:** Estadísticas Multidimensionales (2020). Obtenidos del web site del Servicio de Rentas Internas. Ecuador. Recuperado de <https://srienlinea.sri.gob.ec/saiku-ui/#cancel>



**Figura 7.** Exportaciones Netas

**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

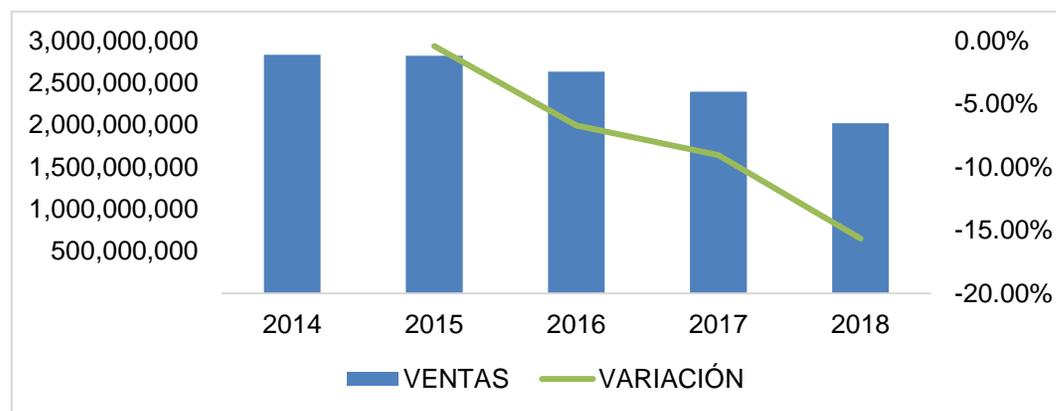
Los datos de la presente gráfica muestran las variaciones del total de la demanda neta de los extranjeros (No residentes en el país) por bienes inmuebles que se producen en el país, que para el 2015 registran una caída del 11% Recuperándose en el periodo siguiente de manera significativa, la tendencia del crecimiento sigue para el 2017 con un crecimiento del 29% con respecto al año 2016, ya para el 2018 vuelve a caer a niveles inferiores del año 2016.

### 3.1.4.2. Ventas Totales

Tabla 7.  
Ventas Totales

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
VENTAS	2.833.157.231	2.821.164.373	2.631.965.233	2.393.692.349	2.018.947.929
VARIACIÓN		-0,42%	-6,71%	-9,05%	-15,66%

**Fuente:** Estadísticas Multidimensionales (2020) - Servicio de Rentas Internas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/saiku-ui/#cancel>



**Figura 8.** Ventas Totales de Empresas Constructoras Residenciales  
**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

Se registra una variación decreciente, para el 2015 una caída de 0,42% de las ventas con respecto al periodo 2014, para el periodo 2016, 2017 y 2018 la disminución de las ventas sigue la tendencia cayendo en más del 15% para el 2018 con relación al 2017.

### **3.1.4.3 Análisis de Resultados de los Ejercicios**

A continuación, se muestra en la tabla 8 los datos de los resultados del ejercicio y la variación de los indicadores en el sector de la construcción.

Tabla 8.  
Resultados de los Ejercicios

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
RESULTADOS	235,742,777	185,405,655	144,507,826	181,352,418	171,465,019
DE EJERCICIOS					
VARIACIÓN		-21%	-22%	25%	-5%

Fuente: Estadísticas Multidimensionales (2020). Servicio de Rentas Internas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/saiku-ui/#cancel>

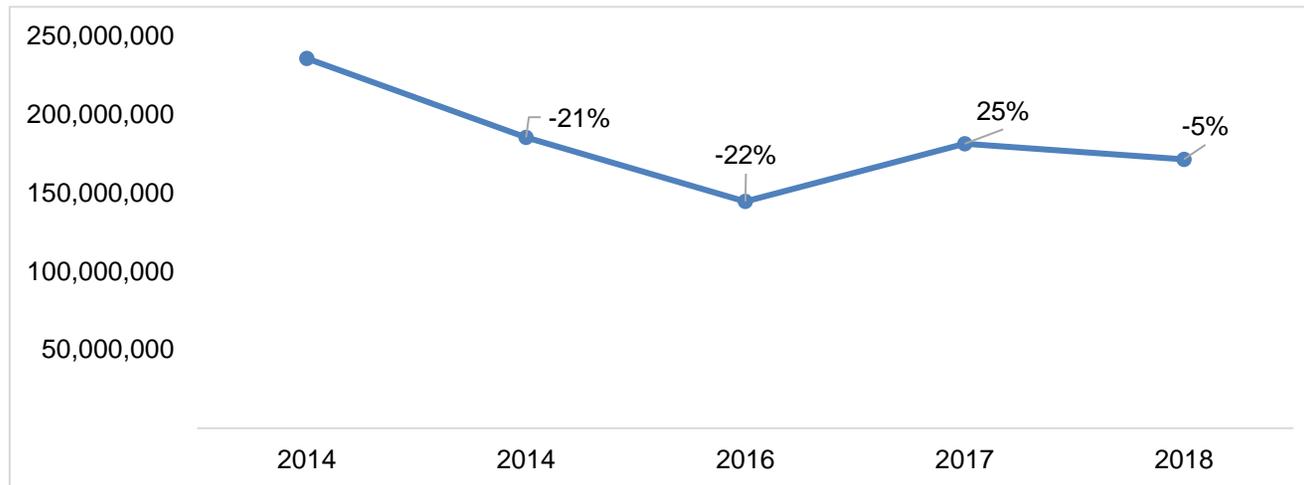


Figura 9. Resultados de ejercicios  
Elaborado por: Darío Rengifo Cobeña.

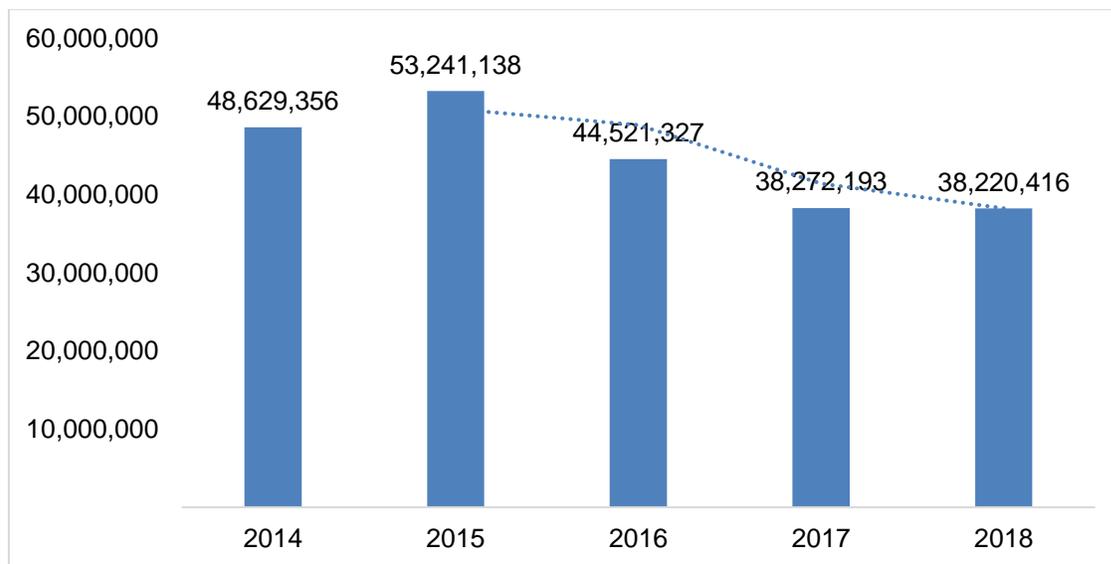
El sector de la construcción es una de las ramas más importantes y con mayor desarrollo del país. En el periodo de estudio comprendido entre 2014-2018 ha presentado índices decrecientes de -21% y -22% entre los años 2014-2016, producto de resultados decrecientes en esta etapa. En el 2017 muestra una recuperación del 25% para volver a decaer un 5% el próximo año. Si se analiza las estadísticas de los resultados de los cinco años se puede decir que el sector ha mantenido una depresión en los resultados del periodo de estudio.

### 3.1.4.4. Impuesto a la renta causado

Tabla 9.  
Tota Impuesto a la Renta Causado

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
<b>IMPUESTO CAUSADO</b>	48.629.356	53.241.138	44.521.327	38.272.193	38.220.416
<b>VARIACIÓN</b>		9,48%	-16,38%	-14,04%	-0,14%

**Fuente:** Estadísticas Multidimensionales (2020) - Servicio de Rentas Internas: <https://srienlinea.sri.gob.ec/saiku-ui/#cancel>



**Figura 10.** Total Impuesto A La Renta Causado

**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobaña.

Examinando los índices de impuesto devengados por el sector de la construcción en el periodo 2014-2018 se puede explicar que, la rama ha disminuido sus aportaciones por este rubro. Presentando mayores índices en el 2015 con un porcentaje de 9.48 por encima del 2014, para luego

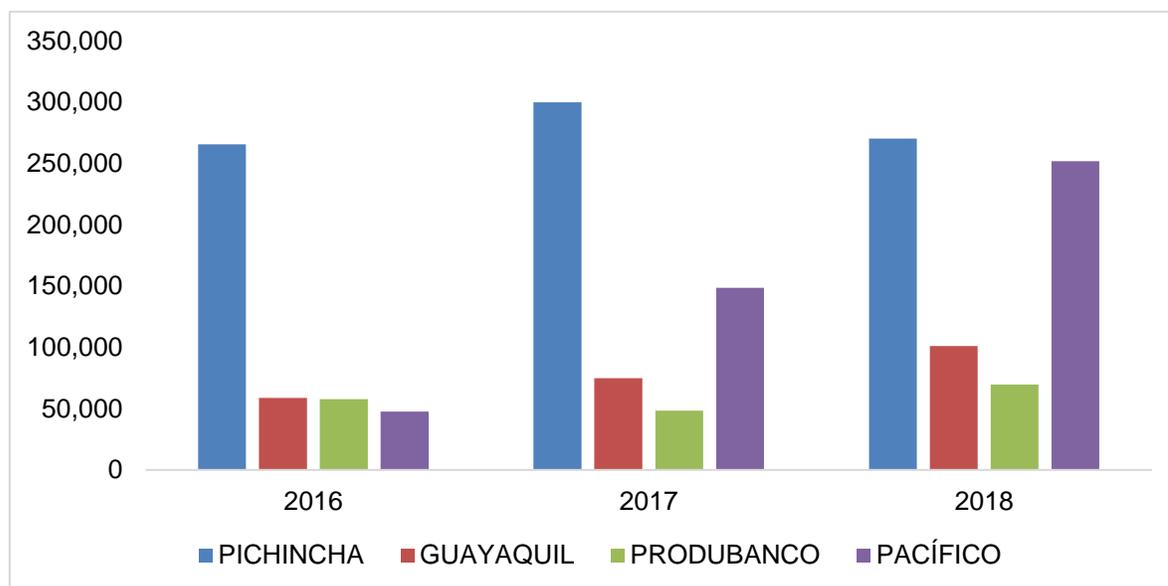
decrecer los tres últimos años de estudio. Si se toma como base para el análisis el 2014, el 2016 decreció 8.44% mientras que el 2017 y 2018 21.29% y 21.40% respectivamente.

### 3.1.4.5 Crédito Banca privada para construcción de Vivienda

Tabla 10.  
Crédito de la banca privada para la construcción de viviendas

<b>CRÉDITO PARA VIVIENDA</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
PICHINCHA	265,720	299,867	270,344
GUAYAQUIL	58,895	74,843	101,156
PRODUBANCO	57,839	48,412	69,545
PACÍFICO	47,685	148,644	251,971
	430,139	571,766	693,016

*Fuente:* Super Intendencia de bancos (2020). Recuperado de <https://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/>



*Figura 11.* Créditos para Viviendas  
*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña.

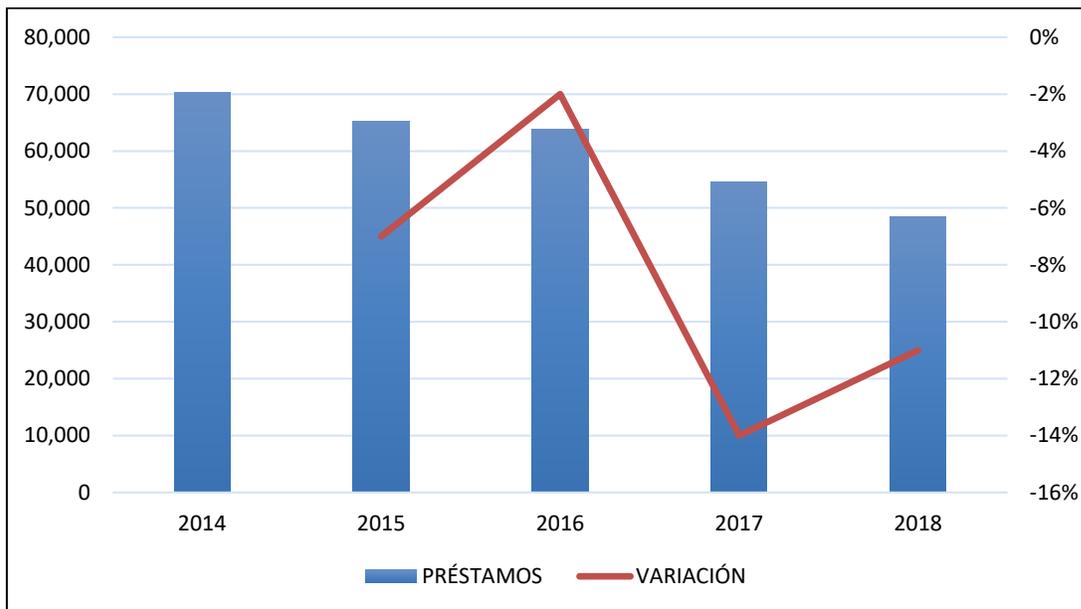
Según datos proporcionados por la Súper Intendencia de Bancos, en el periodo 2016-2018 la banca privada fue aumentando el número de créditos destinados para la construcción de viviendas. En el 2016 se realizaron un total de 430.139 operaciones de créditos destinados para vivienda, mientras que en el 2017 aumento un 32% y el 2018 un 61% si se toma el 2016 como periodo base. Lo que muestra una tendencia al aumento de los bancos privados al otorgamiento de créditos para las viviendas.

### 3.1.4.6 Crédito BIESS para construcción de Vivienda

Tabla 11.  
Crédito BIESS para construcción de Vivienda

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
PRÉSTAMOS	70,286	65,224	63,762	54,542	48,511
VARIACIÓN		-7%	-2%	-14%	-11%

**Fuente:** Reporte Estadístico, BIESS (2019). Recuperado de <https://www.biess.fin.ec/files/ley-transparencia/reporte-estadistico/2019-09>.



**Figura 12.** Préstamos Hipotecarios Para Construcción De Viviendas BIESS  
**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

Si se examina la financiación del BIESS respecto a los créditos hipotecarios en el periodo 2014-2018 se puede afirmar que ha tenido una tendencia al decrecimiento en el número de créditos para la construcción de viviendas. Tomando como base el 2014 con un total de 70286 operaciones crediticias, el 2016 disminuyó un 7.21%, en el 2017 siguió decreciendo 9.28% y los restantes años bajó a 22.39% y 30.97% con respecto a los créditos otorgados en el 2014. Lo que prueba que el organismo ha mantenido una depresión en sus ofertas crediticias durante este periodo, con una variación entre 7% y 14 % respectivamente.

### 3.2. Resultados Financieros de Compañías Constructoras Inmobiliaria del Cantón Manta

#### 3.2.1. Análisis de Estados Resultados

A continuación, se detalla el grupo de empresas a las cuales se le realizó el análisis de su situación financiera, presentadas en la Tabla

Tabla 12.  
*Empresas evaluadas*

<b>RAZÓN SOCIAL</b>	<b>RUC</b>
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	1391813899001
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A. SYLCONSTRUCTORA S.A.	1391776691001 1391818459001
CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&MCONSPR S.A. CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S. A	1391776152001 1391724705001
CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COSTABUILDING S.A.	1391746105001 1391783973001
GUERREROGROUP S.A. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.	1391754965001 1390095267001
CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSISOLSA	1391702787001 1390147437001
DISTRASA S.A. INMOBILIARIA &CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSERC	1391727968001 1391737858001
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA. CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA S. A	1390144330001 1391742223001
NAVIWAX S.A. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S. A CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO	1391716869001 1390117031001 1391794576001

*Fuente:* Catastro de registros únicos de contribuyentes (2018) - Servicio de Rentas Internas:  
<https://www.sri.gob.ec/web/guest/catastros>

El Catastro obtenido desde la Administración Tributaria, Servicio de Rentas Internas (SRI) y verificado el estado activo en la Superintendencia de Compañías, valores y seguros durante los periodos comprendidos desde el 2014 hasta el 2018 deja un total de 18 empresas cuya actividad económica principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales. Las cuales se

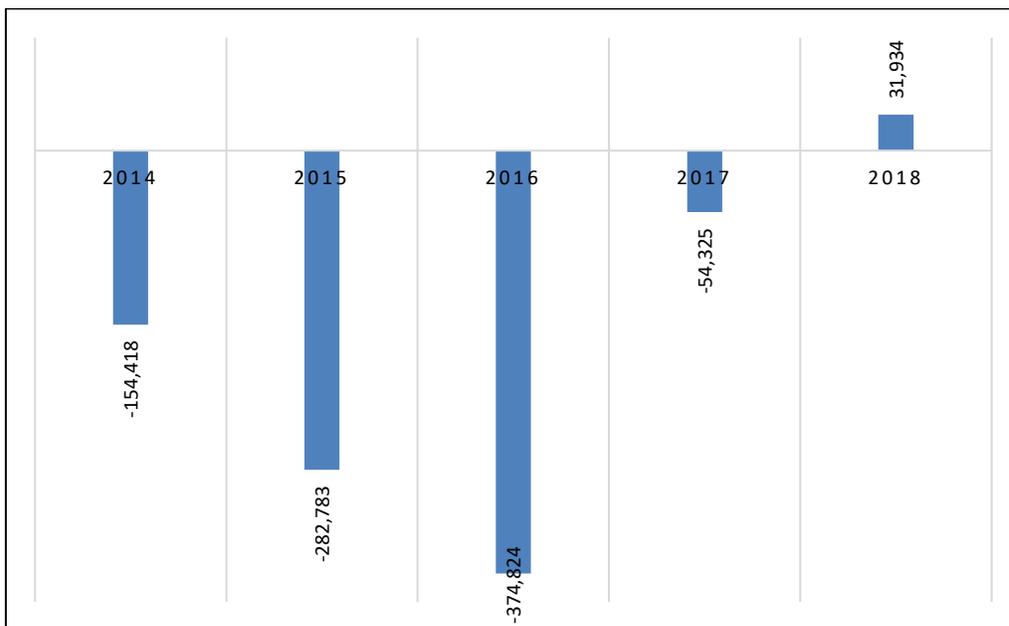
aplicaron los análisis financieros correspondientes a los resultados de los periodos sujetos a la presente investigación.

Tabla 13.  
*Análisis de Estados Resultados*

CUENTAS	2014	2015	2016	2017	2018
<b>INGRESOS</b>	6,075,881	5,470,732	6,316,680	10,084,962	13,301,845
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	6,230,299	5,753,515	6,691,504	10,139,287	13,269,911
<b>UTILIDAD NETA</b>	-154,418	-282,783	-374,824	-54,325	31,934

**Fuente:** Estados de Resultados – Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:

<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 13.** Análisis de los Estados de Resultado.

**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

El análisis de los estados de resultado de las empresas constructoras a las cuales se le ha realizado un estudio. Arrojó que, en el periodo 2014 el total de los ingresos reportados es de 6,075,881 USD mientras que los gastos superan los ingreso un 2.47 %. En el 2015 se mantienen los gastos superando los ingresos por lo que el promedio de los ejercicios también incurre en pérdidas en este año. Esa tendencia es mantenida hasta el 2018 donde el promedio de ventas supera a los gastos un 0.24% con ganancia de 31.934 USD consolidada de los ejercicios contables de las 18 empresas antes expuestas.

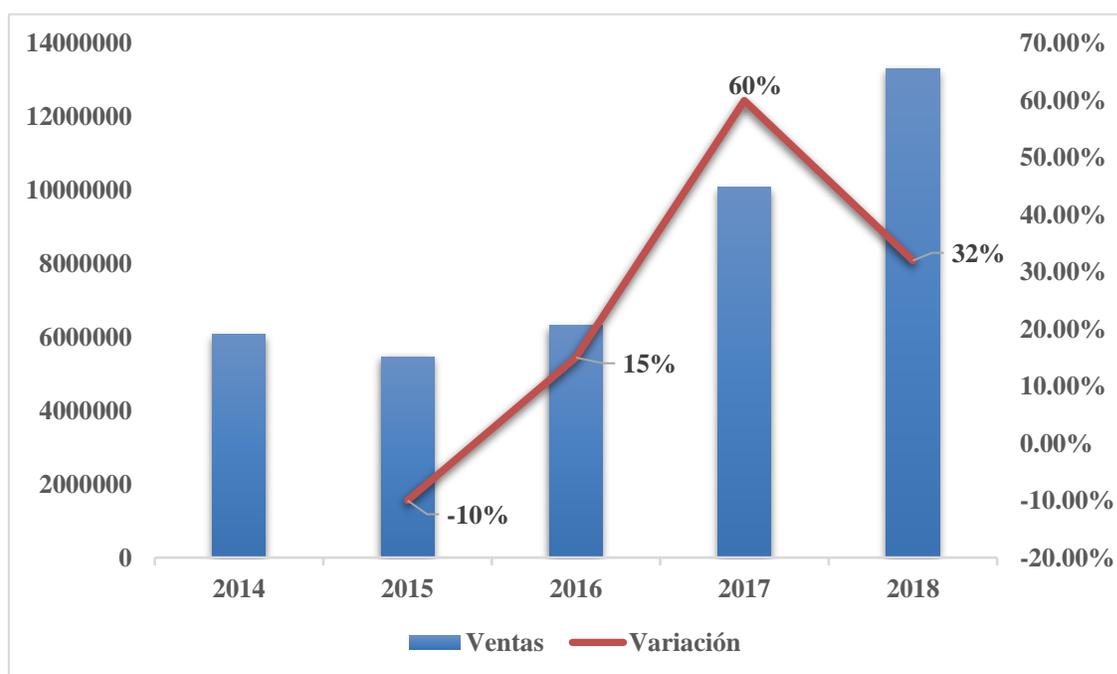
### 3.2.1.1 Ventas de las Empresas Constructoras Residenciales

Tabla 14.

*Total de Ventas Empresas Constructoras Residenciales*

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
VENTAS	6.075.881	5.470.732	6.316.680	10.084.962	13.301.844
VARIACIÓN		-10%	15%	60%	32%

**Fuente:** Estados de Resultados - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 14.** Ventas Totales de Empresas Constructoras Residenciales

*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña.

En la figura nos permite visualizar un descenso en las ventas totales de las Empresas Constructoras Residenciales para el periodo 2015 con relación al 2014. Significando una caída de sus ventas en un 10% aproximadamente.

Para el periodo del 2016, el año en que la ciudad y la provincia en general fueron afectadas de manera directa por desastres naturales se ve un crecimiento en las ventas en un 15% en relación al periodo anterior.

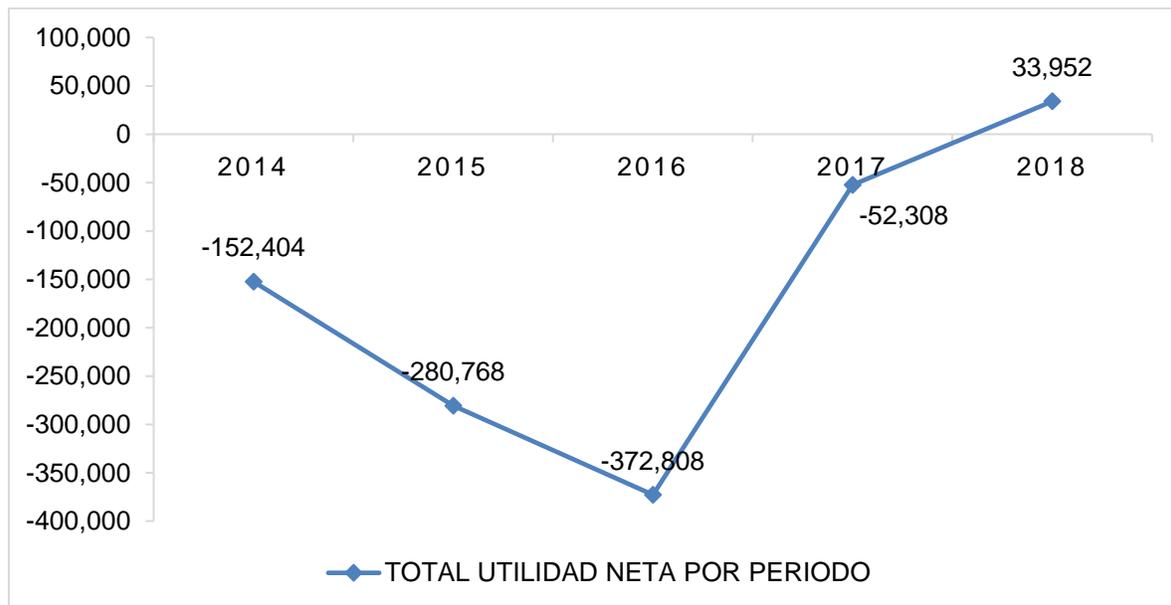
Para el periodo 2017 que entra en vigencia la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, el valor total de las ventas registra un aumento significativo con respecto al periodo anterior, con un 60% de aumento, ya en el periodo 2018 aunque la variación no mantiene una tendencia lineal, el aumento se sostiene reflejando un incremento en el total de ventas del 32% con respecto al año anterior.

### 3.2.1.2 Resultados de los Periodos

Tabla 15.  
Detalle de Utilidad/Pérdida

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
UTILIDAD/PÉRDIDA NETA	-152.404	-280.768	-372.808	-52.308	33.952

**Fuente:** Estados de Resultados - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 15.** Utilidad o Pérdida Empresas Constructoras Residenciales  
**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

Para el periodo 2014 las Empresas Constructoras Residenciales del Cantón Manta registran Pérdidas por más de \$152.000, y para el 2015 con una caída del 10% de las ventas los resultados siguen siendo desfavorables registrando una Pérdida superior a \$280.000.

Para el 2016 si bien es ciertos existe un aumento de 15% en las Ventas, esto no se ve reflejado en los resultados del periodo al reportar una Pérdida superior a los \$372000.

En el 2017 registrando un significativo aumento en las ventas, aunque los resultados muestran una mejoría no llega a niveles deseables y se reporta una pérdida alrededor de los \$52.000

Con un constante crecimiento en las ventas, ya para el periodo 2018 se puede ver un rendimiento favorable en los Resultados Financieros alcanzando saldo positivo por \$33.952.

### 3.2.1.2.1. Indicadores de Rentabilidad

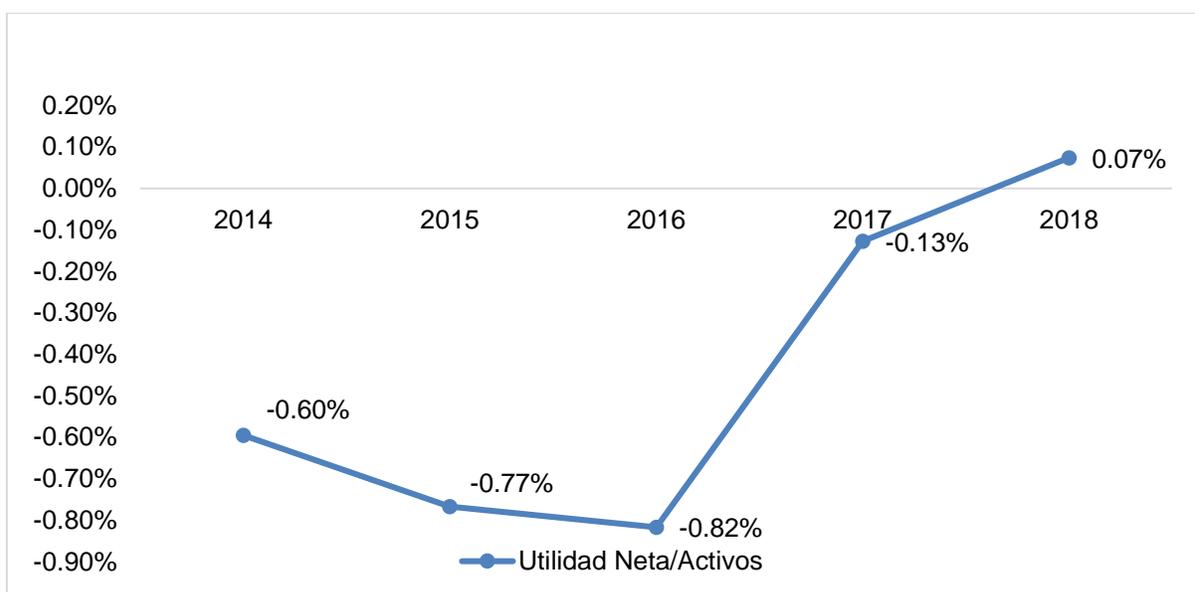
**ROA:** Evalúa la Utilidad Neta que se ha generado por la Utilización de los Activos.

Tabla 16.

ROA: Utilidad Neta/Activos

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
ACTIVOS	25.933.582	36.879.817	45.876.505	42.607.922	43.167.971
UTILIDAD NETA	-154.418	-282.783	-374.824	-54.325	31.934
Utilidad Neta/Activos	-0,60%	-0,77%	-0,82%	-0,13%	0,07%

**Fuente:** Estados Financieros - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 16.** ROA: Utilidad Neta/Activo  
*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña.

La aplicación de este indicador Financiero permite analizar la efectividad de las empresas estudiadas para generar utilidad con la utilización de los activos, permite visualizar que en los periodos 2015 y 2016 presenta una variación negativa, recuperándose en el periodo 2017 y para el 2018 comienza a dar resultados positivos.

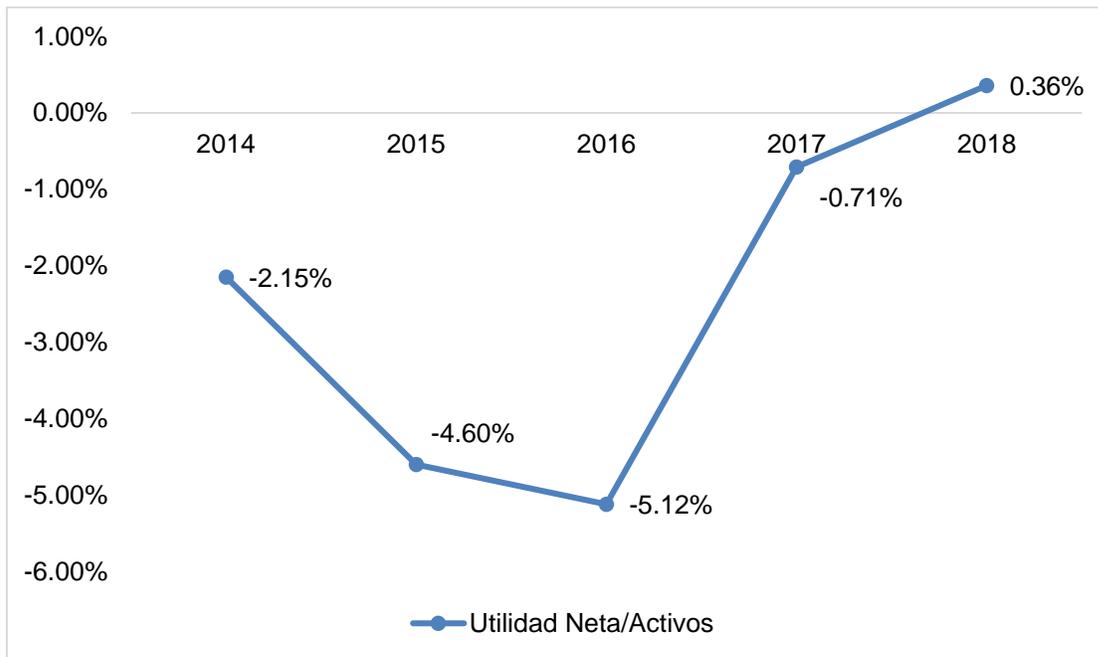
### 3.2.1.2.2. Roe

Evalúa la Utilidad Neta que tienen los propietarios de las empresas.

Tabla 17.  
*ROE Utilidad Neta/Patrimonio*

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
PATRIMONIO	7.186.328	6.147.923	7.320.397	7.652.838	8.922.342
UTILIDAD NETA	-154.418	-282.783	-374.824	-54.325	31.934
Utilidad Neta/Patrimonio	-2,15%	-4,60%	-5,12%	-0,71%	0,36%

**Fuente:** Estados Financieros - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 17.** ROE Utilidad Neta/Patrimonio  
*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña

Con la Aplicación del ROE se valora el rendimiento del Capital, en el caso de las Empresas Constructora Residenciales permite visualizar que en los periodos 2015 y 2016 presenta una variación negativa, recuperándose en el periodo 2017 y para el 2018 si bien es cierto el resultado empieza a ser positivo un rendimiento del 0.36% no es atractivo considerando que la tasa pasiva es superior al 4%.

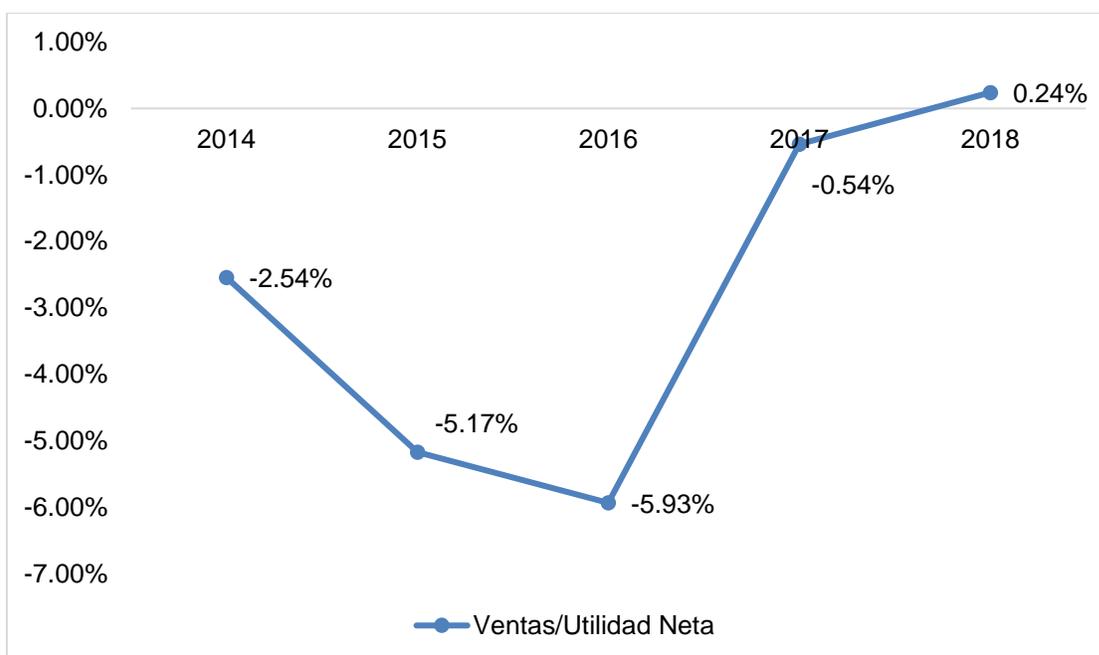
### 3.2.1.2.3. Margen Neto de Utilidad

Este indicador mide el rendimiento de los Ingresos Operacionales

Tabla 18.  
*Ratio de Rentabilidad Neta Sobre Ventas*

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
<b>VENTAS</b>	<b>6.075.881</b>	<b>5.470.732</b>	<b>6.316.680</b>	<b>10.084.962</b>	<b>13.301.845</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	-154.418	-282.783	-374.824	-54.325	31.934
<b>Ventas/Utilidad Neta</b>	-2,54%	-5,17%	-5,93%	-0,54%	0,24%

*Fuente:* Estados de Resultados - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 18.** Ratio de Rentabilidad Neta Sobre Ventas  
*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña

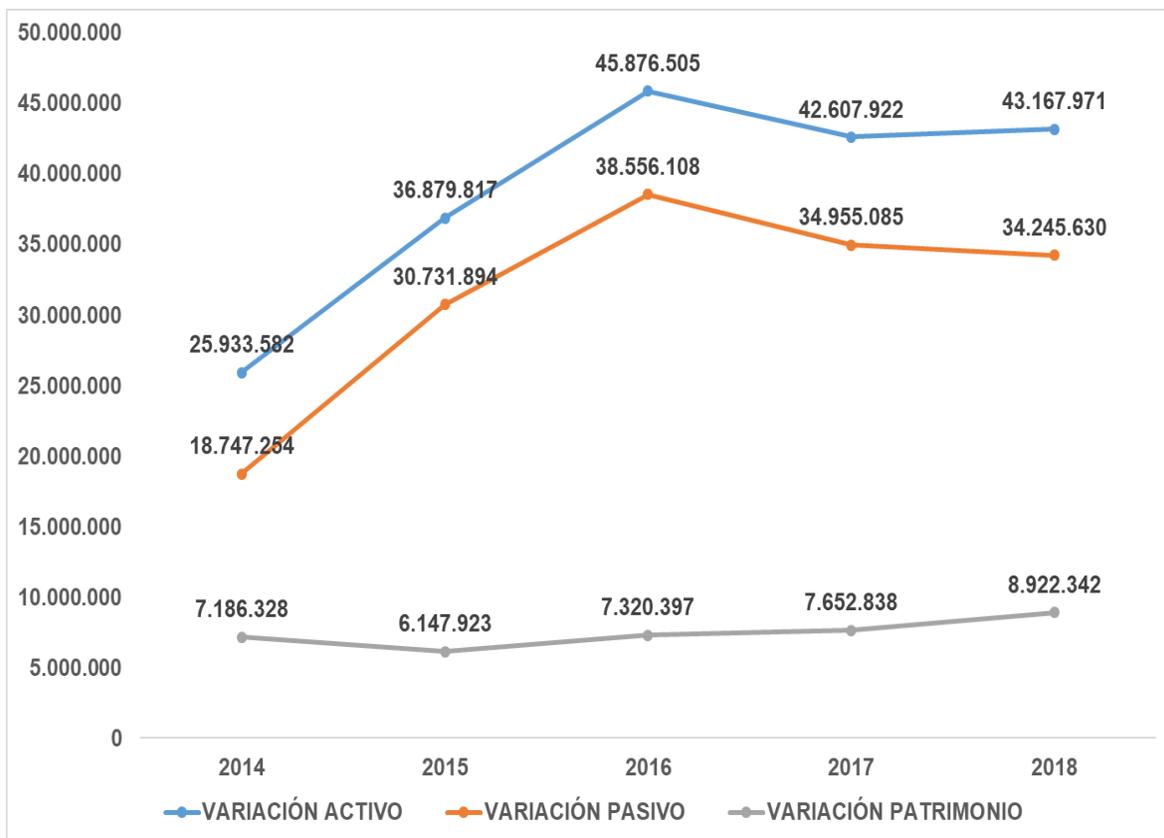
Relacionando la Rentabilidad obtenida con las ventas netas durante los periodos de análisis desde el periodo 2014 presenta una variación negativa, cayendo en el punto más bajo en el 2016 con -5.93% para el 2017 aunque el resultado es negativo - 0.54% existe una mejoría en el rendimiento sobre las ventas, ya para el 2018 el saldo es positivo con 0.24% dando síntomas de mejora en el subsector de la Construcción.

### 3.2.2 Análisis de Situación Financiera

Tabla 19.  
*Análisis de Situación Financiera*

CUENTAS	2014	2015	2016	2017	2018
<b>ACTIVO</b>	25.933.582	36.879.817	45.876.505	42.607.922	43.167.971
<b>PASIVO</b>	18.747.254	30.731.894	38.556.108	34.955.085	34.245.630
<b>PATRIMONIO</b>	7.186.328	6.147.923	7.320.397	7.652.838	8.922.342

**Fuente:** Estados de Resultados - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>



**Figura 19.** Estado de Situación Financiera Empresas Constructoras Cantón Manta. 2014-2018  
*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña.

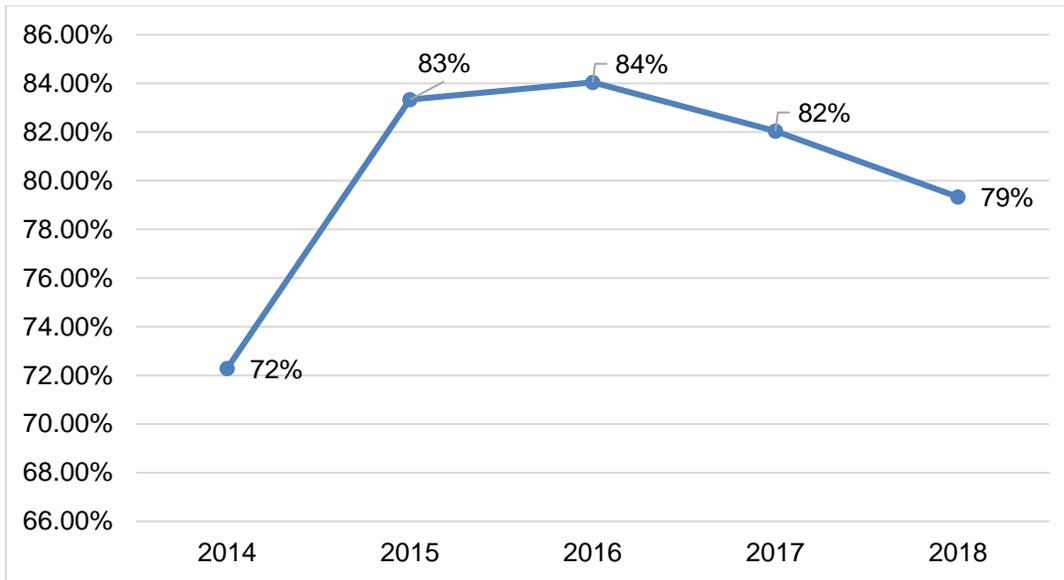
El análisis de la situación financiera de las empresas de la construcción del Cantón Manta en el periodo 2014-2018 muestra una variación creciente en los últimos tres años del estudio. Si se toma como base el 2014 se puede calcular un porcentaje depresivo en el 2015 de 14.44%, mientras que el 2016 un crecimiento de 1.87%, en el 2017 progresa un 6.48% y en el 2018 presenta un pico de 24.15% de incremento respecto a la base. A medida que se ha desarrollado el patrimonio, se ha elevado los índices de crecimiento del activo y la media de los índices de pasivo. Se puede ver en la gráfica que para las empresas adquirir los activos han tenido que comprometer su pasivo, muestra mayor incremento en el pasivo que en los totales de patrimonio con que cuentan las empresas.

### 3.2.2.1. Indicador de Apalancamiento

Tabla 20.  
Nivel de endeudamiento

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	72%	83%	84%	82%	79%

**Fuente:** Estados de Resultados - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:  
<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>

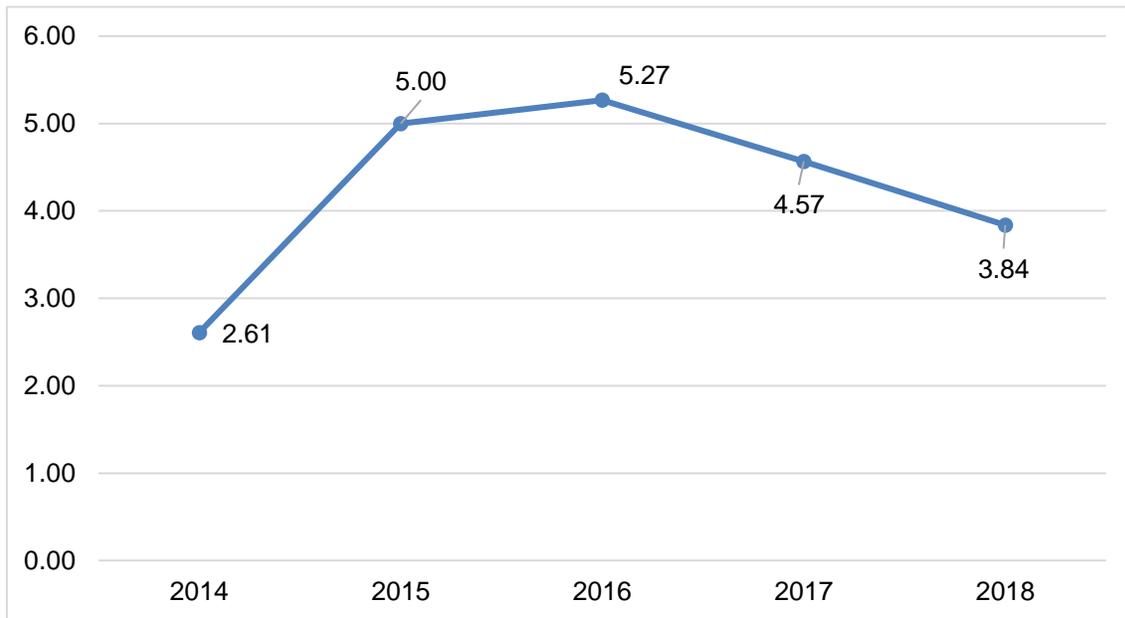


**Figura 20.** Nivel de Endeudamiento Empresas Constructoras Cantón Manta. 2014-2018  
**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

Este índice nos deja saber el número de unidades monetarias de activos que se han conseguido por cada unidad monetaria de patrimonio. En el caso del sector de la construcción de la muestra analizada en esta investigación, podemos observar que en el período comprendido entre 2014 y 2018, se han obtenido índices inferiores a los sugeridos como adecuados, entre 0,72 y 0,79. Lo ideal es que éste indicador marque 1 y mientras más alto mejor, pues nos deja ver que es rentable recurrir al endeudamiento externo para aumentar la rentabilidad esperada del capital propio.

Tabla 21.  
Apalancamiento total

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
APALANCAMIENTO TOTAL	2,61	5,00	5,27	4,57	3,84



**Figura 21.** Nivel de la deuda de las Empresas Constructoras Inmobiliarias Cantón Manta. 2014-2018  
*Elaborado por:* Darío Rengifo Cobeña.

Mientras más grande sea este índice, mayor es el monto de dinero de otras personas que se utiliza para generar utilidades en este sector, las empresas sujetas al análisis dependen excesivamente de sus acreedores y proveedores para la normal operación, en ningún período están a la par.

### **3.3. Análisis de Correlación entre Plusvalía y Resultados de los Ejercicios**

#### **3.3.1. Correlación.**

Durante el periodo de estudio 2014-2018, para calcular el impuesto a la plusvalía, para la venta o transferencia de un inmueble según el reglamento 338 el coste de la transferencia es el que resulte mayor al previsto en los sistemas catastrales a cargo del municipio y el que consta en los actos de contrato (Quito, 2013).

Cuando se conoce el costo actual de la propiedad se deduce:

- Los desembolsos pagados por concepto de mejora a la propiedad.
- Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales.
- El 5% de las utilidades corrientes por cada año a partir de la adquisición de la propiedad.

Por lo antes expuesto se procede a explicar que no se cuenta con los datos exactos para calcular el impuesto a la plusvalía desembolsado por las empresas de estudio. Se ha propuesto relacionar el promedio de los resultados obtenidos de las empresas en ese periodo con los datos de otros impuestos pagados declarados en los balances de escrutinio. Como una solución al problema antes expuesto y en aras de dar cumplimiento al objetivo tres.

Para realizar la correlación, se utilizará el promedio de los ejercicios contables de las 18 empresas que se están examinando, del sector de la construcción del Cantón Manta, Manabí, correspondiente a los años 2014-2018 y el impuesto a la plusvalía. Empleando para ello la herramienta de análisis de datos de la aplicación de SPSS, por el alto volumen de datos a relacionar.

Tabla 22.

*Resumen de resultado de ejercicios e impuestos pagados.*

<b>EMPRESAS</b>	<b>UTILIDAD</b>	<b>IMPUESTO</b>
<b>CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO</b>	-1146760,39	14808,07
<b>INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A.</b>	16372,43	46966,43
<b>SYLCONSTRUCTORA S.A.</b>	9713,49	95,40
<b>CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&amp;MCONSPR S.A.</b>	-175862,42	70521,86
<b>CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A.</b>	109397,01	0,00
<b>CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA</b>	-10528,68	131532,13
<b>COSTABUILDING S.A.</b>	92973,66	0,00
<b>GUERREROGROUP S.A.</b>	23287,01	1075,26
<b>INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.</b>	-100382,51	13104,68
<b>CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA</b>	94226,43	6441,65
<b>CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSISOLSA</b>	-115605,57	1570,55
<b>DISTRASA S.A.</b>	166477,72	25658,61
<b>INMOBILIARIA &amp; CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSEI</b>	28931,67	5579,08
<b>INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.</b>	47987,15	44084,34
<b>CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA S.A.</b>	10127,10	146,10
<b>NAVIWAX S.A.</b>	-435607,67	63212,84
<b>CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A.</b>	10128,35	0,00
<b>CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO</b>	-649248,83	4476,05

Tabla 23.  
 resultado de ejercicios e impuestos pagados 2014-2018.

EMPRESAS	Utilidad Neta Impuesto									
	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2017	2017	2018	2018
1 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	0,00	0,00	0,00	0,00	3364,99	0,00	-1173200,59	0,00	23075,21	14808,07
2 INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A.	1450,87	9841,45	1036,40	42,54	4111,31	2881,41	4659,09	14996,04	5114,76	19204,99
3 SYLCONSTRUCTORA S.A.	-146,25	90,00	-447,48	0,00	4554,17	0,00	15984,08	5,40	-10231,03	0,00
4 CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&MCONSPR S.A.	-12582,58	43262,00	-4095,30	9814,37	-157187,48	3326,12	374,51	2065,15	-2371,57	12054,22
5 CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A	-9511,32	0,00	7351,87	0,00	50954,26	0,00	4403,92	0,00	56198,28	0,00
6 CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	31387,89	1500,13	-47403,41	14439,29	-924,50	33538,38	-661,88	51850,74	7073,22	30203,59
7 COSTABUILDING S.A.	6107,93	0,00	-7895,53	0,00	29914,47	0,00	21219,07	0,00	43627,72	0,00
8 GUERREROGROUP S.A.	10628,48	349,92	-15406,85	0,00	7410,72	0,00	11034,78	499,78	9619,88	225,56
9 INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.	-34796,55	289,50	-29364,26	3404,29	-16566,43	254,62	-24300,02	3544,64	4644,75	5611,63
10 CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA	11676,72	0,00	17294,98	1144,37	23498,43	1652,06	20114,67	2251,96	21641,63	1393,26
11 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSIOLSA	-116790,55	1435,60	0,00	0,00	0,00	0,00	8034,21	0,00	-6849,23	134,95
12 DISTRASA S.A.	4522,13	0,00	-6710,05	0,00	24752,79	0,00	101496,23	3452,79	42416,62	22205,82
13 INMOBILIARIA &CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSERC	6023,38	5579,08	4961,98	0,00	3080,97	0,00	919,93	0,00	13945,41	0,00
14 INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.	8538,14	0,00	12463,66	3086,88	7775,99	690,00	14984,34	33486,09	4225,02	6821,37
15 CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA S.A	2101,44	0,00	1751,88	0,00	2465,72	0,00	3587,36	41,44	220,70	104,66
16 NAVIWAX S.A.	1971,20	4853,56	-3711,60	31809,77	-126589,49	4764,85	-151780,70	8696,54	-155497,08	13088,12
17 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A	936,06	0,00	-1581,16	0,00	9773,84	0,00	28,60	0,00	971,01	0,00
18 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO	-65934,53	129,88	-211028,13	50,22	-245214,10	538,39	-101180,61	2870,62	-25891,46	886,94

**Fuente:** Estados de Resultados - Superintendencia de Compañías, Valores y seguros:

<https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInfor/consultaPrincipal.zul?id=1>

**Elaborado por:** Darío Rengifo Cobeña.

**Coefficiente de correlación lineal de Pearson.**

$$r = \frac{S_{xy}}{S_x S_y} \quad r = -0.141$$

$r > 0$  Relación lineal directa.

$r < 0$  Relación lineal inversa.

$r = 0$  Relación no lineal.

Y (Variable dependiente) = Resultados de los ejercicios contables (Ganancia/Perdida)

X (Variable Independiente) = Impuestos a la plusvalía.

$H_0$ : Los desembolsos ocasionados por el impuesto a la plusvalía influyen de manera directa en los ejercicios contables de las empresas que se estudian.  $r > 0$

$H_i$ : Los desembolsos ocasionados por los impuestos a la plusvalía no tienen influencia en los resultados de los ejercicios contables.  $r = 0$

Tabla 24.

Resultado de la correlación total de impuesto a la Plusvalía y Resultado de los Ejercicios Contables por empresas, periodo 2014-2018.

Correlaciones		U	I
U	Correlación de Pearson	1	-,141
	Sig. (bilateral)		,616
	N	15	15
I	Correlación de Pearson	-,141	1
	Sig. (bilateral)	,616	
	N	15	15

Elaborado por: Darío Rengifo Cobeña

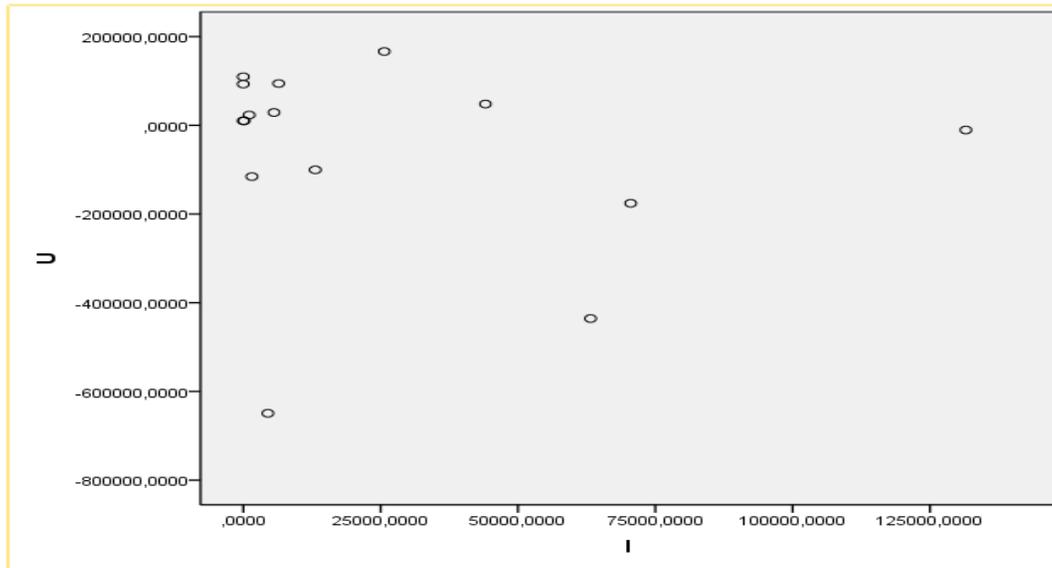


Figura 22. Resultado de la correlación Impuesto a la Plusvalía y Resultado de los Ejercicios Contables periodo 2014-2018.

Elaborado por: Darío Rengifo Cobeña

Tabla 25.

Resultado de la correlación Impuesto a la Plusvalía y Resultado de los Ejercicios Contables por años, periodo 2014-2018.

		Correlaciones										
		Utilidad Neta	Impuesto									
Utilidad Neta	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1	-.011	.382	.180	.357	.311	-.016	.331	.117	.328	
			.966	.107	.461	.133	.195	.947	.166	.635	.170	
		19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	
Impuesto	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N		1	.085	.260	-.455	.050	.079	-.040	-.110	.216	
				.728	.283	.050	.838	.747	.872	.653	.374	
			19	19	19	19	19	19	19	19	19	
Utilidad Neta	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N			1	.012	.729	-.142	.016	-.074	.162	.000	
					.962	.000	.563	.949	.762	.507	.999	
				19	19	19	19	19	19	19	19	
Impuesto	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N				1	-.410	.468	-.014	.381	-.810	.439	
						.081	.043	.954	.108	.000	.060	
					19	19	19	19	19	19	19	
Utilidad Neta	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N					1	-.025	.055	.039	.575	-.048	
							.918	.821	.875	.010	.844	
						19	19	19	19	19	19	
Impuesto	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N						1	.067	.824	-.094	.672	
								.786	.000	.701	.002	
							19	19	19	19	19	
Utilidad Neta	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N							1	.112	.034	-.193	
									.648	.890	.430	
								19	19	19	19	
Impuesto	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N								1	-.081	.656	
										.742	.002	
									19	19	19	
Utilidad Neta	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N									1	-.089	
											.718	
										19	19	
Impuesto	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N										1	
												19

Elaborado por: Darío Rengifo Cobeña

Al analizar el grado de correlación presente entre la variable (Y) Impuesto a la plusvalía, respecto a la variable (X) Resultados de los ejercicios contables de las empresas constructoras del Cantón Manta, se alcanza a interpretar que, el grado de asociación es de -0.14, o sea se presenta una correlación inversa entre las dos variables. Sin embargo, se observa en el Gráfico 22 una marcada dispersión de las observaciones, cada vez más alejadas del eje, producto que, la correlación entre ambas variables es muy escasa, y el resultado se obtuvo por debajo de 0.6 que es el límite de significancia bilateral para el análisis.

Trasladando el resultado a un plano más directo con el objeto de estudio se puede expresar que, a medida que aumente los desembolsos por impuestos a la plusvalía en las empresas constructoras, la repercusión en los estados de resultados será de forma inversa. O sea, si presenta una pequeña incidencia el impuesto sobre los estados de resultados, pero de forma contraria.

Por otro lado, en la correlación efectuada a las mismas variables, pero utilizando los periodos de forma independiente, se observa la misma tendencia, la correlación utilidad- impuesto arrojó resultados negativos, lo que prueba una asociación inversa en ambas variables y el rango del resultado de la correlación depende de cuan marcada sea las diferencias entre las observaciones. Por lo que se puede concluir que el impuesto a la plusvalía incide de forma inversa e imperceptible sobre el resultado de los ejercicios de las empresas que se examinan.

## CONCLUSIONES

La presente investigación se enfocó en un objetivo central relacionado con el posible impacto que pudiera ejercer el pago del impuesto a la plusvalía sobre la situación financiera de las empresas constructoras residenciales del cantón Manta de la Provincia de Manabí, durante periodo 2014 a 2018. Para ello se propuso tres objetivos específicos: Diagnosticar la situación económica del sector inmobiliario constructor a nivel nacional para obtener una idea general del comportamiento económico de la Industria de la Construcción durante el periodo de estudio, analizar los resultados financieros de las compañías constituidas en el cantón, cuya actividad económica es la construcción de todo tipo de edificios residenciales y determinar el grado de correlación entre el impuesto a la plusvalía y los resultados financieros de las empresas constructoras residenciales de los periodos 2014 - 2018.

Se diagnosticó la situación económica del sector inmobiliario constructor en el periodo planteado. En el mismo, observa que en la etapa de análisis el entorno se torna desfavorable, ya que el aporte de esta importante industria al PIB disminuyó drásticamente. Tal es el caso que el porcentaje de variación del PIB en el sector de la construcción, presenta números negativos de 2015 a 2017, y una ligera recuperación en el año 2018 con un 0.6% más de aporte con respecto al año anterior. Por otro lado, siendo una de las Industrias que aporta significativamente a la generación de empleo los aportes con empleos al sector también decrecieron, aunque no significativamente. Solo de 2014 a 2018 la baja fue de 0.60%, es decir de 7.4% como participación de generación de empleo para el periodo 2014 pasó al 6.8% en el último año. Aunque la situación interna no es la mejor, las exportaciones netas del sector se vieron favorecidas, sobre todo en el año 2017 cuando registro más de siete millones de dólares en envíos hacia el exterior, con una disminución al año siguiente. Así mismo, las ventas han disminuido de un año a otro, el 2018 cerró con un -15,66% con respecto al 2017. Para mejorar esta situación las instituciones financieras privadas han hecho su parte con el incremento de los créditos otorgados desde 2016 y hasta 2018 para la construcción de viviendas en todo el territorio nacional. El número de operaciones crediticias de la Banca Privada sujeta al análisis llega a 693.016 en el 2018. Sin embargo, el estado a través del BIESS muestra una tendencia negativa en cuanto al número de operaciones crediticia

relacionada con la vivienda, disminuyendo el aporte en el periodo estudiado, llegando al -11% en 2018 con respecto al año precedente.

Los resultados obtenidos por las compañías que realizan actividades de la construcción en el Cantón Manta, por el período comprendido en el alcance de esta investigación, reflejan pérdidas desde 2014. Los costos y gastos que las empresas de este sector utilizan para su operación superan a los ingresos por ventas realizadas, ya que a pesar de duplicar sus ventas comparando el 2014 y 2018, sus costos de operación y gastos, también han tenido el mismo comportamiento, es decir, se han duplicado. La acumulación de pérdidas entre 2014 y 2017 posiblemente produjo que las empresas constructoras registren en sus libros este efecto contable en su patrimonio, y; requieran de financiamiento para continuar operando con el consiguiente incremento de los pasivos. Para obtener capital de trabajo se necesita de liquidez y este procedimiento de conseguir recursos para comprar activos o continuar desarrollando actividades, tiene un efecto rebote en el incremento de pasivos o patrimonio, dependiendo de donde venga el disponible: sistema financiero o aporte de accionistas. Únicamente en 2018 observamos que la relación entre los ingresos y los gastos es positiva, dando como resultado una utilidad en el ejercicio, sin embargo, los costos y gastos para operar en este sector siguen estando casi a la par de los ingresos generados. Al poseer impuesto causado, suponemos que la utilidad obtenida antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, EBITDA, por sus siglas en inglés, Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, hace que los flujos de caja de las empresas sujetas al análisis les permitan seguir operando, a pesar de tener pérdida, es decir, las actividades de las empresas analizadas dependen en un alto grado de sus acreedores. Al tener pérdidas en 4 de los 5 períodos analizados, los índices de rentabilidad no muestran claramente la situación financiera del sector, basta comparar entre la tasa ofrecida por el sistema financiero, al colocar una inversión a plazo fijo, versus un índice de rentabilidad negativo obtenido entre 2014 y 2017, se puede saber que tiene mayor rentabilidad y retorno. Es por ello que enfocamos al análisis del activo, pasivo y patrimonio de las empresas del sector, y en dicho análisis observamos que, si bien hay un crecimiento en estos rubros, este obedece a la necesidad de dinero para operar: incremento de activo a través del incremento de pasivo o patrimonio.

Finalmente, el análisis correlacional arroja que la variable independiente incide sobre la dependiente de forma inversa. Es decir que los resultados de los ejercicios contables se asocian a

los desembolsos por impuesto a la plusvalía de forma inversa, a mayor aporte por impuesto a la plusvalía menor será la utilidad obtenida en los ejercicios de las empresas o viceversa. Sin embargo, en las dos correlaciones realizadas a las mismas variables, el resultado se encuentra muy cerca de 0, por lo que se pudiera decir que la correlación entre ambas variables es mínima si se tiene en cuenta que la significancia bilateral es de 0.6.

## RECOMENDACIONES

Una vez efectuado el análisis de las conclusiones de la investigación se proponen las siguientes recomendaciones:

Para futuras investigaciones se recomienda el análisis de máximo tres empresas en las cuales se enfoque el estudio exploratorio para buscar de manera exhaustiva los datos necesarios que permitan un mayor acercamiento a la realidad de la problemática planteada en esta investigación.

Como un posible nuevo tema de análisis a investigar se recomienda, el análisis de las condiciones macroeconómicas que afectaron la toma de decisiones de las empresas del sector de la construcción en el Cantón Manta, periodo 2014 – 2018, a través de un modelo VAR.

Adicional; es necesario que desde la academia se genere investigación, quedando expuesta al debate sobre esta problemática, sobre el crecimiento de las ciudades, de manera ordenada y sostenible, con acceso a servicios básicos. Un adecuado control de la densidad poblacional es posible que permita mejorar los indicadores de pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).

Desde otra perspectiva y dada la importancia del Sector de la Construcción como generador de empleo tanto formal como informal es necesario determinar las afectaciones con las decisiones impositivas y también generar conocimiento para el equilibrio Económico de los sectores involucrado en el análisis desde otras provincias o ciudades.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adkisson, A. (2017). Proyecciones financieras y consideraciones de análisis. *CFO Selections*, 63-79.
- Alcaldía de Quito. (20 de Enero de 2020). *Preguntas Frecuentes - Impuesto Predial*. Obtenido de <https://www.quito.gob.ec/index.php/municipio/273-preguntas-frecuentes-impuesto-predial>
- Arias, O. F. (2012). *El Proyecto de Investigación*. Caracas-Venezuela: Episteme.
- Asamblea Constituyente. (2008). *Ley Reformatorio para la Equidad Tributaria del Ecuador*. Quito.
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos*. Quito: Registro oficial. Obtenido de <https://www.sri.gob.ec/web/guest/ley-organica-especulacion-sobre-valor-de-las-tierras>
- Ayala, A. (2013). Análisis de rentabilidad de la producción de maíz en la región de Tulancingo, Hidalgo, México. *Agricultura, sociedad y desarrollo*, 10(4).
- Baena, G. (2017). *Metodología de la Investigación*. Mexico: Patria.
- Banco Central del Ecuador. (2020). *Información Estadística Mensual*. Quito: BCE. Obtenido de <https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/bolmensual/IEMensual.jsp>
- Bancos, S. I. (2020). *Portal Estadístico*. Quito: Super Intendencia de bancos.
- BCE. (2020). *Información Estadística Mensual*. Quito: BCE.
- Benítez, M., & Miranda, M. (2017). *Contabilidad y finanzas para la formación de los cuadros de dirección*. La Habana: Félix Varela.
- BIESS. (2019). *Reporte Estadístico-Ley de Transparencia*. Quito: BIESS.
- Blanco, B. A., Fetres, C. V., & Muñoz, M. A. (2016). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Washington: The Word Express, Inc.
- Bragg, S. (2018). *Estados financieros proyectados*. New York: Herramientas De Contabilidad.

- Burchell, S. (2018). Los roles de la contabilidad en las organizaciones y la sociedad". *Contabilidad, Organizaciones y Sociedad*, 5(1), 5-27.
- CAMICON. (2017). *Camara de la industria de Construcción*. Quito: CAMICON. Obtenido de <https://www.camicon.ec/>
- CAMICON. (2017). *Presentación Impuesto a la Ganancia Extraordinaria*. Quito: Camara de la Industria de la Construcción.
- Carrasco, S. (2014). *Metodología de la investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Cazau, P. (2006). *Introducción a la investigación en ciencias sociales*. Buenos Aires: RundiNuskin.
- Cerrutti, M., & Bertoncello, R. (2003). *Urbanization and Internal Migration Patterns in Latin America*. Johannesburg: Paper prepared for Conference on African Migration in Comparative Perspective.
- CFN. (2017). *FICHA SECTORIAL: CONSTRUCCIÓN*. Quito: CFN. Obtenido de <https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/2017/09/Ficha-Sectorial-Construccion.pdf>
- CFN. (2017). *FICHA SECTORIAL: CONSTRUCCIÓN*. Quito: CFN.
- Chen, J. (3 de Julio de 2019). *Finanzas Corporativas y Contabilidad. Margen de Beneficio*. Obtenido de <https://www.investopedia.com/terms/p/profitmargin.asp>
- Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología. (2017). *Métodos Estadísticos Básicos*. Mexico: Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
- Construcción, I. F. (2014). *Parte I, Instituto de Desarrollo Industrial, Tecnología y de Servicios*, . Argentina, pág. 6.
- Deconceptos. (2015). *deconceptos.com*. Obtenido de <http://deconceptos.com/ciencias-sociales/espacio-rural>
- Desoto, E. (15 de Diciembre de 2018). La construcción es el puntal de Portoviejo. *El Diario*.
- Economía. (25 de Julio de 2014). *Economia.com.mx*. Obtenido de [http://www.economia.com.mx/producto\\_interno\\_bruto.htm](http://www.economia.com.mx/producto_interno_bruto.htm)

- Ehrhardt, B. (2018). *Finanzas corporativas: un enfoque enfocado*. New York: Hoboken.
- Farías, J. (2018). *Análisis de estados financieros y su uso en la gestión financiera de la empresa constructora Segura EIRL-2017*. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Fernández Panjon, C. X., & Remache Quishpi, M. E. (2016). *Evasión en los Impuestos a la Plusvalía y Alcabalas para la Ciudad de Cuenca: Un análisis a partir de Teoría de Juegos*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Flores, J. (12 de Octubre de 2017). La ley de Plusvalía se derogaría, pero se analizarán mas opciones. *El Comercio*, pág. 5.
- Fool, M. (2016). *Cómo interpretar el análisis vertical de un balance y estado de resultados*. Mexico: Deusto.
- Furtado, F. (2017). *Repensando las políticas de captura de plusvalías para América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute.
- Gentile, N., & López, M. (2018). *Sistema de indicadores económicos y sociales: la importancia del análisis integrado*. . Buenos Aires: Centro de investigación, seguimiento y monitoreo del desarrollo.
- Gonzalo, C., & Sabatini, D. F. (2002). Recuperación de plusvalías: reflexiones sobre su posible aplicación en las ciudades chilenas. *Calidad Urbana*, 56-61.
- Gordón. (2018). *Grado de afectación de la ley de plusvalía en el sector de la construcción e inmobiliaria en el Ecuador*. Quito: Pontífica Universidad Católica del Ecuador.
- Gordón, P. M. (2018). *Grado de Afectación de la Ley de Plusvalía en el Sector de la Construcción e Inmobiliaria en Ecuador*. Quito: Pontificia Universidad de Ecuador.
- Guerra, S. (2018). El sector constructor, un termómetro de la economía nacional. *Gestión Digital*.
- Hayes, A. (2019). *Finanzas Corporativas y Contabilidad*. Madris: Deusto.
- Hernández, R., & Fernández, C. (2014). *Metodología de la Investigación, Tomo II* (6ta ed.). México DF,: MC. Graw-Hill.
- INEC. (2013). *Directorio de Empresas y Establecimientos*. Quito: INEC.

- Jordania, S., & Bradford, D. (2014). *Fundamentos de las finanzas corporativas*. Boston: McGraw-Hill.
- Kagan, J. (6 de Diciembre de 2019). *Guía de términos del impuesto sobre la renta*. Obtenido de <https://www.investopedia.com/terms/t/taxes.asp>
- Kenton, W. (2018). Finanzas corporativas y contabilidad. *Invespedia*, 98-109.
- Labardin, P., & Marc, N. (2019). Contabilidad y las palabras para contarlos: una perspectiva histórica". *Contabilidad, negocios e historia financiera*, 19(2), 149-166.
- Ladd, H. (1998). *Local Government Tax and Land Use Policies in the United States: Understanding the Links*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Líderes. (16 de 3 de 2018). *CFN presenta créditos para el sector de la construcción*. Obtenido de <https://www.revistalideres.ec/lideres/cfn-creditos-construccion-leninmoreno-casa.html>
- Mapiripan. (2015). *Impuesto Predial*. Mapiripan: Alcaldía de Mapiripan.
- Marx, C., & Engels, F. (1980). *Teorías Sobre las Plusvalía I, Tomo IV de el Capital*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Marx, K. (2010). *El Capital critica de la economía política*. España: Siglo Veintiuno de España Editores S. A.
- McLure, C., & Neumark, F. (2016). *Impuestos en el nuevo siglo*. New York: Mc Graw Hill.
- Meza, D. G., & García, M. E. (2015). *Estudio de los niveles de comprensión que ha tenido el proyecto de ley del impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía en el ecuador periodo – 2015*. Milagro: Universidad Estatal de Milagro.
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2018). *Reglamento para la implementación de la metodología de cálculo para la relación entre el saldo de la deuda pública total y el PIB*. Quito: Ministerio de Economía y Finanzas.
- Mundoconstructor. (20 de 4 de 2016). *El sector de la construcción en un difícil 2016*. Obtenido de <https://www.mundoconstructor.com.ec/el-sector-de-la-construccion-en-un-dificil-2016/>
- NIIF. (2013). *Normas Internacionales de Información Financiera*. Londres: IASB.

- Ochoa, C. (2018). El análisis financiero como herramienta clave para una gestión financiera eficiente en las medianas empresas comerciales del cantón milagro. *Observatorio de Economía Latinoamericana*.
- Peterson, G. (2010). *La plusvalía de la tierra como opción para el financiamiento de la infraestructura urbana*. Washington: PPIAF.
- Pikara, G. (2014). Metodología de la investigación, Método Inductivo y Deductivo. *Educación*, 117-123.
- Pontón Caamaño, C. I. (2016). *Propuesta de reforma normativa al impuesto a la plusvalía en Ecuador con base en legislación comparada*. Quito: Universidad San Francisco de Quito.
- Proaño Zurita, J. (2017). *Esfera pública de paso: impacto de la cuenta de Twitter de Rafael Correa en la agenda mediática digital y en el debate público, en torno a los proyectos de ley de herencia, plusvalía y diálogo ciudadano*. Quito: FLACSO Ecuador.
- Proaño, J. (19 de Diciembre de 2017). Grado de afectación de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción e inmobilia en el Ecuador. (M. V. Gordón, Entrevistador)
- Quito, D. m. (2013). *Normas para el pago de Impuesto* . Quito: Ordenanza Municipal.
- Ramos Flores, A. (2012). *Concepto y Naturaleza Jurídica de los Impuestos*. Mexico.
- Reyes, O. H. (2016). *Estudio de Mercado Inmobiliario Relacionado con la Plusvalía en el Corredor Financiero más Importante de la Ciudad de México*. Tecamachal: Instituto Politécnico Nacional.
- Servicio de Rentas Internas. (23 de Abril de 2017). *sri*. Recuperado el 23 de Octubre de 2019, de sri: <https://www.sri.gob.ec/>
- Shoup, D. (2011). *Is under-investment in public infrastructure an anomaly*. Cambridge: Peter Ward.
- Smolka, M., & Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *EURE (Santiago)*, 55-77.
- Smolka, M., & Mullahy, L. (2007). *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Cambridge: Land Lines.

- Solis, G. A., & Mera, B. E. (2018). *El impuesto a la plusvalía y su impacto en la rentabilidad del sector de la construcción en el cantón Ambato, provincia de Tungurahua*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- Sosa, A. (2015). El Método Analítico-sintético. *Metodología de la Investigación*, 31-43.
- SRI. (2017). *Ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos*. Obtenido de <https://www.sri.gob.ec/web/guest/ley-organica-especulacion-sobre-valor-de-las-tierras>
- Standards. (2015). Contabilidad y Finanzas Implementación de norma internacional de Contabilidad y Finanzas. *Innovar*, 27(57), 79-92.
- SUPERCIA. (2018). *Productividad en la Industria Ecuatoriana de la Construcción*. Quito: SUPERCIA.
- Torres, C. (18 de Abril de 2017). Impuesto a la Plusvalía Inmobiliaria en Ecuador. Quito, Pichincha, Ecuador. Recuperado el 23 de Octubre de 2019
- Tuovila, A. (2019). Finanzas corporativas y contabilidad estados financieros. *Invespedia*, 69-78.
- Vasquez, J. D. (2018). *Agricultura y activos biológicos en las empresas agrícolas de plantaciones de uva, distrito de San Isidro - lima, 2017*. Lima: Universidad César Vallejo.
- Viveros, D. (3 de Agosto de 2017). La Ley de Plusvalía, eje del debate en la mesa de construcción. *El Comercio*.
- Zabala, V. (2019). El sector de la construcción entre crecimiento bajo y nulo para 2019. *Mundo Constructor*, 1-5. Obtenido de <https://www.mundoconstructor.com.ec/el-sector-de-la-construccion-entre-crecimeinto-bajo-y-nulo-para-2019/>

## ANEXO 1

TIEMPO DE CONSTITUCIÓN COMPAÑÍAS INMOBILIARIO CONSTRUCTOR PERIDO DESDE EL 2014 AL 2018 PROVINCIA MANABI - CANTON MANTA					
No.	NOMBRE DE LAS EMPRESAS	RUC	INICIO	TIEMPO	TIPO
1	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	1391813899001	11/09/2013	6	Sociedades
2	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A.	1391776691001	18/08/2010	9	Sociedades
3	SYLCONSTRUCTORA S.A.	1391818459001	01/09/2014	5	Sociedades
4	CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&MCONSPR S.A.	1391776152001	11/08/2010	9	Sociedades
5	CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA SA	1391724705001	21/04/2003	16	Sociedades
6	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	1391746105001	19/12/2005	14	Sociedades
7	COSTABUILDING S.A.	1391783973001	12/04/2011	8	Sociedades
8	GUERREROGROUP S.A.	1391754965001	29/10/2008	11	Sociedades
9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.	1390095267001	05/05/1998	21	Sociedades
10	CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA	1391702787001	01/12/2000	19	Sociedades
11	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSIOLSA	1390147437001	19/09/1997	22	Sociedades
12	DISTRASA S.A.	1391727968001	17/06/2004	15	Sociedades
13	INMOBILIARIA &CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSERC	1391737858001	23/11/2005	14	Sociedades
14	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.	1390144330001	04/08/1995	24	Sociedades
15	CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA SA	1391742223001	27/12/2006	13	Sociedades
16	NAVIWAX S.A.	1391716869001	06/01/1995	25	Sociedades
17	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE SA	1390117031001	15/09/1989	30	Sociedades
18	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO	1391794576001	19/06/2012	7	Sociedades

**RESUMEN DE VENTAS  
COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS RESIDENCIALES  
PERIDO DESDE EL 2014 AL 2018  
PROVINCIA MANABI - CANTON MANTA**

#	EMPRESA	PERIODOS				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	0.00	0.00	101,410.00	1,074,105.84	608,395.16
2	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A.	75,216.55	59,439.99	96,252.35	245,382.31	324,563.37
3	SYLCONSTRUCTORA S.A.	0.00	242,809.74	115,203.38	92,033.62	11,467.43
4	CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&MCONSPR S.A.	1,465,281.75	602,371.77	507,028.72	190,288.41	331,410.63
5	CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A	8,197.24	189,196.43	262,121.31	137,830.59	274,067.62
6	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	399,797.49	854,706.44	933,982.43	581,604.68	1,022,995.82
7	COSTABUILDING S.A.	1,173,640.52	1,286,839.64	677,098.21	2,574,414.37	6,231,708.08
8	GUERREROGROUP S.A.	638,385.12	96,674.65	254,657.21	596,653.11	231,153.27
9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.	49,849.84	59,167.00	79,924.40	81,246.88	79,729.23
10	CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA	211,821.66	505,252.00	736,324.33	613,513.91	570,209.02
11	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSIOLSA	137,060.25	0.00	0.00	62,000.00	0.00
12	DISTRASA S.A.	509,672.34	0.00	544,175.73	1,751,702.54	2,376,786.62
13	INMOBILIARIA &CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSERC	265,310.85	160,041.60	138,107.59	93,349.91	101,430.81
14	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.	780,697.38	916,448.17	1,554,399.23	1,598,545.85	1,049,400.84
15	CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA S.A	62,184.96	34,401.67	30,092.02	89,604.14	72,141.96
16	NAVIWAX S.A.	157,852.73	223,204.44	21,002.05	166,442.86	2,142.39
17	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A	46,535.63	102,259.89	259,350.71	17,798.20	14,242.42
18	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO	94,376.75	137,918.62	5,550.33	118,444.91	0.00
	<b>TOTAL</b>	<b>6,075,881.06</b>	<b>5,470,732.05</b>	<b>6,316,680.00</b>	<b>10,084,962.13</b>	<b>13,301,844.67</b>

RESUMEN DE TOTAL DE ACTIVOS  
 COMPAÑÍAS INMOBILIARIO CONSTRUCTORA  
 PERIODO DESDE EL 2014 AL 2018  
 PROVINCIA MANABÍ - CANTÓN MANTA

#	EMPRESA	2014	2015	2016	2017	2018
1	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	200,800	102,440	2,095,978	1,202,446	288,725
2	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A.	283,114	8,252	1,955,232	395,535	416,872
3	SYLCONSTRUCTORA S.A.	8,854	8,406	73,018	49,296	45,215
4	CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&MCONSPR S.A.	495,532	28,811	1,095,427	969,160	708,217
5	CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A	109,510	4,242	235,705	183,839	91,456
6	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	2,402,304	54,675	1,533,146	1,207,521	1,011,191
7	COSTABUILDING S.A.	13,122,236	2,949,735	25,459,219	26,325,004	28,723,088
8	GUERREROGROUP S.A.	520,925	363,554	657,074	296,795	307,329
9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.	345,961	72,151	297,370	273,215	272,063
10	CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA	728,900	17,695	1,282,141	1,421,620	1,446,368
11	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSISOLSA	503,646	271,814	668,146	622,459	622,549
12	DISTRASA S.A.	419,580	182,053	4,210,722	2,577,058	2,321,669
13	INMOBILIARIA &CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSERC	145,655	66,377	170,187	153,729	194,080
14	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.	754,564	104,199	467,779	1,243,749	1,219,480
15	CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA S.A	40,590	8,237	58,369	137,710	131,592
16	NAVIWAX S.A.	5,303,223	1,881,446	5,215,994	5,050,985	5,026,635
17	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A	477,458	23,835	364,645	344,857	323,084
18	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO	70,730	0	36,352	152,943	18,358
	<b>TOTAL</b>	<b>25,933,582</b>	<b>6,147,923</b>	<b>45,876,505</b>	<b>42,607,922</b>	<b>43,167,971</b>

RESUMEN DE TOTAL DE PATRIMONIO  
 COMPAÑÍAS INMOBILIARIO CONSTRUCTORA  
 PERIODO DESDE EL 2014 AL 2018  
 PROVINCIA MANABÍ - CANTÓN MANTA

#	EMPRESA	2014	2015	2016	2017	2018
1	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	102,440	102,440	105,805	28,051	60,169
2	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INMORUTASOL S.A.	6,742	8,252	14,574	21,882	29,596
3	SYLCONSTRUCTORA S.A.	8,854	8,406	13,008	28,992	19,661
4	CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS C&MCONSPR S.A.	58,181	28,811	60,675	65,430	66,498
5	CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA S.A	-5,269	4,242	4,242	10,114	16,957
6	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	102,078	54,675	29,507	32,798	39,871
7	COSTABUILDING S.A.	1,981,252	2,949,735	2,986,100	3,107,455	4,424,531
8	GUERREROGROUP S.A.	394,653	363,554	270,965	182,000	191,620
9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALAVA INCAL CIA. LTDA.	103,381	72,151	54,334	29,028	4,712
10	CASA BELLA CASABELL CIA.LTDA	-38,232	17,695	46,510	41,433	63,075
11	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA DEL SOL S.A. CONSISOLSA	-176,034	271,814	222,626	230,660	223,811
12	DISTRASA S.A.	88,777	182,053	2,067,806	286,038	349,880
13	INMOBILIARIA & CONSTRUCCIONES SERGIO CARDENAS CIA. LTDA. INCOSERC	58,893	66,377	51,405	47,547	62,604
14	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.	180,353	104,199	118,540	130,832	135,057
15	CONSTRUCTORA MAKIO KAFFA S.A	6,485	8,237	10,703	14,290	14,511
16	NAVIWAX S.A.	3,954,524	1,881,446	1,754,856	3,982,457	3,826,960
17	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A	427,307	23,835	36,365	35,749	37,213
18	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RENAZZO S.A. INMORENAZZO	-68,057	0	-527,624	-621,918	-644,385
	<b>TOTAL</b>	<b>7,186,328</b>	<b>6,147,923</b>	<b>7,320,397</b>	<b>7,652,838</b>	<b>8,922,342</b>

## ANEXO 2

### Resumen de Impuesto a la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras



### ¿En qué difiere al impuesto vigente?

#### Impuesto a las utilidades y plusvalía

##### ¿Qué grava?

La ganancia en la compra y venta de cualquier bien inmueble urbano.

Grava la ganancia ordinaria + ganancia extraordinaria

##### ¿Quiénes pagan?

Las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades que transfieran bienes inmuebles

#### Impuesto sobre el valor especulativo del suelo

##### ¿Qué grava?

Solo la **GANANCIA EXTRAORDINARIA** en la transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos y en los aportes de inmuebles a fideicomisos y sociedades inmobiliarias.

##### ¿Quiénes pagan?

Las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades que transfieran bienes inmuebles. Quienes aporten inmuebles a fideicomisos o sociedades inmobiliarias, incluso quienes efectúen transferencias hechas por cualquier medio con fines elusivos o evasivos, incluso a sociedades o fideicomisos no inmobiliarios pero que realicen al final dicha actividad sobre el inmueble aportado (**la actividad de promoción y construcción de bienes inmuebles de interés social y prioritario está exenta de este impuesto y del de plusvalía**).



**Destino del impuesto:** La totalidad de la recaudación del impuesto sobre el valor especulativo del suelo será para cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, y se destinará a la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, o al mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable.

1. La ganancia ordinaria al no ser especulativa NO paga el impuesto sobre el valor especulativo del suelo.

2. Las mejoras y contribuciones realizadas al bien inmueble, también aplican al factor de ajuste para el cálculo de la ganancia ordinaria, independientemente de cuándo se realizaron, previo a la venta del bien. Por ejemplo: si el bien inmueble se adquiere en el 2017 por un valor de USD \$80.000 y las mejoras se realizan en el 2020 por un valor de USD \$20.000, aplica el factor de ajuste para el cálculo de la ganancia ordinaria por el total, es decir, por los USD \$100.000.

**Están exonerados del pago del impuesto las transferencias realizadas por:**

1. Las personas naturales y las sociedades que construyan para comercializar proyectos inmobiliarios de interés social y prioritario tales como casas, departamentos, oficinas, entre otros.

2. Los deudores o garantes del deudor por las daciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas, hasta por el monto de las mismas.

3. El Estado, sus instituciones y las empresas públicas.

4. Los estados extranjeros y organismos internacionales.

5. Las empresas de economía mixta (en la parte que represente aportación del sector público).

**No son objeto del impuesto, las transferencias de dominio de bienes inmuebles por:**

a) Sucesiones por causa de muerte.

b) Donaciones.

c) Rifas o sorteos.

d) Remates o ventas realizadas judicialmente o por instituciones del Estado.

En caso de disolución de la sociedad conyugal tampoco son objeto de este impuesto los bienes inmuebles repartidos a los cónyuges, así como aquellos ocasionados por el reparto de haberes en una sociedad de comercio.



NO PAGA	<p>Ganancia Ordinaria  = incremento anual del precio hasta <b>7,53% aprox.</b> (tasa pasiva BCE)</p>	<p>Quien venda entre 9 y 10 años un bien al doble del precio de adquisición, <b>NO PAGARÁ IMPUESTO</b></p>
PAGA	<p>Ganancia Extraordinaria (especulativa)  = incremento anual del precio mayor a <b>7,53% aprox.</b></p>	<p>Franja exenta USD 9.000 (24 SBU - 2017)</p> <p><b>tarifa 75%</b> disuasiva de la especulación</p>

**Nota:**

**¿Por qué no considerar la tasa activa?:**

Porque la tasa activa es utilizada por las instituciones financieras en el otorgamiento de créditos. La tasa pasiva por su parte, es el rendimiento que se produce al efectuar una inversión. En tal sentido, al tratarse de una inversión en un bien inmueble, se debe reconocer la tasa pasiva.



**Ejemplo:**



Valor de compra: **USD 100.000**

Valor de venta	IMPUESTO A PAGAR		Ganancia ciudadano
	Impuesto a la plusvalía	Impuesto sobre el valor especulativo del suelo	
<b>\$150.000</b> En 5 años	\$3.750	\$0	<b>\$50.000</b>
<b>\$200.000</b> En 10 años	\$5.000	\$0	<b>\$100.000</b>

**Glosario:**

**1. Valor de adquisición:**

Es el valor del bien registrado en la escritura pública, al cual se suman los montos por mejoras realizadas y los pagos por contribuciones especiales.

**2. Ganancia ordinaria:**

Es la ganancia justa obtenida por la venta de un bien, equivalente al valor ganado por intereses en el tiempo, si este se lo hubiera puesto en una institución financiera.

**3. Valor de adquisición ajustado:**

Es el valor de adquisición del bien más la ganancia ordinaria.

**4. Valor de la transferencia:**

Es el valor de la venta del bien que consta en la escritura pública.

**5. Ganancia extraordinaria:**

Es el excedente existente entre el valor de venta del bien y el valor de adquisición ajustado.

**6. Base imponible:**

Es el valor de la ganancia extraordinaria.

**7. Franja exenta:**

Se reconoce como franja exenta al equivalente a 24 Salarios Básicos Unificados USD \$9.000 (año 2017).

Fuente: Servicio de Rentas Internas (2017)