



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TÍTULO:

Efecto en el cambio del impuesto a la renta en el Sector Inmobiliario de
Guayaquil

AUTORA:

Pilay Ávila Andrea Fernanda

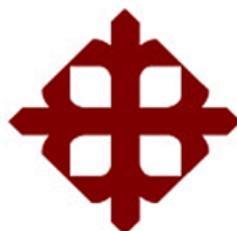
TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
C.P.A

TUTOR:

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph.D (c).

Guayaquil, Ecuador

18 de septiembre del 2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **Pilay Ávila Andrea Fernanda**, como requerimiento para la obtención del título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2018

TUTOR:

f. _____

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph.D (c).

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D (c).



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Pilay Ávila Andrea Fernanda

DECLARO QUE:

El **Trabajo de Titulación**, “Efecto en el cambio del impuesto a la renta en el Sector Inmobiliario de Guayaquil”, previo a la obtención del título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las paginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2018

LA AUTORA

f. _____
Pilay Ávila, Andrea Fernanda



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUTORIZACIÓN

Yo, Pilay Ávila Andrea Fernanda

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación “Efecto en el cambio del impuesto a la renta en el Sector Inmobiliario de Guayaquil”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2018

LA AUTORA

f. _____
Pilay Ávila, Andrea Fernanda

REPORTE URKUND

URKUND Saíd Vicente Díez Farhat (said.diez) ▾

Documento [TT Pilay Avila Andrea Fernanda.docx](#) (D41018296)

Presentado 2018-08-28 10:41 (-05:00)

Presentado por said.diez@cu.ucsg.edu.ec

Recibido said.diez.ucsg@analysis.orkund.com

Mensaje TT Pilay Avila Andrea Fernanda [Mostrar el mensaje completo](#)

0% de estas 90 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

Lista de fuentes	Bloques
Categoría	Enlace/nombre de archivo
	PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA GRUPO 3.docx
	PROYECTO DE INVESTIGACIÓN JOHANNA CARRASCO.docx
	TESIS DAVID MENDOZA MERA final.doc
	Tesis Completa ITV corregida TRIVIÑO PARA URKUND 20032014.docx
	JIMMY CHEEZ URKUND.doc
	http://rasonu.org/leyes/LEY-DE-REGIMEN-TRIBUTARIO-INTERNO-15-05...
	http://www.ecuadorinmediato.com/Index.php?module=Noticias&func...

0 Advertencias. Reiniciar Exportar Compartir

TUTOR

f. *Saíd Díez Farhat*

Ing. Díez Farhat, Saíd Vicente, Ph.D. (c)

AGRADECIMIENTO

Doy gracias a Dios por darme las fuerzas necesarias para poder seguir adelante y lograr culminar esta etapa de mi vida.

Gracias a mi madre que me ha dado ánimos y que siempre se ha preocupado por mi bienestar hablándome de lo difícil que es el mundo exterior pero que si me encuentro preparado para enfrentarlo, todo saldrá bien.

A mi compañero de clases que con el tiempo se convirtió en uno de mis mejores amigos Erick Vitores y a Victor Lopez por haber formado parte de esta etapa de mi vida y proceso profesional y darme el apoyo necesario, ánimos y consejos para poder culminar mi tesis.

Gracias a mi Tutor de Tesis Ing. Said Diez Farhat, por su apoyo incondicional en el proceso de elaboración de este trabajo; por toda la paciencia y dedicación que me ha brindado y por todas aquellas reuniones académicas llenas de buenos resultados.

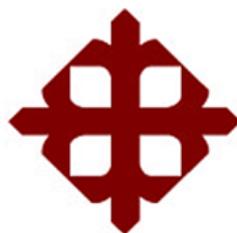
A mis familiares, profesores y compañeros que han formado parte del proceso y de quienes he aprendido la materia para poder llegar a concluir mi carrera profesional.

Pilay Avila Andrea Fernanda

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi madre que siempre ha hecho de todo por darme lo mejor; hacer un sacrificio grande el tener que alejarse de su familia para darnos lo mejor y sobre todo por hacerme conocer lo importante que son los estudios.

Pilay Avila Andrea Fernanda



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D. (c)

DIRECTORA DE CARRERA

f. _____

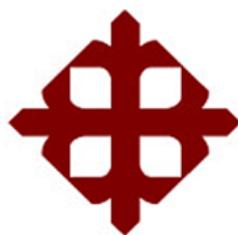
Eco. Arévalo Avecillas, Danny Xavier, Ph.D. (c)

COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____

Ing. Rosado Haro, Alberto Santiago, Ph.D. (c)

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CALIFICACIÓN

f. _____

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph.D. (c)

TUTOR

ÍNDICE GENERAL

Introducción.....	2
Antecedentes	3
Justificación del tema	5
Planteamiento del problema	7
Objetivos	8
Objetivo general	8
Objetivos específicos.....	8
Hipótesis de la investigación	8
Limitaciones	8
Delimitaciones.....	9
Capítulo I.....	10
Marco teórico	10
Tributos	10
Impuesto a la renta	19
Sector inmobiliario.....	27
Marco conceptual	37
Marco Legal	40
La Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON).....	41
Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).....	42
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD).....	42
Registro de la propiedad.....	43
Impuesto a la renta	43
Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación.....	43
Identificación de variables	44
Variable independiente.....	44
Variable dependiente.....	44
Relación de variables	44
Capítulo II.....	45
Marco Metodológico	45
Diseño de Investigación	45
Enfoque de la investigación	45

Tipo de investigación	46
Población	47
Muestra	48
Técnicas de recolección de datos	49
Capítulo III	50
Resultados	50
Conclusiones	83
Recomendaciones	84
Referencias	85

Índice de Tablas

Tabla 1 Ventas totales por tamaño de empresa del sector inmobiliario.....	51
Tabla 2 Situación financiera de la inmobiliaria grupo 1 s.a. al 31 de diciembre 2017.....	55
Tabla 3 Situación financiera de la inmobiliaria grupo 2 s.a. al 31 de diciembre 2017.....	63
Tabla 4 Cálculo de porcentaje impuesto a la renta anterior según porción de capital de Inmobiliaria grupo 2 S.A.	66
Tabla 5 Cálculo de porcentaje impuesto a la renta anterior según porción de capital de Inmobiliaria grupo 2 S.A. con nueva tarifa	70
Tabla 6 Situación financiera de la Inmobiliaria grupo 3 S.A. al 31 de diciembre 2017.....	74

Índice de Figuras

<i>Figura 1.</i> Ventas proyectadas microempresas del sector inmobiliario	51
<i>Figura 2.</i> Ventas proyectadas pequeña empresa del sector inmobiliario.....	52
<i>Figura 3.</i> Ventas proyectadas mediana empresa “a” del sector inmobiliario.....	53
<i>Figura 4.</i> Ventas proyectadas mediana empresa “b” del sector inmobiliario.....	53
<i>Figura 5.</i> Ventas proyectadas grande empresa del sector inmobiliario	54
<i>Figura 6.</i> Proporción de las ventas totales por tamaño de empresas del sector inmobiliario	54

Resumen

El impuesto a la renta en el país ha tenido variaciones constantes. Entre los principales factores determinante de estos cambios podemos nombrar: la legislación tributaria, el valor de la materia gravada, las normas de liquidación y el ingreso de los tributos, el incumplimiento del pago de las obligaciones fiscales y finalmente los factores diversos entre los cuales destacan aquellos de índole administrativa como la transferencia que los recaudadores efectúen entre las cuentas bancarias de impuestos, las demoras de acreditación de pago, entre otras.

Con el fin de lograr recaudar fondos para poder cubrir los gastos públicos, entra en vigencia la nueva “Ley orgánica para la reactivación económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera”. Se realizará una comparación del año 2017 con el presente año 2018 y determinar cuál es el efecto que tendría, tomando en cuenta que las inmobiliarias que poseen un 51% o más de capital extranjero sufrirán un cobro del 28% para el pago del impuesto a la renta, a diferencia de aquellas inmobiliarias cuyo capital proveniente de fondos nacionales sea mayor o igual al 51% se les aplicará un cobro del 25% para el pago de del impuesto a la renta.

Como referencia se desarrollará el cálculo con las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, y con los resultados expuestos dar a conocer cuáles serían los beneficios o de qué manera serian perjudicadas con la nueva Ley. Como conclusión esta comparación está orientada a mostrar el impacto que genera los cambios al aplicar la nueva Ley y dar a conocer su efecto.

Palabras Claves: Sector Inmobiliario, Tributos, Impuesto a la Renta, Cambios en el impuesto a la renta, Guayaquil, Ecuador

Abstract

The income tax in the country has had constant variations. Among the main determining factors of these changes we can name: the tax legislation, the value of the taxed matter, the rules of liquidation and the income of the taxes, the non-compliance of the payment of the fiscal obligations and finally the diverse factors among which stand out those of an administrative nature such as the transfer that the collectors make between the bank accounts of taxes, the delays of accreditation of payment, among others.

In order to raise funds to cover public expenditures, the new "Organic Law for economic reactivation, strengthening of dollarization and modernization of financial management" comes into force. A comparison of the year 2017 with the current year 2018 will be made and determine what effect it would have, taking into account that the real estate companies that own 51% or more of foreign capital will suffer a 28% charge for the payment of the tax to the rent, unlike real estate whose capital from national funds is greater than or equal to 51% will be charged a 25% for the payment of income tax.

As a reference, the calculation will be developed with the companies of the real estate sector of the city of Guayaquil, and with the results presented, to know what the benefits would be or in what way they would be harmed by the new Law. In conclusion, this comparison is aimed at showing the impact generated by the changes when applying the new Law and making its effect known.

Introducción

Los tributos son regulados por el gobierno, que se enfoca en el análisis, gestión y administración de los recursos indispensables para la economía del país. El gobierno busca obtener ingresos por varias vías como gravar impuestos, tasas y contribuciones, los cuales son usados para cubrir aquellos egresos que posee. Los tributos son una contraprestación impuesta a los contribuyentes que debe cumplirse de carácter obligatorio y no voluntario; ya que de esta manera, por medio de la recaudación, ayudan al progreso del país y a cubrir los gastos públicos.

Se debe conocer que, una de las clasificaciones de los tributos, son los impuestos, y existe uno denominado impuesto a la renta. Este impuesto está directamente relacionado con las ganancias que generan las personas naturales o jurídicas, luego de haber deducidos los gastos permitidos por la ley. El impuesto a la renta es también conocido como impuesto a las ganancias o impuesto sobre las ganancias.

El impuesto a la renta dentro de Ecuador ha tenido diferentes cambios, los cuales han sido en el valor porcentual de aquel tributo; incluso en los distintos beneficios que suele crear el ente regulador para ciertos sectores por medio de reformas. El estado ecuatoriano, el 29 de diciembre del 2017 publicó en el segundo suplemento del registro oficial N°150 acerca de la “Ley orgánica para la reactivación económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera” con cambios que entran en vigor para el periodo fiscal 2018. Estos cambios pueden empezar a crear efectos que podrían perjudicar o favorecer al sector inmobiliario; incluso podría llegar a afectar al consumidor final.

Se debe conocer que el sector inmobiliario se conforma de empresas dedicadas a las actividades de compra y venta, construcción, diseño, mantenimiento y mejora de bienes inmuebles. La importancia del sector inmobiliario en el mundo abarca el seis por ciento del producto interno bruto mundial. Dentro del sector inmobiliario encontramos las empresas que se dedican a la construcción de viviendas, edificios para oficinas, consultorios, aulas, a la construcción de carreteras, puentes, y otras que se dedican exclusivamente a la administración, gerencia o comercialización.

Es de gran impacto en la sociedad el sector inmobiliario porque se dedica a la construcción de viviendas, las cuales son necesarias para poder tener una buena

calidad de vida. La demanda de viviendas puede aumentar con una economía en crecimiento y las empresas inmobiliarias podrían también empezar a ofertar más de lo habitual; sin embargo el cambio contante de un impuesto puede traer consigo una desestabilización económica tanto para los compradores de viviendas como para las empresas inmobiliarias. Con la nueva ley antes mencionada, el impuesto a la renta mínimo para el periodo fiscal 2018 cambiará del 22% al 25%.

En base a lo anteriormente expuesto, el trabajo está orientado a conocer el efecto que produce el cambio del impuesto a la renta para el periodo fiscal 2018 del sector inmobiliario de Guayaquil de aquellas empresas inmobiliarias que solamente se dedican a la actividad de compra y venta de viviendas. Para que el sector pueda conocer si el impacto será favorable o desfavorable, se va a realizar un análisis comparativo entre dos periodos fiscales. Como resultado se logrará conocer las diferencias que van a existir en el pago del impuesto a la renta del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil.

Antecedentes

El impuesto a la renta es importante remarcar los acontecimientos que a través del tiempo llevaron a los países de Europa a introducir un ingreso impositivo que después sería adoptado en nuestra América, con el mismo fin de recaudar este impuesto para salvaguardar algún imprevisto dentro de la economía del Estado. En un principio, aquel impuesto fue establecido en el año 1798, por el primer ministro inglés William Pitt, con el fin de obtener los fondos para hacer la guerra a Francia, y se abolió en el año 1816. De igual forma Inglaterra introdujo la progresividad del impuesto y creó un tributo extraordinario aplicable a ciertas rentas en el año 1909 mediante Lloyd George (García y Barrera, 2013).

En América Latina aparece este tributo entre los años 1920 y 1935. Los primeros países en establecerlo en esta parte del mundo fueron Brasil en 1923, México en 1924 después de un primer intento en tal sentido en la llamada "Ley del Centenario" de 1921 y luego en Colombia en 1928 para continuar después con Argentina en 1932 hasta la fecha actual en la que aquel tributo es hoy en día para buscar beneficios de cada país y cumplir con los objetivos que se proponen por medio de la recaudación de tributos (García y Barrera, 2013).

Por varios años el impuesto a la renta en el Ecuador ha cambiado en su porcentaje; en el año 1989 con la emisión de la Ley de Régimen Tributario Interno se

fijó el 25% de impuesto a la renta a las sociedades ya que antes de aquel periodo, se encontraban con el 30%. Esta ley se mantuvo vigente hasta el periodo 2010 ya que en aquel año se dispuso que disminuya de manera progresiva el 1% anual hasta llegar al 22%.

En el año 2013 luego de alcanzar la tarifa del 22%, salió una nueva reforma aplicable para el 2014, en la que la tarifa dependería de una composición accionaria en donde Guevara (2016) afirmó lo siguiente:

- Sus ingresos obtenidos sea por sucursales extranjeras domiciliadas en el país pagarán una tarifa del 22% sobre su base imponible.
- Para las sociedades locales en donde el 50% de la participación accionaria pertenece a uno o varios beneficiarios efectivos domiciliados en paraísos fiscales, la tarifa a cancelar asciende al 25%.
- Para las sociedades locales con una menor participación accionaria del 50% de manera individual o conjunta y que se encuentre domiciliada en paraíso fiscal y que su participación sea del 50% se aplicara la tarifa del 25% sobre la base imponible que corresponda en la participación.

De lo antes mencionado a partir del periodo 2015 las sociedades extranjeras que se encontraban domiciliadas en Ecuador y los establecimientos fijos que no estaban domiciliados en Ecuador, empezaron a aplicar la tarifa condicional del impuesto a la renta que les correspondía. Algunas sociedades lo han venido realizando de la manera como les corresponde, sin embargo otras han buscado la manera de no acogerse a la tarifa condicional. Estas maneras de aplicar las tarifas se aplicaron desde el 2013 hasta el 2017 puesto que para el 2018 aquella tarifa cambia (Guevara, 2016).

Se conoce que el sector inmobiliario se ha desarrollado con el pasar del tiempo gracias a los avances tecnológicos, ya que aportan mucho en la elaboración de las edificaciones. Desde hace mucho tiempo atrás, cuando aún no se poseía la tecnología, el ser humano siempre se las ha ingeniado para buscar su bienestar, es así como comenzaron a construir lugares donde habitar y sentirse protegidos.

El sector se encuentra conformado de dos rubros como promotor inmobiliario y el constructor. Se define como promotor inmobiliario el que está encargado de financiar el proyecto inmobiliario, aquel financiamiento puede ser realizado con préstamos bancarios, con la preventa de las estructuras inmobiliarias a realizar o con

aportaciones de los accionistas; mientras que el constructor es el responsable de edificar los proyectos inmobiliarios del promotor (Capdevielle, 2016).

La cámara de la construcción de Guayaquil mediante su presidente Ing. Enrique Pita (2015) indica que el a causa del decrecimiento del producto interno bruto de la construcción de 1,2% en el último trimestre del 2014 y otro 2.7% el primer trimestre del 2015, la demanda del sector laboral disminuyó el 4% traduciéndose en pérdidas de 18,000 puestos de trabajo directos. En Ecuador siempre ha existido el déficit habitacional, lo cual crea una gran demanda de inversión a los que pertenecen al sector inmobiliario, dando así soluciones habitacionales y poder cubrir aquellas necesidades que se presentan; en especial en las ciudades principales como Quito, Guayaquil, Cuenca y Ambato.

Chang (2017) indicó que la mayor oferta de construcciones de las inmobiliarias se encuentra en el rango inferior a los \$150.000 especialmente en el producto casas. Esto es preocupante ya que el mayor número de unidades y proyectos, se encuentran en estado constructivo avanzado, oferta que mantiene niveles de absorción bajos lo que a su vez genera menor número de proyectos nuevos o en planos.

Según lo expuesto, podemos notar que han existido cambios constantes en lo que se refiere al impuesto a la renta dentro del Ecuador, esto involucra a su vez al sector inmobiliario puesto que se empiezan a encarecer los materiales. Por ende, aumentan los precios de las viviendas a pesar de que en Ecuador hay mucha demanda habitacional, es un sector en el que los inversionistas dudan ofertar.

Justificación del tema

El impuesto a la renta es importante para la sociedad ya que por medio de lo que se logra recaudar fondos para cubrir los gastos públicos. Se puede llegar a cumplir con los objetivos que se propone el Estado ecuatoriano y de esta manera cumplir con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Entre los cuales que estarían relacionados directamente es el objetivo 1; que es garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas. El Plan Nacional De Desarrollo antes era conocido como El Plan Nacional para el Buen Vivir.

Por medio de la recaudación del impuesto a la renta se aumenta la calidad de vida y se expande la cobertura nacional de: (a) salud, (b) educación, (c) protección, (d) construcciones de carreteras, (e) viviendas, (f) áreas recreativas, (g) deporte y

otros rubros que son financiados por el estado ecuatoriano. Esto quiere decir que mientras más dinero sea recaudado por medio del impuesto a la renta que se cobra a los contribuyentes. Existirá mejor calidad de vida dentro del país de manera que sea bien distribuido. En el supuesto caso de que el estado deje de percibir aquel impuesto, que representa un ingreso, comenzaría la escases de recursos y el sistema podría colapsar.

Conocemos que el sector inmobiliario se puede dedicar tanto a la construcción de viviendas, como a la compra y venta de viviendas o a ambas actividades. De manera que el impacto financiero que tenga el bien inmueble este dentro del presupuesto de las personas, ya que al final quien terminará pagando es el consumidor final, ofreciendo una vivienda con las comodidades necesarias y que posean precios asequibles ya que todos deben tener derecho a una vivienda digna.

Es de mucha importancia para el estado el sector inmobiliario ya que incluso se encuentra dentro del El Plan Nacional para el Buen Vivir 2017-2021 indicando en su "Eje 1: Derechos para todos durante toda una vida", que todos los ciudadanos tienen el derecho a poseer una vivienda digna con todos los servicios básicos, incluso se menciona sobre facilidades e incentivos a través de bonos para la adquisición de vivienda. La República del Ecuador Consejo Nacional de Planificación (2017), afirma que una de las metas para el 2021 es incrementar de 53% a 95% el número de hogares con vivienda propia y digna que se encuentran en situación de extrema pobreza.

El impuesto a la renta empezó a reducir su tarifa fija en el año 2013 con 22 puntos porcentuales, con ciertas variaciones basadas para el año 2017. En los casos de que más del 50% del capital accionario perteneciese a accionistas con residencia en paraísos fiscales. A aquella tarifa a la que gran parte de empresas ya se sentían acostumbradas; ahora para el año 2018 aumentará tres puntos porcentuales, esto quiere decir que para el ejercicio fiscal 2018 se gravará 25 puntos porcentuales de impuesto a la renta con las mismas variaciones que puedan ocurrir como cuando gravaba el 22%.

Es muy importante lograr conocer cuál va a ser el efecto en el cambio del impuesto a la renta en el sector inmobiliario de Guayaquil para el año 2018. De manera que al aumentar el impuesto se beneficia el estado obteniendo mayores ingresos para poder lograr sus objetivos. Pero al mismo tiempo se desea conocer si el

sector inmobiliario se vería afectado o beneficiado en comparación a los años anteriores en los que el impuesto era de 22 puntos porcentuales.

Planteamiento del problema

La variación del aumento de tres hasta cinco puntos porcentuales para el pago del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2018, serán cuantificaciones para recursos fiscales y que será sacrificados los ingresos adicionales, esto podría traer efectos negativos en el sector inmobiliario de Guayaquil. Uno de los puntos sería la reducción de empleos, ya que genera dudas sobre si el nuevo valor a pagar con la nueva tasa de impuesto a la renta generará un valor significativo como gasto de impuesto o si esto causaría un efecto contrario que sería un beneficio o pago menor de impuesto. Esto conlleva a que posiblemente si las empresas del sector inmobiliario se ven afectadas podrían llegar a subir el precio de venta de las casas y los nuevos costos que tendrá las viviendas serán altos y que estarían afectados directamente la clase media, o para no verse afectados y poder cubrir aquellos gastos es que podrían usar materiales económicos para disminuir sus gastos esto afectaría al comprador o probablemente pueda beneficiarlos y dejar los precios en calidad que se han venido usando.

Esta variación también podría traer el problema de que las empresas inmobiliarias por el temor de un alto valor a pagar en impuesto a la renta, empiecen a dejar de construir y vender casas hasta llegar al punto de cerrar la empresa o también podría llegar a ocasionar que la mayoría de los accionistas que quieran comenzar en el negocio de poner una empresa en el sector inmobiliario se desanimen a tal punto de no invertir por el desconocimiento del efecto que va a causar esta variación del impuesto. Por lo tanto, puede bajar el rendimiento de inversiones en las constructoras y por ende en el sector inmobiliario. Los accionistas extranjeros no van a invertir por el incremento porcentual del impuesto a la renta, ya que será visto que invertir en nuestro país no será beneficioso o rentable, porque antes de realizar sus inversiones realizan un estudio de las normas establecidas en los países que tienen previsto invertir, y el inversionista determinara si está conforme al pago del impuesto que tendría que realizar. Los promotores inmobiliarios no tendrían el capital suficiente para el desarrollo de nuevos proyectos, y este cambio afectaría a la recaudación de contribuciones que aporta el sector inmobiliario.

Se realizará un análisis para ver el impacto que traerá esta nueva ley, y por medir el efecto que tendrá si traerá beneficios o contrariedades, será expuesto a dar un informe con los comparativos de los años 2017 y 2018.

Objetivos

Objetivo general

Determinar el impacto financiero que genere la aplicación de la nueva tarifa por el efecto del cambio del impuesto a la renta en el sector inmobiliario de Guayaquil.

Objetivos específicos

- Caracterizar los tributos, el impuesto a la renta y el sector inmobiliario.
- Calcular y comparar el impuesto a la renta entre los dos últimos ejercicios económicos.
- Determinar el efecto del cambio del impuesto a la renta en el sector inmobiliario de Guayaquil

Hipótesis de la investigación

La aplicación del nuevo porcentaje del impuesto a la renta, publicado en la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 150 del 29 de diciembre de 2017, puede afectar al sector inmobiliario en su rentabilidad por el gasto que se va a incurrir en el pago de aquel tributo.

Limitaciones

Desconocer a ciencia cierta que el domiciliado tributario que figure como representante legal, accionistas o inversionistas posea la nacionalidad ecuatoriana y que no sea un extranjero. Puede suceder que el accionista extranjero venga a realizar inversiones pero no figure directamente el sino que realice la contratación de una tercera persona con nacionalidad ecuatoriana, para no cancelar los tributos

correctamente como lo indica esta nueva ley y esto será beneficioso para ellos pero no para el país.

Delimitaciones

Esta investigación está delimitada geográficamente en el cantón Guayaquil, va dirigido exclusivamente al sector inmobiliario dedicado a la venta de propiedades sin incluir a las empresas constructoras.

Capítulo I: Marco teórico

Tributos

El tributo es un precedente exigido por el Estado en donde todos los sujetos pasivos deben cumplir con sus obligaciones tributarias. De acuerdo a las leyes que nos rige el Estado, el sujeto pasivo tiene la obligación de su cancelación de manera transparente y oportuna. Si la información entregada por parte del sujeto pasivo contiene irregularidades, la Ley procede a sancionar de manera que debe regirse a las consecuencias tomadas por parte del Estado. Esto servirá para el financiamiento de los gastos públicos (Paredes, 2011).

Blacio (2016) afirmó que los tributos es la importancia que debe conocer la sociedad, no sólo porque consta dentro de la Constitución, el Código Tributario y demás Leyes Tributarias, sino porque es un imperativo moral y de equidad legal. Por lo tanto, se realiza un análisis de la clasificación de los tributos, que tiene como una imposición por parte del Estado con el fin de cubrir los Derechos Públicos y las necesidades Económicas. Se puede decir que el tributo es toda prestación pecuniaria debida al Estado u otros organismos de Derecho Público, por los sujetos obligados en virtud de una norma legalmente establecida, con el fin de satisfacer los requerimientos del desarrollo nacional.

De esta forma los tributos es la imposición por parte del estado, ya que la ley nos exige el poder tributario de los recursos patrimoniales en donde se distingue a los diferentes tipos de tributos. Por lo general, los tributos constituyen la principal fuentes de recursos en los cuales podemos dividir en impuestos, tasas y las contribuciones especiales o de mejora, y es con lo que cuenta el Estado para afrontar todos los gastos públicos, en los que se originan en la realización de sus fines. Los ciudadanos aportan a través de una redistribución de acuerdo a una elaboración de leyes. Por ello se torna difícil hacer una caracterización de cada una de estas especies tributarias, ya que los autores sustentan su razonamiento en la finalidad política, económica o administrativa del tributo (Noya et al., 2014).

Anteriormente, los tributos eran aplicados solamente para los soberanos o jefes en forma de tributos, en los cuales eran destinados para ceremoniales y de clases dominantes, la recaudación de los tributos quien directamente llevaba el control era los sacerdotes o soberanos debido a que existían defraudaciones de tributarias, desde estos tiempos existen las primaras leyes tributarias, una de las

primeras formas común de tributar fue por medio de la prestación personal (Gómez et al., 2010).

En España los tributos eran recaudados de forma monetaria o en especies a través de mantas de algodón o productos agrícolas. Los tributos eran exigidos para las personas naturales desde los 18 hasta los 50 años. Los dictadores y mujeres estaban exentos de pagar impuesto, pero los dictadores realizaban la recaudación de los tributos a cada persona natural. Los indígenas realizan contribuciones dos veces por año, en donde realizaban la entrega de: (a) un peso, (b) una manta y (c) una gallina. Otras de las formas para la cancelación de los tributos por parte de los indígenas varones entre 18 a 40 años, se procedió adaptar un sistema de cancelación por medio de la mano de obra indígena, en donde se realizaba trabajos en obras públicas que son como beneficios a la colonia como: (a) construcción de carreteras, (b) puentes, (c) obrajes, (d) minas (e) pastoreo y (f) agricultura. Varias fuentes dieron a conocer que el tiempo que se había establecido se estaba excediendo y esto comenzó afectar a las comunidades, por los periodos largos y el alejamiento de su comunidad (Paredes, 2011).

Desde sus orígenes los tributos conforman un componente de poder en donde anteriormente muchos ejercen poder y en tributos son perceptibles en todos los fenómenos políticos y aparecen en la formación y expansión de los imperios. A través de las fuertes menciones de: (a) Tributos, (b) Contribuciones, (c) Arbitrios, (d) Derechos, e (e) Impuestos y de cualidades que proporcionan practicas económicas y políticas, sus distintos procedimientos por los políticos para obtener en los pueblos e individuos recursos ya sea por trabajo o dinero. Anteriormente las fuentes y formas de controlar la obtención y mantenimiento han cambiado por los tributos que ejerce la administración (Mendez, Morales, & Aguilera, 2005).

La reforma tributaria implemento la primera administración tributaria que fue destaca en el año 1936 dando a conocer la tributación directa en Colombia por un incremento de los tributos en el impuesto a la renta, creación de impuestos por exceso de utilidades en el patrimonio. Con la recaudación de impuestos se pudo financiar un Estado desde ahí se asume el papel más activo en la economía y la sociedad, se comenzó a financiar gastos públicos en sectores marginales en donde se necesitaba el desarrollo de: (a) Educación, (b) Salud, (c) Higiene, y (d) Fomento económico. Permitiendo que el gobierno pueda analizar la situación existente en el

país y comenzar a regular las normas tributarias con el fin de que se cumpla la cancelación de tributos y poder recaudar los ingresos (Mora, 2013).

Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2013) Afirmando que “la tributación directa en Colombia se había tratado de implementar inmediatamente después de la independencia de España y, posteriormente, durante la primera República Liberal de mediados del siglo XIX” (p.24). “En esos momentos no fue posible su realización por las precarias condiciones económicas existentes y el escaso desarrollo e integración de un mercado interno, además de la insuficiente voluntad política de las clases dirigentes” (Ocampo & Montenegro, 2007, p. 343). “La dinámica generada en la economía nacional por la expansión cafetera acontecida desde la segunda década del siglo XX, creó las condiciones que posibilitarían posteriormente la adopción definitiva de estos tributos.” (p. 343).

En la investigación que realizó Pollack (2016) dio a conocer los resultados de la investigación sobre los impuestos, que va desde la historia social de los tributos y de lo conocido contribuciones directas, en donde los indígenas eran únicamente los capacitados a aplicarla de forma rápida. Anteriormente en los países y regiones hispanoamericanas se aplicaba la forma rápida, y que se consideraba un sistema fiscal en donde no pueden ofrecer información sobre los diferentes atributos a la sociedad de manera que eran insertas y de las cuales eran partes constitutivas. La historiografía por la particularidad de los tributos y por los indígenas que se considera relevantes para realizar sus transformaciones en el siglo XIX, y que se ha visto influenciado en la sociedad hispanoamericana

Con el afán de delimitar un tema de estudio de por sí desbordante, he intentado sintetizar lo que la historiografía sobre todo de las (a) Institucional, (b) Fiscal, y (c) Social demuestra que los argumentos vinculados con el tributo, inevitablemente ha significado darle menos importancia a otros aspectos merecedores de una atención mucho más fina. De manera que se obtenga información para muestra de los tributos en Hispanoamérica sobre las modificaciones más relevantes en el desarrollo, analizar y buscar como ser eliminados. La eliminación de intentar desvanecer la categorización de tributos y la creación de contribuciones directas (Pollack, 2016).

Blacio (2016) informó que los tributos en el Ecuador inicio con la obligación del gravamen percibido por el Estado. Fue denominado contribución de los indígenas desde los años 1830 a 1859, de manera en que consistía que todo hombre indígena

por el hecho de ser así se lo definió como “indio” por los colonizadores y debían pagar el impuesto. A partir del año 1837 se agregó el impuesto llamado contribución general, que fue obligado para los empleados públicos y que persistió hasta el año 1925. El mismo que fue reemplazado por el impuesto a la renta, que en el año 1928 y pasó a ser incluido en la ley.

La clasificación de cada uno de los tributos según indicó Paz & Cepeda (2015) se considera como un hecho principal y que está definido por:

Tasas.- Son tributos que cancelan las personas naturales y personas jurídicas de manera específica, por una prestación que otorgue el Estado.

Contribuciones especiales.- Este tributo solo son cancelados por ciertos sujetos pasivos, porque se benefician de obra realizadas por el Estado y que son de beneficios patrimoniales.

Impuestos.- Este impuesto tiene como recaudación por parte del Estado, y los contribuyentes están obligados a cancelarlos ya que poseen un patrimonio por tener una actividad económica.

Por lo tanto el tributo es la principal sujeción del Estado, ya que se considera este recurso como un ejercicio del poder tributario de acuerdo a la Ley. Es la principal fuente de ingreso para cubrir los gastos públicos a través de: (a) tasas, (b) contribuciones especiales e (c) impuestos. Se da esta clasificación de los tributos desde un punto de vista financiero en donde el legislador realiza una Ley, de manera que facilite la toma de decisiones (Noya et al., 2014).

La recaudación que realiza el Estado por las aportaciones de los ciudadanos Ecuatorianos es un ingreso sostenible para cubrir los gastos públicos que mantiene el estado. Se considera como un principio de solidaridad de los ciudadanos, ya que se encuentra regulado por la Carta Magna, esto quiere decir que el Estado obliga a brindar una sucesión de prestaciones a favor de los ciudadanos. El tributar es la importancia más indispensable para recaudar los ingresos, pero no es posible que se realice alteraciones de manera que su creación o aplicación violen nuestros derechos. (Valdivieso, 2013).

Los elementos esenciales de los tributos están conformados por (a) Tasas, (b) Impuestos, y (c) Contribuciones ya que estos impuestos se diferencian con otros ingresos públicos. La ley establece con conceptos puntuales y claros el tributar y para qué es necesario conocer los derechos de los ciudadanos y mantiene una seguridad jurídica hacia el contribuyente. Como parte unilateral las leyes prevén cuáles son los

organismos encargados que imponen los tributos y los procedimientos en que deben regirse, la potestad tributaria busca defenderse en aquellas disposiciones que atenten contra los derechos. (Valdivieso, 2013).

Los tributos son obligaciones unilaterales que están dispuestas por las legislaciones, y se conoce que esta retribución no beneficia al contribuyente por parte del Estado, sino que recaen en beneficio de una población en general. La tributación recae en las personas naturales quien Valdivieso, 2013) se conforman:

- Profesionales liberales.- Profesionales que de manera independiente ejercen una profesión o actividad económica en la cual generan obligaciones tributarias por brindar un servicio de: (a) Médicos, (b) Abogados, (c) Contadores, (d) Ingenieros, (e) Artistas, y (f) etc.
- Oficios independientes.- Personas que ofrecen servicios y que requieren conocimientos técnicos o habilidades manuales y que generan obligaciones tributarias servicios que pueden ser por: (a) Pintores, (b) Mecánicos, (c) Albañiles, (d) Electricistas, (e) Costureras, y (f) ect.
- Negocios únicos de dueños.- Se refiere a establecimiento comerciales o industriales, propiedad de una persona natural que se dedique a la venta o producción de bienes y servicios, exceptuando las actividades profesionales y de oficios que pueden ser: (a) Tiendas de repuestos, (b) Salones de belleza, (c) Heladerías, (d) Restaurantes, (e) Cafeterías, y (f) etc.

Quienes conforman a una persona jurídica son un organismo o sociedad con facultades que contraen obligaciones tributarias (Aquino, 2013).

Pino (2014) afirmó que los tributos son partes de los ingresos que tiene el Estado por parte de los ciudadanos y que tienen como obligación ser cancelados de acuerdo a la clasificación:

Tasas.- Son leyes establecidas en donde se fija una tasa al contribuyente en donde tiene la obligación de cancelar al Estado.

Contribuciones especiales.- Son leyes establecidas en la cual el recurso que se genera un recaudo al Estado, dada que su destinación es sectorial y se revierte en beneficio del sector.

Impuestos.- Son tributos que se paga al Estado y que no genera ninguna contraprestación para el contribuyente, solamente tiene que ser cancelado sin esperar nada a cambio, está conformado por el sujeto activo, sujeto pasivo, hecho generador, base gravable y una tarifa.

Todos los países se encuentran en una intervención estatal, sin importar que si son países desarrollados o en vía de desarrollo, ya que cada país se encuentra regulados por sus leyes. La recaudación de los recursos se obtiene a través de empresas estatales, bancos centrales u organismos emisores y que se encuentran conformados por directos o indirectos, en los últimos años los impuestos indirectos contribuyen con mayor recurso económico. Como principales características de los tributos es que están regulados por algunos principios, los tributos cuentan con el principio del beneficio que nos indica que los ciudadanos contribuyen de acuerdo a los beneficios que reciben por parte del Estado, de manera que el principio de capacidad de pago contribuye de acuerdo al nivel de ingresos que se perciben. (Bolaños, 2010).

Para Bolaños, (2010) afirmo que la equidad horizontal es la igualdad de condiciones que deben tributar, mientras que por la equidad vertical que los ciudadanos que perciban un mayor ingreso deben tributar más. Los tributos son aplicados de manera progresiva o regresiva de acuerdo de la manera que se aplique y a quien se lo aplique. Los tributos proporcionales son aplicados con una tarifa de igualdad de acuerdo a los ingresos, mientras que los progresivos su tarifa aumenta de acuerdo a los niveles de ingresos de una persona, y los tributos regresivos es aplicado a toda una población pobre.

Alva (2018) afirmó que los beneficios tributarios tienen como incentivo otorgado por el Estado a los empresarios, de manera metodológica de crecimiento al desarrollo de nuestro país y obtener un beneficio económico y social que aporte de la mejor manera a la publicación en general. Uno de los beneficios que otorga el sistema tributario son las tarifas de acuerdo a niveles de ingresos y cumplimiento de leyes en donde se pueda acoger los empresarios para favorecer la formalización de los negocios. Los beneficios que se consideran son al micro y pequeños empresarios para que realicen la formalización de su negocio.

El contribuyente realiza su acción de pago por la obtención de un beneficio. Noya et al. (2014) indicaron que este principio es la base de las tasas y las contribuciones por mejoras, pero no sirve como regla general de la tributación, porque existen actividades que realiza el Estado. Cuyo costo-beneficio es imposible de atribuir a un contribuyente. Por ejemplo, el servicio de Justicia que brinda el Estado beneficia al que entabla una querrela, pero además garantiza ciertas

seguridades para el resto de la población; beneficio imposible de ser apropiado individualmente.

La relación que existe en la ética tributaria ha venido desarrollando una amplia investigación. Como prioridad es que exista una ética tributaria y determinar cuáles son las variables que interceden en el cumplimiento tributario de los contribuyentes y donde dé lugar y desempeño de las actuaciones de la administración tributaria. En los países se deben trabajar de una manera que la sociedad pluralista sean solidarios y que la tributación figure una metodología de cohesión social. Los tributos que han sido de evasión en cada país exigen que las instituciones educativas brinden una formación ética tributaria y se mantenga un gran impacto en la construcción de cultura tributaria. Bajo estos conceptos los ciudadanos tendrían la importancia de que no es correcto la evasión de tributos, se busca realizar un análisis del deber y la perspectiva de la ética (Lozano & Tamayo, 2016).

Lozano & Tamayo (2016) afirma “La aplicación de la ética tributaria no se limita a tener códigos deontológicos o reglas de buena conducta sino que nos ayuda a aportar elementos para llegar a soluciones éticas y proponer elementos para la reflexión y la acción” (p. 5). Los contribuyentes tributarios influyen de manera directa e indirecta en el cumplimiento tributario. Analizar la gestión ética que se considera como la administración tributaria de nivel global y efectos de la población contribuyente.

La importancia de la ética consiste en analizar la evasión y la corrupción son dos fenómenos que se potencializan en un contexto como el latinoamericano. Donde existe una mentalidad de incumplimiento hacia las leyes vigentes. En este marco se indagará cómo la ética puede jugar un rol indispensable para cambiar las sinergias entre la evasión y la corrupción, y que se da alrededor de la administración tributaria. (Lozano & Tamayo, 2016).

La mentalidad incumplidora de los latinoamericanos ha sido un tema de estudio. En su texto “Individuos sin sociedades. Sobre la Cultura del incumplimiento de reglas en América Latina”, Garcia (2010) expone cómo en América Latina existe una enorme brecha entre, por un lado, las normas escritas, las que enseñan los profesores en las facultades de Derecho, las que promulgan los legisladores y aplican los jueces; y del otro, la aplicación de estas por las personas, incluyendo los propios profesores y legisladores. De acuerdo con el autor, los latinoamericanos vivimos en una especie de sociedad “esquizofrénica”, en la que se habla mucho de lo que debe

ser, pero se practica muy poco lo que se promulga. Llama, por lo tanto, la atención sobre el incumplimiento masivo de millones de latinoamericanos, un desacato ordinario que no es excepcional sino regular.

De esta cultura surgen muchos males recurrentes de nuestras instituciones, de nuestro sistema político y de nuestra democracia. De acuerdo con Garcia (2010), “entender las razones por las cuales existen las mentalidades incumplidoras nos ayudaría a comprender mejor los límites de las soluciones simplemente jurídicas, y a tener una visión más realista y pragmática de los problemas sociales existentes” (p. 155).

Así, el tema que interesa abordar es la conducta, es decir, cómo cambiar los patrones de conducta de las personas. La conducta y mentalidad de incumplimiento trascienden a fenómenos como la evasión y la elusión. La elusión de impuestos se ha definido como un arreglo legal a las estructuras de un negocio para minimizar las obligaciones fiscales, mientras la evasión es entendida como una maniobra ilegal con el mismo propósito. Los contribuyentes que eluden impuestos se apoyan en el soporte legal de que “lo que no prohíbe la ley está permitido” (p. 5), mientras que quienes evaden violan directamente la ley. Así, la conexión entre las conductas legales elusivas y las conductas ilegales evasivas no representa per se una ruptura, sino una continuación provocada por las diferentes facetas legales e ilegales que se pueden adoptar al buscar minimizar la carga tributaria (Lozano & Tamayo, 2016).

La aportación que tiene a la sociedad los tributos que los ciudadanos cuentan con un ingreso económico en donde ellos deben aportar al Estado. Cabe recalcar que vivimos en una sociedad normativa que ha sido creada para lograr un objetivo que beneficie al bienestar ciudadano, y lograr una convivencia que sea equilibrada y de un bienestar a los ciudadanos. Sin embargo el estado debe cumplir con sus funciones y obligaciones de acuerdo a la ley de la constitución de la república, principalmente en generar empleos, salud, educación, servicios públicos, seguridad, etc. en donde los recursos que designe la constitución se cumplan por parte del Estado (Manrique, 2014).

El gobierno obtiene ingresos y tienen una gran importancia para la economía de nuestro país, ya que gracias a ello se puede realizar inversiones en educación, salud, vivienda, infraestructura y otros recursos que beneficien a los ciudadanos. Por medio de esta obtención de ingresos, el gobierno logra tener el impulso de sectores económicos que son fundamentales para el país. El no pagar impuestos impide al

gobierno destinar recursos suficientes para cubrir las necesidades de nuestra sociedad, por lo que es fundamental que cumplamos con esta obligación (Arévalo, 2014).

En la manera que se pueden ver afectados los ciudadanos cuando realizan sus pagos por obligaciones tributarias, es que el Estado no haga un buen uso de los fondos recaudados. De manera en que sean beneficios los empleados públicos por hacer el uso de fondos no pertenecientes de ellos sino del Estado. Esto impide que se puedan realizar los proyectos que mantiene el gobierno. Cuando no se hace el debido recaudo o se hace el mal uso esto desmotiva a los ciudadanos ya que no se cumplen con lo estipulado en la ley de la constitución de la república (Manrique, 2014).

Con respecto a la reforma tributaria hay que conocer de qué manera afectaría a los ciudadanos. Castañeda (2018) indicó que no solo se debe de tener en cuenta el potencial de recaudación, sino también, la forma en que afecta la estructura impositiva y la disminución de la equidad. Lo que muchas veces se busca es conseguir que se genere un incremento a la tributación de quienes tienen más capacidad económica y de esta manera generar más empleo. Esto será estimulado mediante el eliminar los impuestos que van en contra de la creación de puestos de trabajo.

Con respecto a los efectos negativos hacia la sociedad, se puede indicar que causaría fuerte impacto en las economías familiares por medio del desequilibrio que existe en el país. Adicional se conoce que los ingresos recaudados no pueden cubrir los gastos que mantiene el Estado y por eso no pueden dar una mejor: (a) educación, (b) salud, (c) carreteras, (d) seguridad, y (e) justicia. Sin embargo, cuando los sujetos pasivos realicen la cancelación de las tasas, contribuciones especiales e impuestos; podrán contribuir al Estado y de esta manera no permiten que el país se sienta afectado con problemas económicos (SUNAT, 2013).

Para Meneses (2014) la evolución se mantenía una tendencia de migración hacia los sistemas tributarios que tengan una menor dependencia de los impuestos, el progreso que se mantenía en diferentes países. Ecuador ha sido uno de los países con un mayor incremento en sus cargas tributarias, al igual que lo ha sido en América Latina y el grupo de países analizados, se ha conseguido obtener un mayor incremento en la tasas de los impuestos directos dentro de su estructura de cobro. Aunque el Ecuador se sigue ubicando entre los países con menor tasa de los impuestos en su estructura tributaria.

Los encuentros para Ecuador muestren que es el país del grupo que ha logrado el mayor incremento en su carga tributaria, sigue perteneciendo entre los países con menores tasas de impuestos, lo cual ha restringido su avance hacia una transformación tributaria más progresiva. Con referencia a los egresos, el país se ha elevado en rubros y esto mantiene al país como uno de los países con mayor inflexibilidad, lo que acorta que el país tenga una sostenibilidad de finanzas públicas (Meneses, 2014).

La evolución que ha tenido el tributo en la historia ecuatoriana debe a los cambios socioeconómicos, políticos de cada época, en donde ha sido afectada de una manera lenta, y el análisis que da Erazo (2012):

¿Cuál ha sido la evolución histórica del régimen tributario en el Ecuador contemplado constitucionalmente y su trascendencia para el cumplimiento de las perspectivas referentes a principios y respeto de los derechos de los contribuyentes en la normativa ecuatoriana?, al final de cada período analizado se ha concluido qué orientación ha tenido el régimen tributario y cuáles han sido sus principales falencias, a fin de contrastar el cumplimiento de los principios tributarios en relación al respeto y garantía de los derechos de los contribuyentes. (p. 4)

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta es considerado como una de las principales figuras impositivas especialmente el Impuesto a la renta que es aplicado a personas naturales y personas jurídicas. Al contemplar la administración facilita el cumplimiento de sus obligaciones establecida en las leyes comunes para la aplicación de los tributos. El sistema habitual que se manejaba contenía problemas operativos y no se podía mantener un control en las declaraciones anuales por la carga tributaria de muchas empresas y personas naturales, y se vio la necesidad de la contratación de obligados tributarios de manera que se regule y se maneje una información fiable (Roviera, 2011).

Existe una relación entre las sociedades y el estado que está conformada por las atribuciones recaudatorias de este, se trata de la relación unilateral que el estado entrega las contribuciones y quienes se encuentran obligados. Para que exista un equivalente justo el estado la relación jurídica y tributaria se justifica en virtud de servicios del estado y los ciudadanos tienen como beneficio una contrapartida a los

impuestos que estos pagan. Los ciudadanos realizan sus contribuciones ya que el estado satisface las necesidades sociales del entorno, y que actualmente va más allá de una seguridad infraestructural. Es de conocimiento que las contribuciones recibidas por parte de las personas naturales y personas jurídicas son ingresos netos al estado, que va del ingreso global de las empresas y del ingreso de profesionales, personal que brindan un servicio o por un negocio comercial (Rodriguez & Ruiz, 2013).

Colin & Reyes (2017) Estableció que es una obligación de los mexicanos contribuir a los gastos públicos, tanto de la Federación como del estado y municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes. Asimismo, de este precepto constitucional se derivan los principios en materia fiscal que debe observar toda ley secundaria. Rodriguez & Ruiz, (2013) Detallo cuales principios son:

- Generalidad aplicación a todas las personas que estén dentro de las hipótesis normativas que establezca la ley, sin excepción;
- Obligatoriedad toda persona que se ubique dentro de las hipótesis de una ley fiscal del Estado mexicano adquiere la obligación de cubrir el tributo correspondiente;
- Vinculación con el gasto público el Estado debe emplear todos los ingresos que recaude en la integración del presupuesto nacional;
- Legalidad toda relación tributaria debe verificarse dentro de un marco legal que la establezca y la regule; y
- Proporcionalidad y equidad. Estos últimos dos principios resultan particularmente importantes para los efectos del presente trabajo.

El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción IV (Diario Oficial de la Federación, 1917), establece que es obligación de los mexicanos contribuir a los gastos públicos, tanto de la Federación como del estado y municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes. Asimismo, de este precepto constitucional se derivan los principios en materia fiscal que debe observar toda ley secundaria (Arriola, 2001). Tales principios son:

- Generalidad (aplicación a todas las personas que estén dentro de las hipótesis normativas que establezca la ley, sin excepción);

- Obligatoriedad (toda persona que se ubique dentro de las hipótesis de una ley fiscal del Estado mexicano adquiere la obligación de cubrir el tributo correspondiente);
- Vinculación con el gasto público (el Estado debe emplear todos los ingresos que recaude en la integración del presupuesto nacional);
- Legalidad (toda relación tributaria debe verificarse dentro de un marco legal que la establezca y la regule);
- Proporcionalidad y equidad. Estos últimos dos principios resultan particularmente importantes para los efectos del presente trabajo.

Anteriormente la presentación del impuesto en México por la década de 1990, se comienza a desplazar una posición basada en los impuestos como referencia de los ingresos percibidos por el impuesto a la renta. De manera que nos quiere decir que la estructura impositiva está basada o inspirada por el Flat Tax es un apoyo al consumo. Muchos de los países que se encuentran en desarrollo se tomaron como ejemplo Estados Unidos, el Flat Tax o como es conocido el impuesto de tasa plana que es una propuesta del impuesto a la renta a empresas y personas, se ha vuelto una mantra de análisis para los negocios o líderes empresariales que buscan la solución definitiva, pero no todos los países se han querido incursionar en el Flat Tax. En ciertos países como México y Chile en América Latina por la década de 1980 y 1990 se siguió el emprendimiento pero de manera restringida, fue orientada al consumo de bienes en donde se adquiriera una dimensión de gravámenes sobre los ingresos (Díaz, 2013).

La política tributaria nos muestra la prioridad de conocer las políticas públicas que se manejan, no solo con la aportación parcial o total de los gastos públicos que se generan y de las obligaciones que mantiene el país con los ciudadanos. Cuando se realiza las reformas tributarias se muestra un plan para dar a conocer la contribución de cada grupo económico y de las debilidades que pueden existir. La política tributaria se ve afectada por los juegos de interés por las bases de cada impuesto, tarifas y las relaciones en un proceso político que influyen en reformas que no competen a criterios técnicos estrictos. En los últimos 30 años las reformas tributarias de Latinoamérica argumentan que los llamados modelos ideal unifican las tarifas de los impuestos (Castañedas, 2013).

En América Latina, la política y la administración tributaria han experimentado grandes reformas desde la crisis de la deuda, con la transición de un

modelo de desarrollo centrado en la demanda a otro centrado en la oferta (Sanchez, 2006). Ese cambio fue propiciado por los sucesos que siguieron a la crisis de las economías desarrolladas a comienzos de los setenta debida al embargo petrolero, que afectó su aparato productivo y dio lugar a la estanflación, la cual limitó la aplicación de políticas keynesianas.

El impuesto a la renta es uno de los ingresos que contribuyen más al Estado y es una de fuentes importantes para poder financiar los gastos públicos y cubrir las necesidades de los ciudadanos. En México es considerado uno de los impuestos más retribuirles para el gobierno en el año 2009 los ingresos provenientes del impuesto a la renta representaron un 47.3% aproximados fuente de ingreso importante para cubrir los gastos públicos. Para España este impuesto es muy representativo, un recurso público muy importante para este país, para el año del 2006 la recaudación que tuvieron fue 61% en impuesto a la renta (Panades, 2012) .

En Venezuela por la década de los 80 los ingresos petroleros habían experimentado una caída, de manera que la circunstancia entre las cuales se destacaban el incremento de los gastos públicos y el alza de intereses de la deuda externa contraída para cubrir los gastos del Estado. Con la caída de los ingresos se fueron imponiendo nuevos tributos de manera que esto ayude al Estado, también se fueron realizando ajustes de las modalidades dilatada como una de ellas el impuesto a la renta, timbres fiscales entre otros. Por el año del 2005 comenzó a caer el impuesto a la renta por los precios petroleros por el mercado internacional que se estaba manejando comenzó desde mediados del año 2008 hasta mediados del año 2013. Luego de las varias reformar tributarias el cambio de leyes se modificó importes que contenían aspectos tributarios como ejemplo sin efecto tributario en las transacciones bancarias (Morales, Hernández, & Delfín, 2015).

Se comprende directamente que el impuesto a la renta comprende los ingresos netos de personas naturales y sociedades. En la ley para realizar el cálculo del impuesto a la renta lo clasifica de dos maneras, el ingreso global a las empresas y el ingreso a las personas naturales. Como contribución de los ingresos de empresas y personas naturales es un impuesto directo que percibe el Ecuador y la tasa que se maneja es del 22% anual sobre los ingresos individuales (Pérez & Arias, 2014).

El impuesto a la renta es conocido en todos los países, es el tributo cuantitativamente más importante del Estado, por lo tanto, es donde tiene más peso la estructura tributaria, se puede considerar una estructura tributaria progresiva, puesto

que esa es la característica principal del impuesto a la renta de las personas físicas. Este impuesto tiene en cuenta la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, haciendo diferenciaciones también en sus características personales (Noya et al., 2014).

Este impuesto es considerado sobre las personas naturales y personas jurídicas para las que tengan una actividad económica y fuentes provenientes de un trabajo. El sujeto pasivo que perciba este ingreso y que se encuentre domiciliado en Ecuador tiene la obligación de cancelar al estado de acuerdo al rango de la tabla que se ajuste a sus ingresos considerando los gastos anuales que mantiene el sujeto pasivo. Para las personas jurídicas que mantengan empresas nacionales su tarifa es del 22% o extranjeras su porcentaje aumenta un 3% de acuerdo lo que indique la Ley (Paz & Cepeda, 2015).

Se comprende este impuesto a la renta desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre y es aplicado a las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras. Es un hecho generador que tiene objetivo una definición de gravamen, una base imponible que nos da un monto y la cuantía que tenemos el monto real. Se tiene como referencia la cancelación de este impuesto para la realización de un presupuesto hipotético, por esta razón el sujeto activo exige su cancelación del impuesto a la renta (Díaz, 2012).

Es indispensable conocer cómo se compone el impuesto a la renta: sujeto pasivo, sujeto activo y el hecho generador. La recaudación de este impuesto a la renta es obtenida a través de personas naturales, personas jurídicas, el anticipo del impuesto, donaciones, retenciones, exportadoras de banano y las herencias, lo cual conforma un impuesto a la renta global. En referencia para las personas naturales el pago de este impuesto se debe considerar los ingresos totales anuales y los gastos anuales que tengan de acuerdo al tope de gastos personales que es modificada por el Servicio de Rentas Internas y que en el presente estudio son presentadas más adelante (Ramírez, 2016).

La clasificación del impuesto a la renta es la exigencia por parte del Estado de acuerdo a la ley como un hecho imponible. Este impuesto a la renta es fundamental para el interés social ya que su aporte beneficia al país, ya que de esta manera se puede cubrir gastos que mantiene el Estado y nos ayuda al desarrollo, de una manera directa la cual coincide con las obligaciones y la responsabilidad que pueda soportar el sujeto económico. Las contribuciones se las define de manera social, corporativa,

económicas y otras contribuciones, estas contribuciones proporcionan ventajas especiales a los propietarios de bienes inmuebles. Mientras que las tasas se refiere al tributo con un menor grado de obligatoriedad ya que varía de los niveles de ingresos (Orjuela, 2017).

Con la nueva reforma el impuesto a la renta beneficiaria a los microempresarios que mantengan unos ingresos hasta \$ 100.000 no cancelan el anticipo del impuesto a la renta, los tres primeros años no cancelan el impuesto a la renta siempre y cuando cumpla con lo establecido que es la generación de empleo neto, también podrán solicitar la devolución del impuesto a la renta, para las cooperativas del sector financiero popular y solidario estarán exonerados hasta cinco años en función, deducción hasta del 10% quienes contraten al sector financiero popular y solidario, (SRI, 2018).

Según SRI (2018) afirmó que uno de las acciones que se van a realizar para las personas que tienen un ingreso mayor de \$100.000 es bajar el beneficio tributario. Para la declaración del impuesto no se va a considerar para la declaración del impuesto a la renta es el decimotercero y decimocuarto sueldo a partir de ahora están exentos. Otro de los puntos a favor de la declaración de este impuesto es que se va a considerar como parte del crédito tributario el impuesto salida de divisas (ISD) quienes realicen pagos al exterior y que estará vigente este beneficio hasta el periodo 2020, a partir de ahí ya no será considerado como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

En vigencia con esta nueva reforma de la Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, el SRI para este año 2018 bajo la relación de dependencia presentaran un formulario con la proyección de sus gastos personales que será cancelado para el próximo año, que se considerara lo antes mencionado como parte de los beneficios, con estas modificaciones la persona natural con relación de dependencia puede presentar a su empleador una proyección de sus gastos para así evitar el pago del impuesto a la renta. La reducción impuesto para los microempresarios, exportadores forman como parte de un incentivo por Servicio de Rentas Internas. (SRI, 2018)

Como lo hace notar el SRI (2018) los tres puntos adicionales del impuesto a la renta es para abarcar a las empresas con mayor posibilidad económica y de esa manera aumentar su recaudación fiscal. Las microempresas exoneradas del impuesto a la renta por tres años, serán solo aquellas que su constitución fuese a partir del

2018. Como otros de los beneficios de la ley de la reactivación económica es la devolución del 50% por exceso de impuesto a la renta del año 2018 y un 100% a partir del 2019 esto beneficiará a las empresas que cancelan el anticipo del impuesto a la renta, de igual manera a los impuestos de tierras rurales. Las personas naturales o jurídicas, también serán beneficiadas con la eliminación de deudas pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas siempre que aquellos valores asciendan a máximo medio salario básico unificado; mientras que las personas naturales o jurídicas que mantengan deudas superiores a medio salario básico unificado, podrán realizar facilidades de pagos que no superen lo establecido que es \$ 38.600; los que podrán refinanciar hasta cuatro años y adicional se le realizará un descuento de la deuda del 10% al 20%. Estos beneficios han traído de mucha ayuda al país con un crecimiento del 9.4% en el periodo 2017.

El impuesto a la renta forma parte de uno de los ingresos para la bolsa pública, la aportación que tiene la contribución de los impuestos al estado es de gran importancia, estos ingresos son destinados para cubrir las necesidades que tiene el país en donde los ciudadanos podemos beneficiarnos de educación, defensa, trabajo, salud, inclusión social, transporte, agropecuario, vivienda, servicios básicos y otros. Mendez (2015) afirmó que la recaudación del impuesto a la renta es de gran aporte económico para el Estado porque cubre la deuda externa, financia obras, nuevas construcciones, etc.

Este impuesto es considerado de manera directa y progresiva. Este tributo es considerado como el segundo con mayor recaudación nacional, informado por el SRI.

Este tipo de impuesto, impulsado por las reformas tributarias, cumpliría con las necesidades fiscales de reinversión de utilidades, empleo estable, redistribución, equidad tributaria e inclusión efectiva, el gobierno ha realizado cambios en la norma legal tributaria durante años (Zanzzì & Cordero, 2016).

Giugale, Cibils, & Newman (2006) afirmaron que en los últimos 10 años la aportación de este impuesto a la renta en Perú ha venido creciendo y se ha visto reflejado en un 60%, pero hace cinco años por parte de las empresas mineras su aportación de ingreso al Estado no ha sido muy beneficiosos. Con un análisis realizado, este sector minero tiene como aporte el 4.5% de impuesto a la renta. Esta cifra está por debajo de la aportación en la década de los 90 y actualmente el Estado se

encuentra subsidiando al sector minero, adicional a las devoluciones de impuestos que realiza el Estado a los exportadores. Aquello afecta directamente al Estado.

Dentro de los tributos que existen en nuestro país Ecuador se ha procedido realizando un análisis tomando como referencia en la ciudad de Guayaquil, se refleja que la recaudación del impuesto a la renta global tanto con las personas naturales o personas jurídicas tomando como referencia el periodo 2013 nos da un porcentaje del 31.75% recaudado del impuesto a la renta a nivel nacional y recaudado por la ciudad de Guayaquil aporte con un 93.35% aportado por provincia. Actualmente, este impuesto a la renta es el que genera más ingreso para el Estado en nuestro Ecuador, se desarrolla paulatinamente favorable a la economía y que permite que el Estado pueda realizar inversiones públicas, educación, salud, servicios públicos, defensa, etc (Izquieta & Franco, 2014).

El no tributar correctamente, incluso hacer una evasión de impuesto, causa una afectación negativa al estado, y aquello influye directamente a la sociedad ya que no existiría recursos suficientes para realizar: (a) los proyectos, (b) inversiones en salud, (c) educación, (d) vivienda, (e) servicios básicos y (f) seguridad social, etc., Cabe señalar que el porcentaje de evasión fiscal bordea el 45% según el análisis. Donde también nos indica que muchas de estas evasiones se deben al desconocimiento y riesgo que puede obtener el contribuyente de no declarar a tiempo, o de evasión o alteración de información. Esto se ha creado por la falta de Cultura Tributaria que existe en el país (Ruiz & Rivera, 2012).

Navarro (2015) se refirió que los mayores impactos que tendría el estado directamente es la rebaja de impuestos a la renta en personas naturales informado por parte del Estado. En cuanto a la rebaja que se está realizando a las personas naturales que se encuentren en un rango de ingresos altos tendrán como beneficio para estas personas. Como guía a personas que deciden emprender por cuenta propia. Aunque para la perspectiva de las personas que tributan menos teniendo un ingreso alto pueden beneficiar a muchos profesionales.

Los cambios que se han realizado a través de la ley de la reactivación económica pueden beneficiar a muchos microempresarios por el gran apoyo que están teniendo, pero analizando esta nueva ley hay que medir cada cambio por todos los beneficios que tiene que son la devolución de impuestos, rebajas en las tarifas, exentos de impuestos por cierto tiempo. La única manera en la que afectaría al estado, sería un menor ingreso al momento de realizar la recaudación de impuestos y

a causa de aquello, no poder desarrollar todos los proyectos planteados. Navarro (2015)

La evolución que ha tenido este impuesto a la renta ha sido tratada de diferentes maneras y de las leyes que existan en cada uno de los países, uno de los factores que precisan es la asimilación al capital, ya que varían de acuerdo al ingreso del impuesto a la renta pero pueden llegar a tener diferentes definiciones por la perspectiva de cada autor, aunque la mayoría de los autores comparten el mismo concepto del impuesto a la renta. Navarro (2015)

Sector inmobiliario

El sector inmobiliario es un mercado eficiente y de competencia perfecta en donde existen ofertas y demandas de bienes inmuebles que podemos adquirir mediante residencias, locales comerciales, industrias, incluso construcciones rústicas y urbanas. Este tipo de mercado posee una enorme importancia en todos los países ya que es muy beneficioso para la economía; también su contribución al Estado aporta a la disminución de la crisis económica de cualquier país. Se debe tener claro que dentro del mercado inmobiliario, los constructores de viviendas no siempre conocen al detalle las características de los inmuebles que demanda la población. (Aranda, Castillo, & Rodríguez, 2003).

El sector inmobiliario tiene como una incidencia la crisis económica, se busca realizar una investigación que sostenga el sector inmobiliario por su alta participación en los ciudadanos que pueden obtener una vivienda. Por las especulaciones que existen en el sector inmobiliario, por la plusvalía, los factores de riesgo y las especulaciones asociadas a las externalidades. Los procesos de crecimiento y de contratación se tratan de una distorsión que afecta directamente a los multisectoriales debido al apalancamiento y por las políticas monetarias. En el sector inmobiliario es regulado por las instituciones ya que este tipo de negocio macroeconómicamente es una clave de inversiones en donde puede existir lavado de dinero. El sector inmobiliario es el sistema financiero gerencial en donde se constituye grandes fondos de inversión una gran infraestructura de las ciudades capitales y globales (Daher, 2013).

Como principal crecimiento de la economía es el sector inmobiliario, se ha desarrollado como principales promotores inmobiliarios. Por lo tanto el crecimiento del sector es fundamental y que se da a presentar como la nueva actividad económica

que se tiene en la actualidad. El mercado inmobiliario se maneja las transacciones de vender y comprar, los términos de negociación se realiza con personal profesional. Ya que esto permite que las personas puedan obtener su vivienda acorde a sus ingresos y que haya un buen bienestar para la sociedad. Los proyectos que realicen las inmobiliarias benefician a los ciudadanos, ya que se está generando ofertas de trabajos, como principal la contratación de mano de obra y profesionales en donde abarca varias ramas profesionales. Considerando que este bien inmueble es parte fundamental para los ciudadanos ya que toda familia necesita tener un lugar digno para vivir (Echeverría, 2015).

Gamboa (2017) expresó que el sector inmobiliario se ha encontrado en situaciones de varios cambios especialmente para Ecuador en donde se ha tenido que tomar medidas en estos últimos 15 años. El sector inmobiliario ha tenido que afrontar dos trayectorias críticas al término de los años 90 y otra por el año del 2008, épocas en las cuales han tenido que cubrir ciertos eventos y poder lograr apalancamientos y retomar nuevos crecimientos. Como primera instancia se encontraba en el desarrollo de un mercado en crecimiento realizando préstamos hasta con un tiempo máximo de pago de 15 años para la adquisición de una vivienda, quien manejaba los créditos hipotecarios era el sector financiero y los bancos mutualistas.

Luego la industria inmobiliaria se vio protegido por un importante grupo de nuevos promotores y constructores que robustecieron la oferta y, que conjuntamente con promotores “sobrevivientes” y fortalecidos de la década de los 90, generaron una nueva dinámica. Otro apoyo que tuvo el sector inmobiliario en el año del 2008 fue la participación de diferentes actores. Particularmente de aquellos relacionados con actividades de comunicación y promoción permitieron que el comprador se beneficiara con mayores y mejores alternativas de información para apoyar los proyectos inmobiliarios (Gamboa , 2017).

Sin embargo, existía mala administración en Ecuador sobre el sector inmobiliario porque tenía un mal manejo de una manera desordenada y existían dudas sobre la información financiera que era entregada y no daba la seguridad al comprador y por esas razones no se podía realizar la venta de los inmuebles. Con la implementación de una moneda extranjera en el Ecuador se comenzó a facilitar las planificaciones a largo plazo e inversiones que esto comenzó ayudar al sector inmobiliario. Dando lugar a un mejor ingreso, a la realización de nuevos proyectos para los promotores inmobiliarios en las principales ciudades del país. Se procedió a

dar facilidades para acceder a un crédito hipotecario y con estos grandes beneficios se incrementó corredores inmobiliarios y legalizados (Apolo, 2016).

Se considera que el sector inmobiliario está teniendo una gran participación para el Ecuador, ya que está teniendo gran acogida por su participación de modernización. Como referencia tenemos a la Ciudad de Babahoyo, una ciudad en donde se ha visto grandes cambios que va desde casas de maderas sobre el río de Babahoyo hasta casas de cementos en buenas condiciones que se encuentran lista para ser habitadas de acuerdo como se lo denomina “buen vivir”. Estos cambios han beneficiado al sector inmobiliario que ha tenido un alza en ventas de viviendas en Babahoyo (Melendez, 2017).

Jiménez (2017) da a conocer la trayectoria que ha tenido el sector inmobiliario en el Ecuador, lo cual lo divide en tres etapas, programación de viviendas con financiamiento, proyectos inmobiliarios y el desarrollo de empresas inmobiliarias. Anteriormente el financiamiento no existía en el Ecuador por la década de los 40, se adoptaba un financiamiento individual de viviendas para las personas con bajos ingresos. El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), implemento diseños de departamentos unifamiliares que podían ser aplicados para todo el Ecuador, esto comenzó en la década de los 90, después el sistema de financiamiento desmayo y se suspendieron las operaciones de crédito hipotecario con el IESS, lo que perjudico a varias familias, esto surgió en 1994.

Para esto el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) formula la Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental; el Estado deja de ser promotor, planificador y constructor, para dar paso a la intervención protagónica del sector privado, tanto financiero como constructor. Actualmente el Estado trabaja bajo la fórmula "ahorro + incentivo + crédito". Declara el Banco Central del Ecuador (BCE) con la información del Producto Interno Bruto (PIB) que los sectores como las mineras, manufactureras, comercio, agricultura y el sector construcción e inmobiliarias han obtenido un buen desempeño a partir de la dolarización, a pesar de la crisis financiera que tuvieron los inversionistas en general, la inversión en bienes inmuebles se convirtió en una de las mejor opción para salvaguardar el patrimonio familiar. El MIDUVI, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), del Banco del Pacífico, y por supuesto del Banco del IESS, fue destinado un porcentaje del 60% para la adquisición de viviendas. (Jiménez, 2017)

En los años de 1980 los gobiernos principales por medio de las reformas institucionales destacan los mercados financieros, regulados por normas que amparan a los del sector bancario y que detenían la circulación de estabilidad financiera que encaminado al ahorro a la acumulación industrial. En los últimos 30 años el sector inmobiliario realiza inversiones financieras que se conecta con el mercado capitalista a través de medios de titulación de activos de una gran innovación afines pertinentes. De manera en que influya a los sectores financieros, por medio de las renovaciones urbanas, distribución geográfica de inversiones inmobiliarias. Con el desarrollo del crecimiento de los fondos, en el mercado de Brasil la recopilación de fondos realiza grandes desarrollo de mercados financieros. Como objetivo principal las investigaciones han tenido un crecimiento en los fondos del sector inmobiliario, se realizó un análisis para gestionar los fondos, en el punto de vista del sector inmobiliario tanto en la región urbana que dicho circuito de inversión que ayuda promover (Sanfelic, 2017).

En los países en donde las dificultades se manifiestan por falta de políticas que se enfoquen en las inclusiones territoriales, hubieron restricciones para obtener una vivienda digna. Con el desarrollo inmobiliario se expandió las ofertas residenciales de una manera significativa, de manera que esto ayudo a los habitantes a llevar a cabo una superación de las cantidades acumuladas en las tres décadas precedentes. De manera que se vio afectada por los niveles altos de ejecución de habitantes. Con un alto nivel de ejecución las construcciones de viviendas privadas tienen una notable expansión en la oferta residencial producida en el sector inmobiliario. En la cual ha sido afectada los sectores privados como los públicos, teniendo problemas habitacionales de acceso al uso de suelo, con un buen servicio básicos y áreas verdes. (Baer, 2016)

Para Baer (2016) El manejo de políticas y logística urbana con el tiempo fue cambiando y se vio afectado el sector inmobiliario, el mal uso del suelo urbano por parte de los políticos el mecanismo macroeconómico así como realizaron con los ahorros y excedentes de utilidad por las actividades económicas que eran realizadas. Con el pasar del tiempo el crecimiento económico comenzó a tener una expansión en ofertas residenciales, teniendo una alta restricción de acceso a viviendas formales. El cambio de los precios del suelo vinculaba directamente a los factores anteriormente mencionados que esos recursos era de manera contribuida a la compresión de estas contradicciones. Existían varios factores que diferenciaban la distribución del suelo

que son: (a) Condiciones de accesibilidad y el uso público de transporte urbano, (b) La calidad ambiental, (c) Servicios de infraestructura urbana, y (d) Acceso a áreas verdes. Esto abarca a los mejores accesos, servicios, equipamiento y espacios verdes hasta que carecen de mínimos estándares urbanismos-ambientales.

Para tener acceso a las locaciones antes mencionadas va a depender mucho de lo fundamental como la cancelación de pago por uso de suelo urbano ya sea por medio de compra o alquiler. La mayor parte que compete el uso de suelo urbano es la demanda derivada que funciona sobre la intensidad que dicho suelo considera en términos económicos, urbanismo y normativo. En este sentido, los mercados de suelo ejercen una influencia notable en las posibilidades que los diferentes estratos socioeconómicos de la población tienen para acceder a viviendas de distinta calidad en suelo urbano, según sea su disposición de pago (Baer, 2016).

Cisterna y Capdevielle (2015) indicaron que el sector inmobiliario es la satisfacción de compradores potenciales que pueden satisfacer sus necesidades y obtener un bien inmueble de su preferencia. Se manifiesta que el mercado se clasifica de dos maneras comercialización inmobiliaria y administración inmobiliaria en donde considera que:

- Comercialización Inmobiliaria conforma el mercado inicial que es la creación de nuevos proyectos, mercado secundario la venta de los bienes inmuebles y los mercados vacacional y suelos,
- Administración Inmobiliaria conforma el arriendo y los condominios.

El mercado inmobiliario es gran importancia ya que nos ayuda al desarrollo, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar. Su importancia económica promueve inversiones, desarrolla bienes inmuebles y estimula el bienestar a la sociedad, los bienes inmuebles con el pasar del tiempo se revalorizan y contribuyen al fisco nacional y el municipio.

Lograr con el desarrollo tecnológico avances sostenidos en el sector inmobiliario con un crecimiento permanente en calidad de ofertas y la obtención de mejorar los precios. Esto quiere decir que el mercado de vivienda debe abastecer en un mercado en donde los precios mantengan una interacción entre los factores de la oferta y la demanda. El mercado inmobiliario por su debastecimiento y sin una intervención puede mostrar una competencia en donde muestre gráficamente la demanda y entre la oferta, la oferta muestra que no ha sido desarrollada ya que se ha

venido deteriorando. En el sector inmobiliario a través de los beneficios obtenidos por el desarrollo tecnológico, la reducción de los costos no será utilizados para los compradores sino para realizar ofertas en general sin fines de lucro como beneficio a los ciudadanos. Mediante el mecanismo realizado por la intervención estatal integral y simultánea en todos los factores que son: (a) Costo de producción, (b) Costo de promoción, y (c) Precios de suelo, se realizara el traslado de los beneficios al precio (Fique, 2000).

Fique (2000) informó que “el problema fundamental en este mercado no estriba en producir una vivienda barata sino en conseguir que no se pague cara en un mercado viciado por la escasez” (p. 6). Si las políticas de vivienda aceptan y permiten ubicar los recursos publicos acertadamente, el logro de acceso para la poblacion de un dar un bien de calidad, como parte principal del desarrollo social y cultural, de esta manera se ve que politica social es de carácter economico. Si la politica de vivienda se enfocara en las necesidades hacia los recursos de capas menores y hacia las necesidades mas apremiantes, la obtencion de calidad de vivienda seria uno de los principales fundamentos.

En Colombia el tratamiento coyuntural se ha dado constantemente en el sector inmobiliario, como características de las ofertas que las viviendas sean un instrumento economico para el sector inmobiliario. En la manera que se ha venido manejando es que no exista una demanda real sostenida y que se vea afectada la oferta y no se pueda desarrollar correctamente. Por otra parte la oferta continua siendo una estructura atomizada y coyuntural que los caracteriza (Fique, 2000) en:

- Ausencia de planificación empresarial a largo plazo y, por el contrario, arraigo en una cultura inmediatista.
- Capacidad de respuesta solamente coyuntural, sin visión ni expectativas futuras.
- Ausencia de Inversiones significativas en desarrollo tecnológico (en lo empresarial y en lo constructivo; gestión y producción), el cual se ha confundido con la adquisición coyuntural de tecnologías de construcción en busca de reducción de costos.
- Ineficiencia en el uso de los recursos.
- La relación calidad-precio de la oferta es baja y vulnerable. El mejoramiento del precio, por lo general, se hace a costa de la calidad.

- El diseño de producto y la calidad técnica de los proyectos, no han adquirido valor como factor de competencia, como consecuencia de que el mercado se encuentra desabastecido y sigue planteando competencia de demanda y no competencia de oferta.
- El diseño de la oferta continúa siendo aleatorio y genérico, no en relación con demandas específicas.
- La calidad técnica (ambiental, urbana, arquitectónica, constructiva) y el valor social y cultural de la oferta continúan en proceso de deterioro.
- Lograr un mercado de competencia de oferta sería, en las actuales circunstancias, la estrategia fundamental de la acción estatal en el sector y ello implica, estimular su abastecimiento o intervenirlo.

Para Santana (2015) los recientes fondos percibidos se pueden medir una comparación con el mercado internacional, por la década del siglo XXI se registró instrumentos de inversión ofreciendo a las fiduciarias. Como objetivo de inversión tenemos al sector inmobiliario donde da a lugar la compra de activos que de acuerdo a su rentabilidad va ganando plusvalía con cada proyecto de inversión internacional de inmobiliarios. Aunque los fondos de redención tienen un plazo determinado, su valorización o desvalorización diaria se refleja en la redención de manera que se puede liquidar los fondos obtenidos para el presente trabajo que los consideró (Santana, 2015) son los fondos inmobiliarios:

- Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza.- Es un fondo de inversión que busca el rendimiento de productos por la adquisición de bienes inmuebles en donde genera un ingreso mensual por medio de alquileres como son: (a) Bodegas, (b) Oficinas, (c) Hoteles, y (d) Locales.
- Fondo de Capital Privado Inmobiliario.- Es un fondo de inversión colectivo cerrado que como política los inversionistas destinan el 100% para el sector inmobiliario, bienes titularizados que a su vez tienen derecho fiduciario representativo
- Cartera Colectiva Inmobiliaria.- Son aquellas que reúnen los recursos de cada persona con el fin de invertir los ahorros y realizar grandes inversiones como parte de ellos invertir en activos.

La concentración que manejan los fondos tiene como mínima un 60% en los activos que se mencionan como: (a) Los bienes inmuebles, (b) Desarrollo de

proyectos inmobiliarios, (c) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria, (d) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos constituidos con bienes inmuebles, y (e) Participaciones en carteras colectivas inmobiliarias extranjeras con características similares a las de Colombia (Santana, 2015).

De acuerdo con Arcudia, Solís, y Baeza (2004) afirmaron que otros de los factores que inciden en las constructoras son las condiciones en que se encuentra el inmueble, que la zona determinada sea en sectores ambientales como zonas verdes, parques y ausencia de ruidos, contar con centros comerciales y hospitales. Un análisis realizado por medio del Sistema de Información Geográfica tipos y aplicaciones empresariales (SIG) facilita una visión amplia del sector inmobiliario en donde están interesados en adquirir su vivienda.

Otros de los puntos que interfieren en cómo se clasifica el sector inmobiliario son los rangos de los precios y de acuerdo a eso el bien que quieres adquirir, la oferta inmobiliaria tiene como proyectos la venta de departamentos, casas, oficinas, terrenos y locales comerciales. La oferta - ubicación va de producto - rango de precios, de acuerdo a un análisis realizado por los promotores inmobiliarios a través de una exposición de nuevos proyectos (Jara Flórez, 1983).

La innovación de las inmobiliarias funcionan a través descuentos en la entrada inicial, facilitación de créditos por medio de instituciones financieras, realizar promociones en edificios residenciales. Con el fin de que las actividades de construcción que está conformada por subgrupo se integren en las actividades inmobiliarias de cuenta propias. Con un análisis de mercadeo las promociones inmobiliarias pueden llegar a tener un alto riesgo, ya que muchas veces la oferta supera la demanda, de manera que la adquisición de una vivienda se vuelva complicado por la alza de precios y por la no aprobación de créditos de viviendas. Realizando un análisis en el sector inmobiliario tomando una muestra a los compradores con un sueldo representativo, la cual estudiamos el efecto de: (a) Competidores actuales, (b) Competidores potenciales, (c) Productos sustitutos, (d) Proveedores, y (e) Clientes. Como resultado las principales empresas tienen como estrategia del sector y el bancarización posterior que da como resultado una complicada adquisición de apalancamiento que son empresas “Benchmarks” a nivel nacional que anteriormente era un nivel Europeo. (Martin, Gonzalez , & Mendoza, 2011)

Existen varios factores que interceden para la compra de un inmueble, un factor es el alto valor de los impuestos del suelo. Aquello ocasiona un costo muy significativo para aquella persona que desea comprar una vivienda. La modificación que se ha realizado en la ley tiene como objetivo principal el cambio socio-territoriales, de manera que las empresas constructoras y el sector inmobiliario ven como obstáculos y por eso es que no hay interés para que los extranjeros realicen inversiones (Capdevielle, 2016).

Hoy en día las ventajas que se puede obtener en el sector inmobiliario son una venta segura, asesoría y experiencia. España tiene un proceso difícil al momento de vender un bien inmueble, y las únicas que conocen bien el mercado es el sector inmobiliario ya que realizan el análisis al comprador y también el comprador se asegura de lo que va adquirir. Se procede a conocer las ventajas y desventajas de comprar por medio de las inmobiliarias (Mattos, 2016):

- Se cuenta con un gran servicio de profesionales y puede manejar el mercado logrando adaptarse a las necesidades del mercado.
- Son especializados en tema inmobiliario, ofrecen el inmueble de acorde a los que busca el comprador y se ajusta a la cantidad disponible que ellos mantengan.
- Minimización de tiempo por parte del comprador a través de las inmobiliarias, ya que permite tomar una decisión eficaz
- Existen algunas desventajas ya que los precios podrían aumentar debido a la ganancia que debe tener la agencia del sector inmobiliario.

Alvarez (2016) estableció que debe existir una relación de confianza a través de la contratación de profesionales inmobiliarios, el tiempo que se lleva para la venta de un inmueble su proceso es largo pero por medio de la contratación de una inmobiliaria el tiempo se reduce que aproximadamente está en tiempo de tres a seis meses de venderse. El precio se negocia con la inmobiliaria sin elevar tanto el bien inmueble para que la salida sea lo más rápido, se garantiza que el bien inmueble está en óptimas condiciones, se mantiene una lista de clientes exclusivo por parte de la agencia que maneja el profesional implicado en la venta de las viviendas. Como parte desfavorable del sector inmobiliario es que se deba cumplir la exclusividad de los contratos, o que no exista confianza hacia la empresa inmobiliaria y estos casos se puede dar cuando no existe la contratación adecuada de un personal profesional

que se encuentre altamente capacitado para ofrecer el servicio ya que la inversión que se maneja es sumamente alta, ya que pueden mostrar un alto costo de los inmuebles al momento de adquirirlo.

El Ecuador tiene la ley de la Plusvalía que está promoviendo el Gobierno en donde va a beneficiar a los ciudadanos. El mandatario anuncio el 05 de noviembre del 2016 que la nueva Ley de Plusvalía tiene un sistema que beneficiara al momento de adquirir una vivienda tendrán que venderla acuerdo a la Ley de la Plusvalía, y así evitaremos el enriquecimiento ilícito. Evitando que suceda como paso en España y Estados Unidos que la valorización este dentro del mercado y pagando su valor justo para evitar el desalojo y dejando a gente sin un hogar todo esto evita la Ley de la Plusvalía. Para finalizar asegura de que esta manera no se verá afectado el pueblo y evitaremos la riqueza ilegítima (Aniceto, 2016).

Como aporte a la sociedad el sector inmobiliario determina la creación de nuevos proyecto de viviendas para personas con bajos ingresos impulsando al mercado inmobiliario de nuestro país. Se estima que el evento que ha impulsado los promotores inmobiliarios tengan aproximadamente una cantidad de especuladores de 90.000 personas. Una entrevista con la Gerente General de la revista Clave Caridad Vela, afirma que el acceso a créditos hipotecarios y programas gubernamentales que está enfocado a familiares más pobres, con el programada del el Miduvi a inicios del mes de enero dio a conocer un aumento en los bonos de la vivienda que ascendió de 5.000 a 6.000 dólares para incentivar la adquisición de casas familiares de escasos recursos. Adicionalmente en una exposición de feria las cinco principales constructoras e inmobiliarias entre ellas el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) han encargado de otorgar la mayoría de los préstamos. Este nuevo proyecto de “Toda una vida” fue creado para los ecuatorianos que quieran tener su vivienda propia, Galo Vega, agente inmobiliario, comunica que ciertas inmobiliarias quieren fortalecer el sector sur en la ciudad de Guayaquil y que buscan familias que quieran mejorar su estilo de vida. Con esta nueva estrategia por parte de las constructoras se debe enfocar en la clase medias altas y altas. El costo que mantiene adquirir esta vivienda está un promedio de 25.000 a 50.000 dólares. Da a conocer el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2018) según el nivel de ingresos, cuanto seria el monto para un crédito hipotecario:

- Por un ingreso de 318 dólares 15.549
- Por un ingreso de 600 dólares 29.337

- Por un ingreso de 1.250 dólares 61.119
- Por un ingreso de 3.000 dólares 146.687
- Por un ingreso de 10.000 dólares 488.955.

Como parte del conocimiento que el sector inmobiliario puede ser financiado hasta con un crédito del 70% del bien inmueble, ya que una gran parte de las personas lo pueden adquirir. Datos analizados desde el periodo 2013 hasta término del 2017 se lo toma como referencia el desembolso de créditos y es para el segmento de las inmobiliarias, los resultados muestran que ha tenido un crecimiento hasta el año 2017 de 41%. Entre los periodos del 2015 hasta el 2016 nos refleja que hubo de decrecimiento del 14%. Para adquirir un financiamiento de un inmueble asumimos que el apalancamiento se refleja entre el 2013 y 2015. La institución que más ha contribuido ha sido el Banco del Pacifico que hasta la fecha ha desembolsado aproximadamente \$ 71.76 millones, de ahí le sigue el Banco del Pichincha con un desembolso de \$ 18 millones y por último el Banco de Guayaquil con un desembolso de \$ 13 millones. Para analizar el segmento crediticio inmobiliario es imperativo incluir la actividad del BIESS, es la principal para la obtención del crédito hipotecario hasta este año 2018 el BIESS ha desembolsado aproximadamente \$ 258 millones (Guerrero, 2018).

Marco conceptual

Tributos.- Se define al tributo que está constituido por el contenido y el alcance que se otorga. Uno de los principios de la justicia es identificar el campo que se va a utilizar. Como principal tributo tenemos los tributos propios que son de manera que operan de un modo determinado esto quiere decir que los tributos de una empresa son cancelados directamente al Estado (Masbernat, 2014).

Impuestos.- En otras palabras, estos impuestos gravan el valor de las ventas de un bien o servicio determinado por medio de una producción o comercialización “en una sola fase de la cadena: fabricante, mayorista, minorista y consumidor” (Gutiérrez, 2006, p. 419).

Tasas.- “Son cancelados por los contribuyentes y que tienen un beneficio de forma específica con varios servicios públicos y son obligatorios para quienes reciben esas prestaciones desde el Estado. Desde otro ángulo, serian pagos que realizan ciertos sujetos pasivos.” (Paz & Cepeda, 2015, p. 419).

Contribuciones Especiales.- “Son tributos que solo son cancelados por ciertos sujetos pasivos y que se benefician por obras realizadas por el Estado y que favorecen al patrimonio de esos mismos contribuyentes” (Paz & Cepeda, 2015, p. 419).

Recaudaciones.- “No debe tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de la obligación. En función del interés general, organiza el servicio y lo pone a disposición del usuario, y aunque éste no lo requiera está obligado al pago” (Noya et al., 2014, p. 46).

Reglamento.- En el reglamento a esta la Ley que se establecerán los términos y porcentajes a los que se refiere este artículo, se determinarán los casos específicos incluidos o excluidos en la expresión establecimiento permanente (SRI, 2016).

Instituciones Públicas.- Se comprende como la necesidad de comprender una acción pública. Todos los países generan instituciones públicas y que va más allá de la cantidad de servidores públicos (Vega & González, 2013).

Instituciones Privadas.- “Son aquellas entidades que pertenecen a inversionistas privados, por lo general estas organizaciones son conformadas por un conjunto de accionistas, aunque existen casos donde la propiedad total de la empresa es de un solo inversionista” (Alpuche & Bernal, 2015).

Impuesto a la renta.- El impuesto a la renta es aplicado sobre aquellas rentas que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades sean nacionales o extranjeras. El ejercicio impositivo se comprende desde 1 de enero al 31 de diciembre. (SRI, 2018)

Sector inmobiliario.- Conjunto de compradores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un Inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el propietario. Conjunto de compradores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un Inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el propietario (Echeverría, 2015).

Ley de Plusvalía.- Es el incremento del valor del suelo, sin modificar sus características, por acción de agentes económicos o circunstancias ajenas al respectivo propietario, la obtención de una ganancia no generada por el esfuerzo del dueño del terreno sino a través de la plusvalía, esto se da que el sector en donde esté ubicado las viviendas haya centros comerciales, escuelas, hospitales, negocios rentables, etc. Por ello, donde más se aplican leyes para capturar la plusvalía, es en las economías capitalistas desarrolladas (Aniceto, 2016).

Paraíso Fiscal.- Para definir a los paraísos fiscales se ha recurrido al ente fiscal regulador del país donde indica;

Artículo agregado a continuación del artículo 4 de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Art. (...).- Paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición. Se considerarán como paraísos fiscales aquellos regímenes o jurisdicciones en los que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:

1. Tener una tasa efectiva de impuesto sobre la renta o impuestos de naturaleza idéntica o análoga inferior a un sesenta por ciento (60%) a la que corresponda en el Ecuador o que dicha tarifa sea desconocida.

2. Permitir que el ejercicio de actividades económicas, financieras, productivas o comerciales no se desarrolle sustancialmente dentro de la respectiva jurisdicción o régimen, con el fin de acogerse a beneficios tributarios propios de la jurisdicción o régimen.

3. Ausencia de un efectivo intercambio de información conforme estándares internacionales de transparencia, tales como la disponibilidad y el acceso a información por parte de las autoridades competentes sobre la propiedad de las sociedades, incluyendo los propietarios legales y los beneficiarios efectivos, registros contables fiables e información de cuentas bancarias, así como la existencia de mecanismos que impliquen un intercambio efectivo de información. (SRI, 2018)

Sistema impositivo.- La doctrina considera que un adecuado sistema impositivo debe tomar en cuenta los denominados “principios de la imposición”, los mismos que han sido contruidos a partir de conceptos económicos, políticos y jurídicos de acuerdo a lo que se señala a continuación (Delgadillo, 1985, p. 68-73):

a) Principios generales, que se clasifican en político-sociales (los que propenden a lograr justicia en la imposición por la vía de la distribución de los gravámenes, de tal forma que el reparto de la carga tributaria resulte los más equilibrado posible) y político-económicos y técnico-tributarios (que tienen el propósito de lograr la eficacia operativa de la imposición) (Neumann, citado por Delgadillo, 1985, p. 68-69).

b) Principios elementales, que son los siguientes:

- Principio de igualdad, por el cual “los ciudadanos de cualquier Estado deben contribuir al sostenimiento del Gobierno, en cuanto sea posible, en proporción a sus respectivas aptitudes, es decir, en proporción a los ingresos que disfruten bajo protección estatal.” (Delgadillo, 1985, p. 69-70)
- Principio de certidumbre, que postula que el tributo debe ser “cierto y no arbitrario”, es decir, que se debe especificar con claridad y precisión los elementos y características del tributo (sujeto, objeto, alícuota, base imponible, fecha de pago, ilícitos asociados, etc.).
- Principio de comodidad, que procura que el contribuyente acuse la menor resistencia al pago del tributo.
- Principio de economía, que busca que los mecanismos de recaudación no insuman una parte sustancial del tributo recaudado.

Evasión de impuesto.- “El no hacer el pago de una contribución es equivalente a eludir el deber de cubrirla. Se trata de la violación de la ley que establece la obligación de pagar al fisco lo que este órgano tiene derecho a exigir” (Rodríguez, 2001, p. 288).

Grava.- “Imponer el pago de un tributo o gravamen a una persona, empresa, actividad o transacción que se genera por medio de una transacción que puede ser comercial y no comercial” (Tenera & Mantilla, 2006, p. 36).

Beneficiario efectivo.- Se entiende que se trata de quien, de hecho, con la exclusión de otros, tiene el poder de ejercitar control sobre la disposición del ingreso, control que debe ser ejercido por sí mismo y no por mandato de otros” (Fraschini & Aisenberg, 2017, p. 4).

Marco Legal

Para el sector inmobiliario debe estar regido a las siguientes normas que las regulan, de esta manera evitamos que existan las empresas fantasmas, ya que en los últimos años la Superintendencia de Compañías aseguro que entre los años del 2012 hasta el mes de marzo del 2013 hubieron 15 empresas que se hacían pasar por promotoras inmobiliarias solicitaban el 20% de la cuota inicial a cambio de la entrega de una vivienda pero este tipo de empresas no contaban con las autorizaciones respectivas. De este se emitió una norma que regula al sector inmobiliario que está vigente desde el 18 de Diciembre con el número de Registro Oficial 146.

Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador

(APIVE)

Es una de las normativas que está regulada el sector inmobiliario, el MIDUVI era de 692.216 para el 2010, lo que representa una disminución del 9%, respecto al análisis realizado en el 2006, cuando la cifra fue de 756.806 viviendas; por otra parte, el déficit de viviendas nuevas en el 2006 era de 23,3% y en 2010 fue de 19,3%. La Constitución de Montecristi, el Plan Nacional del Buen Vivir y la política gubernamental le otorgan una alta prioridad a la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) para esto se ha entregado bonos de vivienda. El mercado hipotecario nacional total alcanzó dos mil millones de dólares en el 2012, algunos de los gobiernos han creado empresas públicas dedicadas a la construcción de vivienda de interés social o se encuentran desarrollando planes habitacionales para familias con bajos recursos con financiamiento de bancos, mutualistas y cooperativas, e incluso mediante ensayos de financiamiento directo; algunas ONGs, se cuenta con la participación del sector privado, en el marco de las nuevas competencias del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD). Los gobiernos municipales como Quito y Guayaquil, son las dos ciudades que han desarrollado programas de vivienda popular en terrenos urbanizados con el concurso de empresas privadas constructoras e inmobiliarias. (APIVE , 2013)

La Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON)

Para el sector de la construcción, al que representamos como Cámara de la Industria de la Construcción, es muy importante encontrar mecanismos de solución jurídica, económica y técnica para dinamizar y fomentar la actividad productiva. Frente a la crisis que se vive actualmente y que afecta notablemente a los sectores productivos y, especialmente a los constructores, por la desaceleración económica es fundamental conocer las iniciativas de solución y propuestas presentadas por los candidatos a la Presidencia de la república del Ecuador, así como de los actores que intervienen en la actividad de la construcción, como son los gremios y la sociedad civil. La construcción es en todo el mundo uno de los sectores productivos que mayor bienestar aporta a la sociedad; por su participación tanto en la cantidad de empresas dedicadas a actividades directas y relacionadas, (14.366 establecimientos en el país) así como por el efecto multiplicador, generado por la mano de obra

empleada, por ello a nivel internacional se considera a este sector industrial como el mayor empleador del mundo (Camara de la Industria de la Construcción, 2018).

Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

Art. 9.- La UAFE es el órgano operativo del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos. Está conformada por la Dirección General, la Subdirección y los departamentos técnicos especializados, cuyas funciones y atribuciones estarán determinadas en el Estatuto Orgánico por Procesos de la UAFE. La UAFE solicitará y recibirá, bajo reserva, información sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas para procesarla, analizarla y de ser el caso remitir un reporte a la Fiscalía General del Estado, con carácter reservado y con los debidos soportes. De ser el caso, la UAFE atenderá requerimientos de información de la Secretaría Nacional de Inteligencia, conservando la misma reserva o sigilo que pese sobre ella.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD).

Sección XI

Impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos

Art. 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, este porcentaje podrá ser modificado a través de las ordenanzas.

Teniendo en cuenta que si el contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en este artículo. (Asamblea Nacional, 2018)

Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura.- Todo proyecto que realice el sector público y que realice las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector y que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de

infraestructura, el impuesto será beneficioso para los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto los fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas. (Asamblea Nacional, 2018)

Registro de la propiedad

Art. 18.- Registros de la Propiedad.- Son dependencias públicas desconcentradas con autonomía registral y administrativa que en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la República, se administran de manera concurrente entre el Ejecutivo, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las municipalidades. (Reglamento a ley del sistema nacional de registro de datos publicos, 2016)

Art 31.- Para el caso de las actividades que se realicen en el Registro de la Propiedad, será el Municipio que regula cada cantón, en base al respectivo estudio financiero, el que establezca anualmente la tabla de aranceles por los servicios que preste. (Reglamento a ley del sistema nacional de registro de datos publicos, 2016)

Impuesto a la renta

Art. 1.- Objeto del impuesto.- Establécese el impuesto a la renta global que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras, de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley. (Ley Organica de Regimen Tributario Interno, 2015)

Art. 42.1.- Liquidación del Impuesto a la Renta de Fideicomisos Mercantiles y Fondos de Inversión.- (Agregado por la Disposición reformativa segunda, num. 2.11, de la Ley s/n, R.O. 351-S, 29-XII-2010).- Para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas. (Ley Organica de Regimen Tributario Interno, 2015).

Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro oficial No. 802 de 21 de julio de 2016, establece que son sujetos obligados, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e

intermediación inmobiliaria y a la construcción y las compañías que realicen actividades de remesas de dinero o giros postales y Courier; Administradoras de fondos y fideicomisos, Casas de valores; Instituciones del sistema de seguros, Inmobiliarias, Constructoras, Concesionarios Automotrices regulados por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Identificación de variables

Variable independiente

Para poder realizar un análisis comparativo sobre los efectos que va a ocasionar el cambio en el impuesto a la renta para el periodo fiscal 2018 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil se ha considerado como variable independiente la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 150 del 29 de diciembre de 2017, puesto que es el marco de referencia que nos indica el nuevo porcentaje sobre el cuál se va a calcular el impuesto a la renta.

Variable dependiente

Se considera como variable dependiente los beneficios tributarios que pueden aplicarse al sector inmobiliario ya que por medio de aquellos beneficios, se podría realizar variaciones en el pago de aquel tributo.

Relación de variables

Las variables empleadas poseen relación, debido a que la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no trae consigo solamente el aumento porcentual del impuesto a la renta, sino también distintos beneficios. Adicional a lo mencionado, se debe conocer que existen más beneficios que según corresponda, se podrían aplicar al sector inmobiliario. Esto se debe a que una ley no solo trae consigo perjuicios sino también beneficios.

Capítulo II: Marco Metodológico

Se define al marco metodológico como “un conjunto de acciones destinadas a describir y analizar el fondo del problema planteado, a través de procedimientos específicos que incluye las técnicas de observación y recolección de datos, determinando el “cómo” se realizará el estudio” (Sabino, 2014, p. 116). Esta tarea consiste en hacer operativa los conceptos y elementos del problema que estudiamos. Al respecto, Sabino (2014) mencionó: “en cuanto a los elementos que es necesario operacional pueden dividirse en dos grandes campos que requieren un tratamiento diferenciado por su propia naturaleza: el universo y las variables” (p. 118).

Diseño de Investigación

Para Hernández, Fernández y Baptista (2014) la investigación no experimental es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables, quiere decir que no se realice intencionalmente la modificación de variables independientes, buscando crear un efecto diferente sobre otras variables. Es por eso que en el presente estudio no se va a realizar manipulación de las variables y se va a proceder a analizar los fenómenos tal como se presenten en su entorno natural. La investigación que conlleva a este caso es sobre “El efecto del cambio del impuesto a la renta en el sector inmobiliario de Guayaquil” en donde está regido por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) en donde nos da a conocer las directrices sobre el impuesto a la renta.

Enfoque de la investigación

El enfoque de investigación será cuantitativo, el cual nos permite interpretar, reflexionar y explicar la investigación, desde el ángulo complementario de los métodos en el campo de investigación, con el fin de obtener resultados por la investigación, de manera que permita realizar un amplio análisis y con un mayor aporte a las ciencias sociales. (Del Canto & Silva, 2013). Se debe conocer que el enfoque cuantitativo es secuencial y probatorio, esto indica que cada etapa precede de la siguiente y no se puede ir omitiendo ninguna ni tampoco ir en desorden. El orden es riguroso aunque se puede ir realizando modificaciones de alguna fase. Comienza con una idea que va achicándose y una vez delimitada, se procede a plantear los objetivos, preguntas de investigación, se establecen hipótesis y determinan variables (Hernández et al., 2014).

El enfoque cuantitativo es un proceso secuencial de distintas fases, no se puede cambiar o alterar el orden; una vez comenzada la investigación. En este método se establece la hipótesis en la cual se debe realizar cálculos matemáticos y comparaciones para probarlos usando el modelo propuesto por el ente regulador de los tributos. Se realizará un enfoque comparativo por los efectos del cambio que tendrá el cálculo del impuesto a la renta del periodo 2017 con el periodo 2018.

Tipo de investigación

En base al diseño de la investigación que es no experimental y al enfoque cuantitativo, para que exista una relación correcta, el tipo de investigación en el presente estudio, será descriptivo y documental. En el tipo de investigación descriptivo se seleccionan una serie de cuestiones, conceptos o variables y se mide cada una de ellas independientemente de las otras, con el fin, precisamente, de describirlas. Estos estudios buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno (Cazau, 2006).

El estudio que posee un tipo de investigación descriptiva, tiene como objetivo conocer de qué manera inciden los niveles de una o más variables de una población. El procedimiento consiste en ubicar en una o varias variables un grupo de personas, cosas o; para el caso del presente trabajo, situaciones para proceder a proporcionar su descripción para luego cuantificar con el fin de obtener como resultado una cifra o valores. Con el tipo de investigación descriptivo se va a lograr conocer, con mayor detalle la variable para poder realizar comparaciones (Hernández et al., 2014).

La principal característica en una investigación documental es la reflexión sistemática del problema usando diferentes tipos de documentos que estudian el tema en cuestión. En el presente estudio se recopilará y utilizará información de diversas fuentes bibliográficas sobre temas de inmobiliarias y tributos con el fin de reunir información necesaria para determinar los efectos que se pueden ocasionar en las empresas del sector inmobiliario por el cambio de la tarifa del impuesto a la renta dispuesto por el gobierno. De esta manera poder obtener como resultado el impacto objeto de estudio y ponerlo en conocimiento (Gareca & Colombo, 2013, p. 159).

Población

López (2004) definió a la población de una investigación como “el conjunto de personas u objetos de los que se desea conocer algo en una investigación. El universo o población puede estar constituido por personas, animales, registros médicos, los nacimientos, las muestras de laboratorio, los accidentes viales entre otros” (p. 70). Es decir, la población es el universo sobre lo que se va a obtener la información. Esta población debe estar segregada y ser de características uniformes.

Para efectos de la presente investigación, la población objeto de estudio corresponderá a las empresas que pertenezcan al sector inmobiliario dentro de Ecuador, en la provincia del Guayas, ciudad Guayaquil; específicamente aquellas inmobiliarias que se dedican a la actividad de agente y corredor inmobiliario de compra y venta de viviendas. Para obtener el listado de empresas que cumplen con la característica de estudio, se procedió a descargar la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en la opción Ranking empresarial que está en la página principal. Dentro de aquella opción se seleccionó el listado por actividad inmobiliaria para proceder a descargarlo. Una vez descargado el archivo, primero se procedió a filtrar a las empresas inmobiliarias que existen dentro de la ciudad de Guayaquil. Acto seguido se procedió a realizar una confirmación de que sean solamente empresas que posean como actividad económica la de agentes y corredores inmobiliarios de compra y venta de viviendas; esto se logra filtrando por medio del Clasificador Industrial Internacional Uniforme (CIIU) que para el presente trabajo sería el código “L6820.01” que pertenece al grupo de Actividades inmobiliarias con la sub-clasificación actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato con la descripción de actividades de agentes y corredores inmobiliarios; en el que se obtuvo como resultado 59 empresas que pasan a formar parte de la población del presente trabajo de investigación.

Para el presente trabajo, se va a dividir la población en tres; la primera clasificación incluirá empresas que sólo poseen capital ecuatoriano, la segunda clasificación será incluirá empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero pero que su capital ecuatoriano es mayor que el extranjero y la tercera clasificación incluirá a las empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero pero que su capital extranjero es mayor que el ecuatoriano. Estas tres clasificaciones se realizarán porque el cambio de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% y que puede

llegar a ser hasta el 28%, depende de la residencia del beneficiario efectivo del capital de la empresa ya que si es del exterior (paraíso fiscal) podría llegar a ascender hasta el 28% mientras que si es capital solamente ecuatoriano, sería el 25% de impuesto a la renta. Según la clasificación en la que se encuentre, se realizará el respectivo cálculo con la nueva tarifa de impuesto a la renta.

Muestra

Se puede definir a la muestra según como López (2004) indicó:

Un subconjunto o parte del universo o población en que se llevará a cabo la investigación. Hay procedimientos para obtener la cantidad de los componentes de la muestra como fórmulas, lógica y otros. La muestra es una parte representativa de la población. (p. 70)

Es decir, se elige de la población solamente cierta cantidad seleccionada para ser objeto de estudio. La cantidad seleccionada se la puede calcular de varias maneras por medio de fórmulas estadísticas; aquella cantidad debe ser representativa, ya que va a dar un resultado que va a ser considerado como parte de un todo. Sin embargo por el diseño, enfoque y tipo de investigación elegido, para el presente trabajo se ha procedido a escoger una sola muestra a conveniencia para realizar el estudio de un solo objeto de investigación.

El tipo de muestreo que se procede a utilizar es no probabilístico intencional; ya que según López (2004) indicó que “el investigador decide según los objetivos, los elementos que integrarán la muestra, considerando aquellas unidades supuestamente típicas de la población que se desea conocer. El investigador decide qué unidades integrarán la muestra de acuerdo a su percepción” (p. 70). Es decir, se va a proceder a seleccionar a conveniencia la empresa de la población que será usada como muestra.

Hernández et al. (2014) afirmaron que el muestreo más adecuado a utilizar en una investigación cuantitativa es el método no probabilístico porque la muestra es escogida según la conveniencia del investigador, escogiendo aquella que reúne todas las características necesarias para sacar sus conclusiones. En el presente trabajo, la muestra será elegida tomando en cuenta que posea la suficiente información necesaria para poder realizar las investigaciones, comparaciones y evaluar los efectos en el cambio del impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil. Será elegida aquella empresa que se considere más

representativa económicamente basándonos en el total de sus utilidades del ejercicio fiscal 2017.

Aquellas empresas de aquí en adelante se las denominarán:

- “LA INMOBILIARIA GRUPO 1 S.A.” a aquella que pertenezca a la clasificación que incluye empresas que sólo poseen capital ecuatoriano.
- “LA INMOBILIARIA GRUPO 2 S.A a aquella que pertenezca a la clasificación que incluye empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero pero que su capital ecuatoriano es mayor que el extranjero.
- “LA INMOBILIARIA GRUPO 3 S.A a aquella que pertenezca a la clasificación que incluye empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero pero que su capital extranjero es mayor que el ecuatoriano.

Técnicas de recolección de datos

El aplicar un método de estudio, desde una perspectiva científica, exige necesariamente la utilización de las técnicas de investigación definidas en el marco teórico. Si bien se conoce que las técnicas de investigación, cualitativas y cuantitativas, son numerosas, se debe escoger de manera adecuada la técnica de recolección de datos ya que ofrecen mayores ventajas al investigador desde el punto de vista del ceremonial y el protocolo tratando de evidenciar en qué modo favorecen el acercamiento a objetos de estudio relacionados con el ceremonial y el protocolo (Pulido, 2015).

Se escogió como técnica de recolección de datos la utilización de fuentes de datos primarios y secundarios, también conocida como técnica de lectura y documentación. Esta técnica consiste en revisar información que ha sido publicada por las fuentes principales, siendo así muy útil para poder realizar los estudios necesarios para la investigación (Orellana & Sánchez, 2006). La información necesaria es la declaración del impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, de una compañía del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, en donde se podrá observar el estado de resultados integrales y el estado de situación financiera. Esta información se la obtendrá por medio de la técnica de recolección de datos de lectura y documentación porque esa información se encuentra cargada en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Capítulo III: Resultados

Se conoce que el efecto que tendrá este cambio en el impuesto a la renta al sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil con la nueva modificación tributaria, con los cambios realizados ciertas empresas no lo consideran algo beneficioso, ya que desconocen que impacto van a tener, se desconoce si será algo beneficioso o que perjudique a los empresarios, este tipo de empresas del sector inmobiliario tiene una gran parte de contribución, lo que se busca que el nuevo sistema tributario es que estén en su evolución y desarrollo constante y que busca dar una ventaja obtener lineamientos justos y oportunos. Mantener un adecuado control de los ingresos y costos de cada proyecto es lo primordial ya que la declaración del impuesto a la renta se basara en la información del Estado del Resultado esto quiere decir que si la información entrega esta errónea el pago de tributos no será el correcto en donde estaría afectado directamente al Estado por las contribuciones realizadas del sector inmobiliario. Uno de los beneficios que se obtiene con el cambio de la esta nueva ley es que si las empresas realizan contratación de empleados durante los primeros 6 meses del año y se mantuvieron en rol hasta cierre del año tendrán una reducción del impuesto a la renta antes de su cancelación.

Se puede observar que las ventas totales por tamaño de empresas en el sector inmobiliario por grandes empresas, pequeña empresa, mediana empresa “A”, mediana empresa “B” y Microempresa en la ciudad de Guayaquil desde el año 2012 obtuvieron ventas de \$ 854.662.003, en el año 2013 las ventas aumentaron \$ 1.007.555.327, en el año 2014 las ventas aumentaron \$ 1.304.457.027, en el año 2015 las ventas aumentaron \$ 1.324.171.546 y para el año del 2016 \$ 1.244.904.834 hubo una disminución que cayeron en un 43% por el número de reservas de viviendas promesas de compraventa la actividad inmobiliaria decrece a partir del año 2015.

Tabla 1

Tamaño de Empresa	2012	2013	2014	2015	2016
Grande empresa	\$ 297.473.056	\$ 345.134.684	\$ 527.373.438	\$ 536.392.791	\$ 474.762.027
Pequeña empresa	\$ 277.856.187	\$ 312.714.678	\$ 360.509.639	\$ 384.100.975	\$ 369.926.838
Mediana empresa A	\$ 112.408.791	\$ 122.192.849	\$ 136.483.298	\$ 169.534.648	\$ 148.459.913
Mediana Empresa B	\$ 109.025.523	\$ 171.771.677	\$ 217.616.142	\$ 167.913.471	\$ 186.529.583
Microempresa	\$ 57.898.446	\$ 55.741.439	\$ 62.474.510	\$ 66.229.661	\$ 65.226.473
Total	\$ 854.662.003	\$ 1.007.555.327	\$ 1.304.457.027	\$ 1.324.171.546	\$ 1.244.904.834

Ventas Totales por Tamaño de Empresa del Sector Inmobiliario

Nota: Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de: http://produccion.ecuadorencifras.gob.ec/geografico/proxy/QvAJAXZfc/opendoc.htm?document=empresas_test.qvw&host=QVS%40virtualqv&anonymous=true

Se puede observar que en las microempresas del sector inmobiliario en Guayaquil entre el año 2012 se mantenía pero para inicios del año 2013 las microempresas tuvieron una disminución del 2% en sus ventas, pero a partir del 2014 tuvo una alza del 7% un valor muy representativo para el sector inmobiliario y se mantuvo hasta el 2015 incrementando sus ventas con un 4% más de lo esperado. Esto ocurrió hasta que en el periodo del 2015 al 2016 empezaron a decrecer aquellas ventas con el 1%.

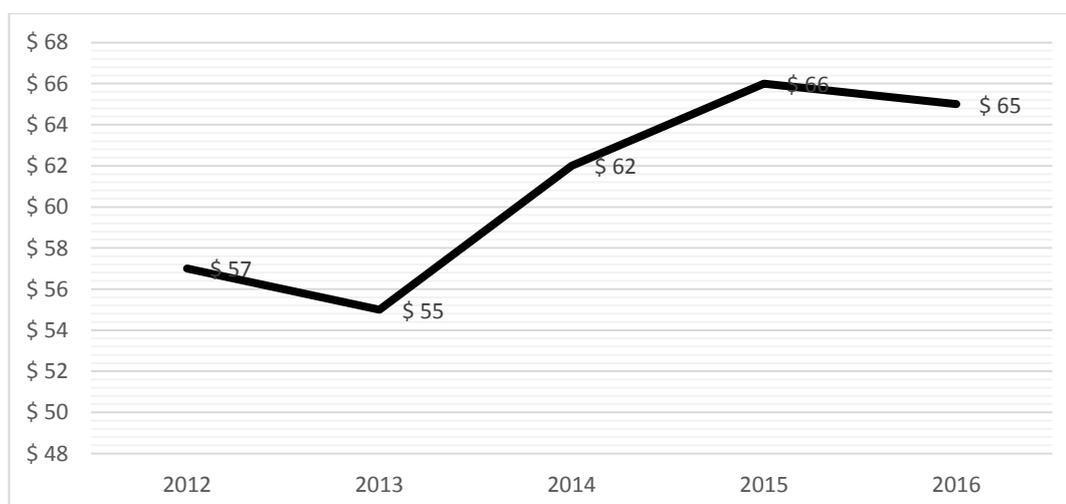


Figura 1. Ventas Proyectadas Microempresas del Sector Inmobiliario. Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de:

Se puede observar que las pequeñas empresas desde el año 2012 comienzan a tener un crecimiento rápidamente en sus ventas, en el año 2012 las ventas eran de \$ 278 millones para el 2013 con ventas promedios de \$ 313 millones, para el año 2014 con promedio de ventas de \$ 361 millones, se mantiene así hasta el año 2015 con \$ 384 millones, en el año 2016 comienzan a decrecer con sus ventas en \$ 370 millones.

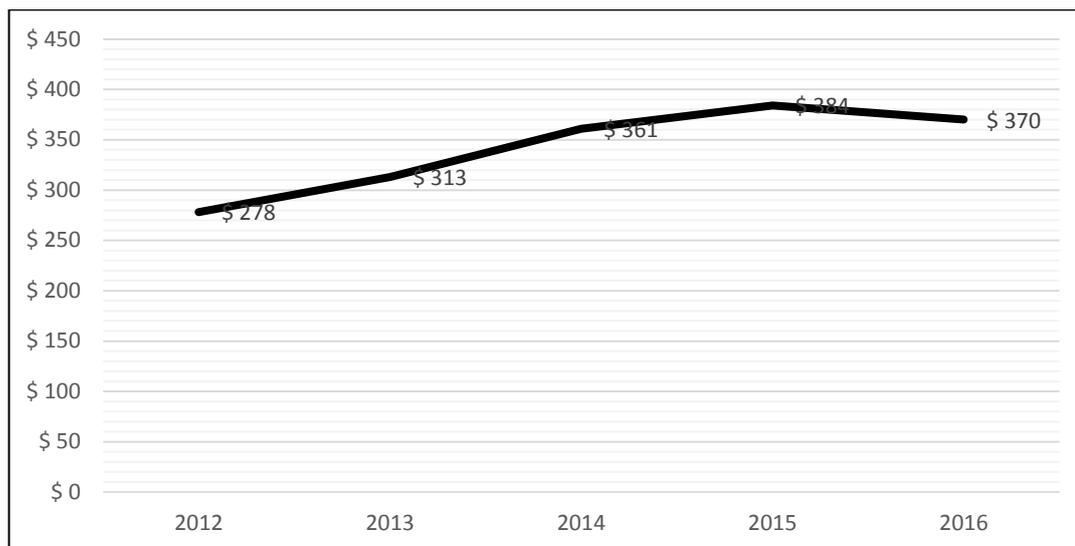


Figura 2. Ventas Proyectadas Pequeña Empresa del Sector Inmobiliario. Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de: http://produccion.ecuadorencifras.gob.ec/geoqlik/proxy/QvAJAXZfc/opendoc.htm?document=empresas_test.qvw&host=QVS%40virtualqv&anonymous=true

Se puede observar que en la mediana empresa “A” para el año 2012 mantiene una venta de \$ 112 que para el año 2013 seguían aumentando con un valor de \$ 122 millones, para el año 2014 las ventas eran de \$ 136 millones, para el año 2016 sus ventas fueron de \$ 170 millones ventas muy representativas para el sector inmobiliario pero tuvieron un gran impacto a inicio del año 2016 que las ventas comenzaron a caer y de acuerdo con el estudio realizado las ventas fueron de \$ 148 millones.

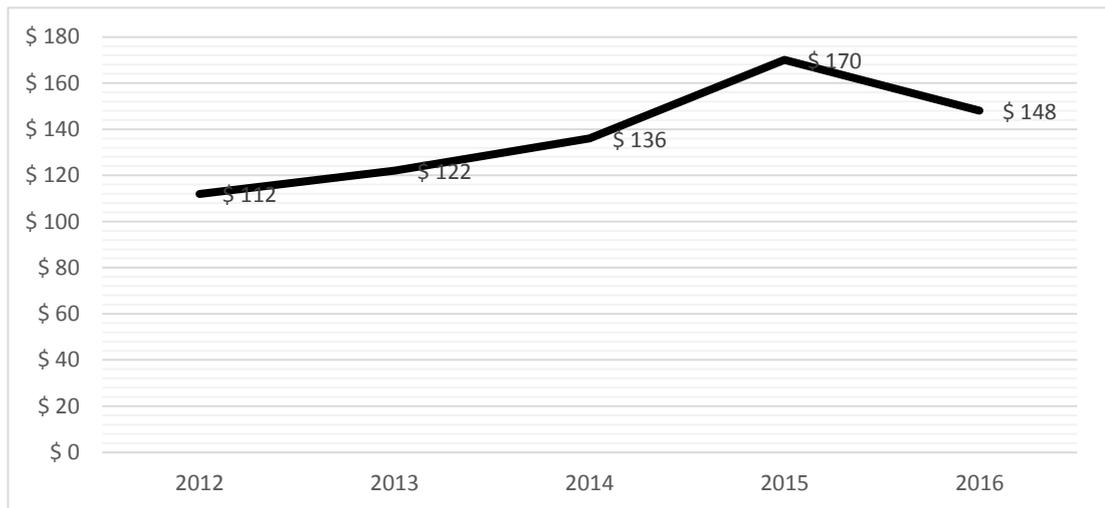


Figura 3. Ventas Proyectadas Mediana Empresa “A” del Sector Inmobiliario. Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de: http://produccion.ecuadorencifras.gob.ec/geoqlik/proxy/QvAJAZZfc/opendoc.htm?document=empresas_test.qvw&host=QVS%40virtualqv&anonymous=true

Se visualiza que desde el año 2012 comienza a tener un crecimiento rápidamente que va de la evolución de las ventas totales por tamaños de empresas de un \$ 105 millones de dólares y llega con un incremento de hasta \$ 218 millones de dólares para el año 2014 en Mediana empresa “B” comienza a decaer para inicios del año 2015 con una decrecimiento del \$ 50 millones de dólares, comienza a recuperarse para el año 2016 con un incremento en sus ventas totales de \$ 19 millones de dólares.

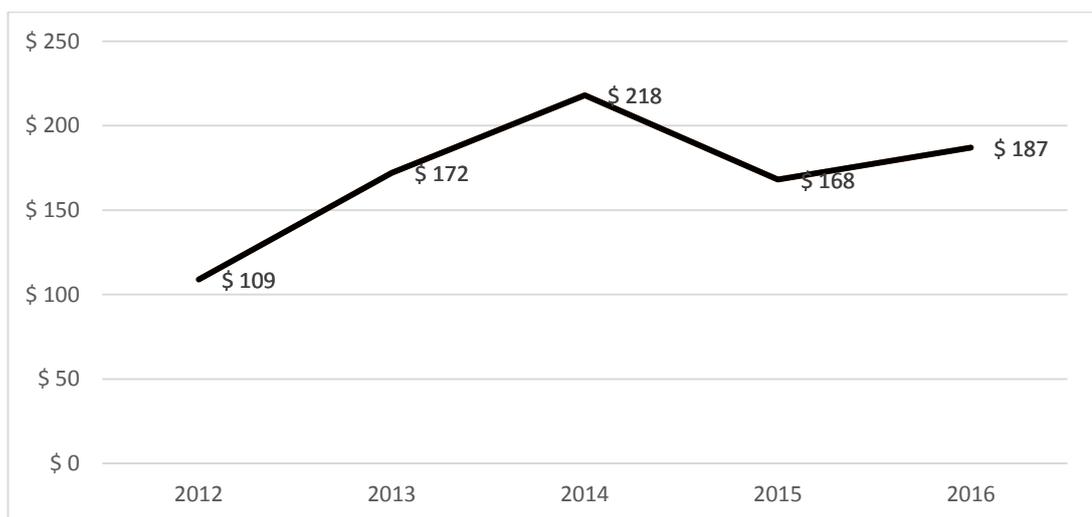


Figura 4. Ventas Proyectadas Mediana Empresa “B” del Sector Inmobiliario. Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de: http://produccion.ecuadorencifras.gob.ec/geoqlik/proxy/QvAJAZZfc/opendoc.htm?document=empresas_test.qvw&host=QVS%40virtualqv&anonymous=true

Se observa que desde el año 2012 y 2013 las ventas están iguales, a partir del año 2014 comienza a tener un crecimiento rápidamente que va de la evolución de las

ventas totales por tamaños de empresas de un \$ 527 millones de dólares y llega con un incremento de hasta \$ 536 millones de dólares para el año 2015 en empresas grande, comienza a decaer para inicios del año 2016 con una decrecimiento del \$ 61 millones de dólares.

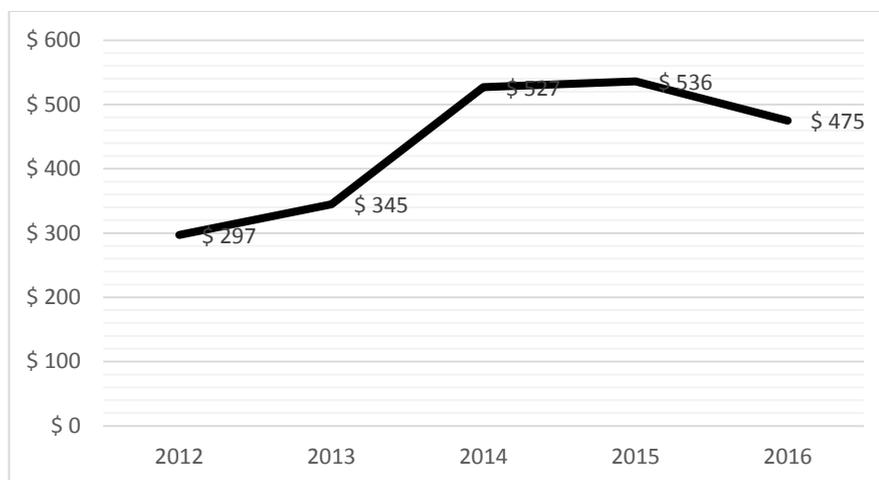


Figura 5. Ventas Proyectadas Grande Empresa del Sector Inmobiliario. Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de: http://produccion.ecuadorencifras.gob.ec/geoqlik/proxy/QvAJAXZfc/opendoc.htm?document=empresas_test.qvw&host=QVS%40virtualqv&anonymous=true

Como se puede observar el índice per cápita por cada 10.000 habitantes nacionales sus ventas totales en el sector inmobiliario fueron de gran aportación para la economía del Estado en los años del 2012 hasta el 2015. Para el año 2016 comienza a tener una disminución del 2.4% en las grandes empresas.

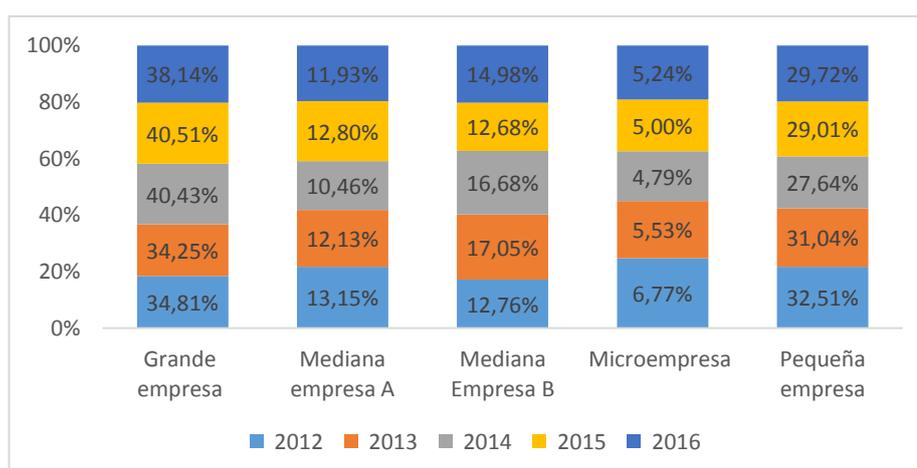


Figura 6. Proporción de las Ventas Totales por Tamaño de Empresas del Sector Inmobiliario. Tomado de: INEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2015 por INEC 2018. Recuperado de: http://produccion.ecuadorencifras.gob.ec/geoqlik/proxy/QvAJAXZfc/opendoc.htm?document=empresas_test.qvw&host=QVS%40virtualqv&anonymous=true

Dentro del Ecuador existen 5.255 empresas dedicadas al sector inmobiliario dentro del que existen clasificaciones de acuerdo a la actividad que realizan. Aquella información se la puede validar en la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros basado en la información cargada según sus estados financieros del año 2017. Las empresas del sector inmobiliario están presentes en todas las regiones del Ecuador. Se procedió a seleccionar las empresas según los parámetros indicados con anterioridad, luego se procedió a presentar el total del activo, pasivo, patrimonio, ingresos, gastos y utilidad de cada empresa seleccionada. Acto seguido se procedió a calcular y presentar la conciliación tributaria del periodo fiscal 2017 con la tarifa de impuesto a la renta vigente para aquel periodo; para luego proceder a presentar con los mismos valores, de sus cuentas, una conciliación tributaria pero con la nueva tarifa del impuesto a la renta que según corresponda. Luego se realiza cuadros comparativos en el que se podrá observar las diferencias entre la aplicación de la tarifa del impuesto a la renta anterior versus la nueva tarifa.

Se obtuvo como resultado para La Inmobiliaria Grupo 1 S.A, la cual pertenece a la clasificación que incluye empresas que sólo poseen capital ecuatoriano, posee las siguientes características indicadas en la tabla 2.

Tabla 2

Situación Financiera de la Inmobiliaria Grupo 1 S.A. al 31 de Diciembre 2017

Cuentas de:	Valor:
Activo	\$ 855,413.23
Pasivo	\$ 581,210.60
Patrimonio	\$ 274,202.63
Ingresos	\$ 496,680.70
Gastos	\$ 387,045.47
Utilidad	\$ 109,635.23

Nota: Información sobre la empresa seleccionada que ha sido denominada “La Inmobiliaria Grupo 1 S.A.” Adaptado de: Ranking Empresarial, 2017 por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Esta empresa fue la seleccionada ya que dentro de todo el grupo de empresas que poseen capital solamente ecuatoriano, esta es la que obtuvo más utilidades en el periodo fiscal 2017 con un valor de \$ 109,635.23. Se debe conocer que el capital de la Inmobiliaria Grupo 1 S.A. al 31 de diciembre 2017 es de \$ 60,000 el cuál es 100% ecuatoriano. Al poseer capital que en su totalidad es ecuatoriano, para el periodo fiscal 2017 su tarifa de impuesto a la renta fue del 22%. Su conciliación tributaria fue de la siguiente manera:

CONCILIACION TRIBUTARIA 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO		6999-7999>0	801	=	\$ 167.651,13
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		6999-7999<0	802	=	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		097	+	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		098	=	\$ 167.651,13
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES			803	(-)	-\$ 25.147,67
(-) DIVIDENDOS EXENTOS			804	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS			805	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI			806	(-)	\$ 0,00
(+ GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES			807	+	\$ 6.897,57
(+ GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR			808	+	\$ 0,00
(+ GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS			809	+	\$ 0,00
(+ PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS			810	+	\$ 0,00
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES			811	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES			812	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI			813	(-)	\$ 0,00
(+ AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA			814	+	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS			815	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD			816	(-)	\$ 0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO			817	(-)	\$ 0,00
(+ COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMP A LA RENTA ÚNICO			818	+	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE			819	=	\$ 149.401,03
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES			829	=	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR		Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE		819 - 831	832		\$ 149.401,03
TOTAL IMPUESTO CAUSADO		(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	=	\$ 32.868,23

(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO	841	(-)	\$ 4.112,97	
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 28.755,26
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	839-841<0	843	(=)	\$ 0,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	844	(+)	\$ 0,00	
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	845	(-)	9933,70	
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS	847	(-)	\$ 0,00	
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO	848	(-)	\$ 0,00	
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	849	(-)	\$ 0,00	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	850	(-)	\$ 0,00	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	851	(-)	\$ 0,00	
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES	852	(-)	\$ 0,00	
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 18.821,56
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852<0	856	=	\$ 0,00
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	857	(+)	\$ 0,00	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	858	(-)	\$ 0,00	
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	859	=	\$ 18.821,56	

Estos fueron los valores de la conciliación tributaria correspondiente al periodo fiscal 2017 con su tarifa del 22% de impuesto a la renta. Se puede observar que la empresa posee trabajadores a quienes les corresponde el valor de las utilidades que ascienden a \$ 25147,67. También se puede observar que existieron gastos no deducibles locales por el valor de \$ 6.897,57. Según los cálculos realizados en la conciliación tributaria, se obtuvo una utilidad gravable por el valor de \$ 149.401,03; base sobre la cual se procedió a multiplicar por el 22% de impuesto a la renta y a aquel resultado restarle el anticipo pagado y las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han retenido durante todo el periodo fiscal 2017. Dando como resultado el valor de \$ 18,821.56 como impuesto por pagar. Se procederá a utilizar la misma información para calcular con la nueva tarifa del impuesto a la renta que es del 25%.

CONCILIACION TRIBUTARIA 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 167.651,13
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 167.651,13
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	-\$ 25.147,67
(-) DIVIDENDOS EXENTOS		804	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS		805	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI		806	(-)	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 6.897,57
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR		808	+	\$ 0,00
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS		809	+	\$ 0,00
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS	Fórmula $\{(804*15\%) + [(805+806-809)*15\%]\}$	810	+	\$ 0,00
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES		811	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES		812	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI		813	(-)	\$ 0,00
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		814	+	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		817	(-)	\$ 0,00
(+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMP A LA RENTA ÚNICO		818	+	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 149.401,03
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 149.401,03
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	=	\$ 37.350,26

(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO	841	(-)	\$ 4.112,97	
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 33.237,29
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	839-841<0	843	(=)	\$ 0,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	844	(+)	\$ 0,00	
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	845	(-)	9933,70	
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS	847	(-)	\$ 0,00	
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO	848	(-)	\$ 0,00	
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	849	(-)	\$ 0,00	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	850	(-)	\$ 0,00	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	851	(-)	\$ 0,00	
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES	852	(-)	\$ 0,00	
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 23.303,59
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852<0	856	=	\$ 0,00
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	857	(+)	\$ 0,00	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	858	(-)	\$ 0,00	
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	859	=	\$ 23.303,59	

Estos fueron los valores de la conciliación tributaria en la que se utilizó la información del periodo fiscal 2017 para aplicar la nueva tarifa del 25% de impuesto a la renta. Se puede observar que se utilizó el mismo valor como base de cálculo para participación a trabajadores \$ 167.651,13 y la misma cantidad de gastos no deducibles \$ 6.897,57. Por ende se obtuvo una misma utilidad gravable pero con diferente impuesto causado ya que se aplicó el 25%. Esto se realizó con el fin de poder calcular cuánto sería el valor a pagar con la misma información económica pero con el impuesto a la renta diferente. Según los cálculos realizados en la conciliación tributaria, se obtuvo un impuesto causado por el valor

de \$ 37.350,26; valor sobre el que se procedió a restarle el mismo anticipo pagado del cuadro anterior y las mismas retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han retenido durante todo el periodo fiscal 2017. Dando como resultado el valor de \$ 23,303.59 como impuesto por pagar. Luego se procedió a realizar una comparación entre las dos conciliaciones tributarias para poder observar las diferencias que se producen con el cambio del impuesto a la renta.

DIFERENCIAS CONCILIACIONES TRIBUTARIAS

				Tarifa anterior	Nueva tarifa	Diferencia
UTILIDAD DEL EJERCICIO		6999-7999>0	801 =	\$ 167.651,13	\$ 167.651,13	\$ 0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		6999-7999<0	802 =	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+ AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		097 +	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		098 =	\$ 167.651,13	\$ 167.651,13	\$ 0,00
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES			803 (-)	-\$ 25.147,67	-\$ 25.147,67	\$ 0,00
(+ GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES			807 +	\$ 6.897,57	\$ 6.897,57	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS			815 (-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD			816 (-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE			819 =	\$ 149.401,03	\$ 149.401,03	\$ 0,00
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES			829 =	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR		Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE		819 - 831	832	\$ 149.401,03	\$ 149.401,03	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO CAUSADO			839 =	\$ 32.868,23	\$ 37.350,26	-\$ 4.482,03
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO			841 (-)	\$ 4.112,97	\$ 4.112,97	\$ 0,00

(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	=	\$ 28.755,26	\$ 33.237,29	-\$ 4.482,03
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9933,70	9933,70	0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 18.821,56	\$ 23.303,59	-\$ 4.482,03
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 18.821,56	\$ 23.303,59	-\$ 4.482,03

Se puede observar que el efecto del cambio de la tarifa del impuesto a la renta en “La Inmobiliaria Grupo 1 S.A.” la cual pertenece a la clasificación que incluye empresas que sólo poseen capital 100% ecuatoriano, causa un aumento del valor a pagar del impuesto, cuya diferencia es de \$ 4.482,03. Este valor a pagar al compararlo con la utilidad que recibieron los accionistas con la tarifa anterior (\$ 109.635,23), representaría una disminución del 4.09% del valor a recibir. Según se puede observar, el efecto que se produce en el cambio de la tarifa del impuesto a la renta, en las compañías con capital 100% ecuatoriano, es una cantidad que no afectaría económicamente a la empresa ya que no es una suma material.

Se debe tener presente que aumentar el precio de venta de los bienes inmuebles, podría conllevar a que también aumente la utilidad de la empresa y esto trae consigo una mayor cantidad de pago de utilidades pero al mismo tiempo haría un impacto en el pago del impuesto a la renta ya que a mayor utilidad, mayor será el valor a pagar de impuesto. Por lo indicado, no es factible hacer un aumento de los precios de venta para tratar de cubrir aquel valor a pagar de impuesto. Esto nos da a conocer que no siempre el aumentar el precio de venta, logrará cubrir estas variaciones de impuestos.

El cambio del impuesto a la renta trae consigo también beneficios que ayuda a disminuir aquel valor a pagar los cuáles deberían de ser utilizados para de esa manera poder bajar el valor a pagar de impuesto a la renta. En el cuadro de diferencias entre las conciliaciones tributarias de diferentes tarifas se quitó aquellos rubros que no aplican para este tipo de empresas del sector inmobiliario y se dejó las que sí podrían ayudar a disminuir el valor a pagar de impuesto. Entre aquellos beneficios tenemos los que se pueden deducir por el incremento neto de empleados y a deducción por el pago a trabajadores con discapacidad.

Estos beneficios son los que con mayor facilidad se podría aplicar ya que se basan en contratar personal. Además se debe tener en cuenta que aparte de beneficiar a la empresa con la reducción del impuesto al aplicar las deducciones, también está ayudando a disminuir el desempleo dentro del país, incluso ayuda a la inclusión de las personas con discapacidades en las fuentes de trabajo. Con la aplicación de estos beneficios podría llegar a pagar cantidades de impuesto a la renta que incluso pueden ser menores a los valores calculados al 22% de impuesto a la renta.

Para La Inmobiliaria Grupo 2 S.A. la cual pertenece a la clasificación que incluye empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero (paraíso fiscal) pero que su capital ecuatoriano es mayor que el extranjero (paraíso fiscal), se procedió a seleccionar según los parámetros indicados con anterioridad, luego se procedió a presentar el total del activo, pasivo, patrimonio, ingresos, gastos y utilidad de la empresa seleccionada. Acto seguido se procedió a calcular y presentar la conciliación tributaria del periodo fiscal 2017 con la tarifa de impuesto a la renta vigente para aquel periodo; para luego proceder a presentar con los mismos valores, de sus cuentas, una conciliación tributaria pero con la nueva tarifa del impuesto a la renta que para este caso, debe ser calculado proporcionalmente según su capital ecuatoriano y extranjero (paraíso fiscal). Luego se realiza cuadros comparativos en el que se podrá observar las diferencias entre la aplicación de la tarifa del impuesto a la renta anterior versus la nueva tarifa.

Se obtuvo como resultado que para La Inmobiliaria Grupo 2 S.A. se seleccionó una empresa que posee las siguientes características indicadas en la tabla 2.

Tabla 3

Situación Financiera de la Inmobiliaria Grupo 2 S.A. al 31 de Diciembre 2017

Cuentas de:	Valor:
Activo	\$ 842,430.33
Pasivo	\$ 20,034.64
Patrimonio	\$ 822,392.69
Ingresos	\$ 138,000.00
Gastos	\$ 108,594.77
Utilidad	\$ 29,405.23

Nota: Información sobre la empresa seleccionada que ha sido denominada “La Inmobiliaria Grupo 2 S.A.” Adaptado de: Ranking Empresarial, 2017 por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Esta empresa fue la seleccionada ya que dentro de todo el grupo de empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero pero que su capital ecuatoriano es mayor que el extranjero, esta es la que obtuvo más utilidades en el periodo fiscal 2017 con un valor de \$ 29,405.23. Se debe conocer que el capital de la Inmobiliaria Grupo 2 S.A. al 31 de diciembre 2017 es de \$ 5,000 los cuales están divididos en \$ 3,000 de capital nacional y \$ 2,000 de capital extranjero. Al poseer capital mixto, refiriéndonos de esta manera a aquel capital que es una parte nacional y otra parte extranjera, para el periodo fiscal 2017 su tarifa de impuesto a la renta fue del 22%

para la proporción correspondiente al capital nacional y el 25% para la proporción correspondiente al capital extranjero. Su conciliación tributaria fue de la siguiente manera:

CONCILIACION TRIBUTARIA 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 39.435,94
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 39.435,94
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	\$ 0,00
(-) DIVIDENDOS EXENTOS		804	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS		805	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI		806	(-)	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 6.158,20
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR		808	+	\$ 0,00
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS		809	+	\$ 0,00
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS Fórmula $\{(804*15\%) + [(805+806-809)*15\%]\}$		810	+	\$ 0,00
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES		811	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES		812	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI		813	(-)	\$ 0,00
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		814	+	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		817	(-)	\$ 0,00
(+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMP A LA RENTA ÚNICO		818	+	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 45.594,14
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 45.594,14

Partiendo del saldo de utilidad gravable de \$ 45.594.14 de la empresa cuyo capital es mixto, en la que el capital ecuatoriano es mayor que el capital extranjero (paraíso fiscal), se procede a realizar el cálculo respectivo del impuesto a la renta según la proporción que le corresponde basándose en el capital de la empresa. Se debe tener en consideración si el capital es nacional o extranjero (paraíso fiscal). Se detalla lo indicado en la tabla 4:

Tabla 4

Cálculo de porcentaje impuesto a la renta anterior según porción de capital de Inmobiliaria Grupo 2 S.A.

	\$	%	Utilidad gravable	% Impuesto a la renta	Impuesto causado
Capital nacional	\$ 3.000	60%	\$ 27.356	22%	\$ 6.018,43
Capital extranjero	\$ 2.000	40%	\$ 18.238	25%	\$ 4.559,41
Total capital	\$ 5.000	100%	\$ 45.594		\$ 10.577,84

Se puede observar que para calcular el impuesto a la renta de una compañía con capital mixto, se procedió a calcular porcentualmente cuanto es lo que le corresponde del total del capital a la compañía nacional y a la extranjera (paraíso fiscal). Se puede observar que el 60% es capital nacional y el 40% es capital extranjero (paraíso fiscal). Luego se procede a prorratear con aquellos porcentajes el total de la utilidad gravable y se procede a aplicar el 22% de impuesto a la renta a la utilidad gravable nacional que es de \$ 27.356 cuyo impuesto causado resultó \$ 6.018,43 y luego se aplica el 25% de impuesto a la renta a la utilidad gravable extranjera que es de \$ 18.238 cuyo impuesto causado resultó \$ 4.559,41. La suma de estos dos dio un total de \$ 10.577,84 de impuesto causado.

Luego de haber realizado el cálculo del impuesto causado se procede a continuar con la conciliación tributaria ya que aún nos falta restar valores antes de obtener el impuesto a la renta a pagar. Se debe tener en cuenta que el impuesto causado es un procedimiento sencillo de realizar que se debe calcular por separado ya que dentro de la conciliación tributaria sólo se puede encontrar un casillero que permite digitar el valor del impuesto causado. La conciliación tributaria no me presenta casilleros que puedan realizar este cálculo.

A continuación se podrá observar que se procede a realizar la resta del anticipo, la suma del saldo del anticipo pendiente de pago, a restar las retenciones

que nos han realizado en el ejercicio fiscal y cualquier otro valor que nos permite restar o sumar la conciliación tributaria.

TOTAL IMPUESTO CAUSADO		839	=	\$ 10.577,84
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO		841	(-)	\$ 5.866,31
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 4.711,53
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	839-841<0	843	(=)	\$ 0,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO		844	(+)	\$ 5.866,31
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9600,00
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS		847	(-)	\$ 0,00
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO		848	(-)	\$ 0,00
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		849	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES		850	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS		851	(-)	\$ 0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 977,84
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852<0	856	=	\$ 0,00
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		857	(+)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		858	(-)	\$ 0,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 977,84

Estos fueron los valores de la conciliación tributaria correspondiente al periodo fiscal 2017 con su tarifa mixta del impuesto a la renta. Se puede observar que la empresa no posee trabajadores bajo relación de dependencia ya que no se ve reflejado en la conciliación tributaria el valor a distribuir a los trabajadores. También se puede observar que existieron gastos no deducibles locales por el valor de \$ 6.158,20. Según los cálculos realizados en la conciliación tributaria, se obtuvo una utilidad gravable por el valor de \$ 45.594,14; base sobre la cual se procedió a calcular la tarifa mixta de impuesto a la renta. Luego a aquel resultado se procedió a restarle las retenciones en la fuente de impuesto a la renta

que le han retenido durante todo el periodo fiscal 2017. Dando como resultado el valor de \$ 977.84 como impuesto por pagar. Se procederá a utilizar la misma información para calcular con la nueva tarifa del impuesto a la renta que es del 25% mínimo y puede llegar hasta 28%.

CONCILIACION TRIBUTARIA 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 39.435,94
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 39.435,94
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	\$ 0,00
(-) DIVIDENDOS EXENTOS		804	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS		805	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI		806	(-)	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 6.158,20
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR		808	+	\$ 0,00
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS		809	+	\$ 0,00
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS	Fórmula $\{(804*15\%) + [(805+806-809)*15\%]\}$	810	+	\$ 0,00
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES		811	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES		812	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI		813	(-)	\$ 0,00
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		814	+	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		817	(-)	\$ 0,00
(+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMP A LA RENTA ÚNICO		818	+	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 45.594,14
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 45.594,14

Partiendo del saldo de utilidad gravable de \$ 45.594.14 de la empresa cuyo capital es mixto, en la que el capital ecuatoriano es mayor que el capital extranjero, se procede a realizar el cálculo respectivo del impuesto a la renta, con el cambio del 22% al 25% y del 25% al 28%, según la proporción que le corresponde basándose en el capital de la empresa. Se debe tener en consideración si el capital es nacional o extranjero (paraíso fiscal) para poder realizar el cálculo con la tarifa correcta. Se detalla lo indicado en la tabla 5:

Tabla 5 Cálculo de porcentaje impuesto a la renta anterior según porción de capital de Inmobiliaria Grupo 2 S.A. con Nueva Tarifa

	\$	%	Utilidad gravable	% Impuesto a la renta	Impuesto causado
Capital nacional	\$ 3.000	60%	\$ 27.356	25%	\$ 6.839,12
Capital extranjero	\$ 2.000	40%	\$ 18.238	28%	\$ 5.106,54
Total capital	\$ 5.000	100%	\$ 45.594		\$ 11.945,66

Se puede observar que para calcular el impuesto a la renta de una compañía con capital mixto, se procedió a calcular porcentualmente cuanto es lo que le corresponde del total del capital a la compañía nacional y a la extranjera (paraíso fiscal). Se puede observar que el 60% es capital nacional y el 40% es capital extranjero. Luego se procede a prorratear con aquellos porcentajes el total de la utilidad gravable y se procede a aplicar el nuevo porcentaje de impuesto a la renta que es el 25% a la utilidad gravable nacional cuyo valor asciende a \$ 27.356 y cuyo impuesto causado resultó \$ 6.839,12. Luego se aplica el 28% de impuesto a la renta a la utilidad gravable extranjera que es de \$ 18.238 cuyo impuesto causado resultó \$ 5.106,54. La suma de estos dos dio un total de \$ 11.945,66 de impuesto causado.

Luego de haber realizado el cálculo del impuesto causado se procede a continuar con la conciliación tributaria ya que aún nos falta restar valores antes de obtener el impuesto a la renta a pagar. Se debe tener en cuenta que el impuesto causado es un procedimiento sencillo de realizar que se debe calcular por separado ya que dentro de la conciliación tributaria sólo se puede encontrar un casillero que permite digitar el valor del impuesto causado. La conciliación tributaria no me presenta casilleros que puedan realizar este cálculo.

A continuación se podrá observar que se procede a realizar la resta del anticipo, la suma del saldo del anticipo pendiente de pago, la resta de las retenciones que nos han realizado en el ejercicio fiscal y cualquier otro valor que nos permite restar o sumar la conciliación tributaria.

TOTAL IMPUESTO CAUSADO	(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	=	\$ 11.945,66
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO		841	(-)	\$ 5.866,31
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 6.079,35
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	839-841<0	843	(=)	\$ 0,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO		844	(+)	\$ 5.866,31
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9600,00
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS		847	(-)	\$ 0,00
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO		848	(-)	\$ 0,00
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		849	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES		850	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS		851	(-)	\$ 0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 2.345,66
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852<0	856	=	\$ 0,00
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		857	(+)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		858	(-)	\$ 0,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 2.345,66

Estos fueron los valores de la conciliación tributaria en la que se utilizó la información del periodo fiscal 2017 para aplicar la nueva tarifa mixta de impuesto a la renta. Se puede observar que la empresa no posee trabajadores bajo relación de dependencia ya que no se ve reflejado en la conciliación tributaria el valor a distribuir a los trabajadores. Se trabajó con la misma cantidad de gastos no deducibles \$ 6.158,20. Por ende se obtuvo una misma utilidad gravable de \$45.594,14 pero con diferente impuesto causado ya que se aplicó la tarifa mixta de impuesto a la renta. Esto se realizó con el fin de poder calcular cuánto sería el valor a pagar con la misma información económica pero con el impuesto a la renta

diferente. Según los cálculos realizados en la conciliación tributaria, se obtuvo un impuesto causado por el valor de \$ 11.945,66; sobre el que se procedió a restarle el mismo anticipo pagado del cuadro anterior y las mismas retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han retenido durante todo el periodo fiscal 2017. Dando como resultado el valor de \$ 2.345,66 como impuesto por pagar. Luego se procedió a realizar una comparación entre las dos conciliaciones tributarias para poder observar las diferencias que se producen con el cambio del impuesto a la renta.

DIFERENCIAS CONCILIACIONES TRIBUTARIAS

				Tarifa anterior	Nueva tarifa	Diferencia
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 39.435,94	\$ 39.435,94	\$ 0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 39.435,94	\$ 39.435,94	\$ 0,00
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 6.158,20	\$ 6.158,20	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 45.594,14	\$ 45.594,14	\$ 0,00
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 45.594,14	\$ 45.594,14	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO CAUSADO		839	=	\$ 10.577,84	\$ 11.945,66	\$ 1.367,82
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO		841	(-)	\$ 5.866,31	\$ 5.866,31	\$ 0,00
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 4.711,53	\$ 6.079,35	\$ 1.367,82
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO		844	(+)	\$ 5.866,31	\$ 5.866,31	\$ 0,00
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9600,00	9600,00	0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 977,84	\$ 2.345,66	\$ 1.367,82
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 977,84	\$ 2.345,66	\$ 1.367,82

Se puede observar que el efecto del cambio de la tarifa del impuesto a la renta en “La Inmobiliaria Grupo 2 S.A.” la cual pertenece a la clasificación que incluye empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero en el que su capital ecuatoriano es mayor que el capital extranjero (paraíso fiscal), causa un aumento del valor a pagar del impuesto, cuya diferencia es de \$ 1.367,82. Este valor a pagar al compararlo con la utilidad que recibieron los accionistas con la tarifa anterior (\$ 28,858.10), representaría una disminución del 4.74% del valor a recibir. Según se puede observar, el efecto que se produce en el cambio de la tarifa del impuesto a la renta, en las compañías con capital ecuatoriano y extranjero (paraíso fiscal) en el que su capital ecuatoriano es mayor que el capital extranjero, es una cantidad que no afectaría económicamente a la empresa ya que no es una suma material.

Se debe tener presente que en este caso, aumentar el precio de venta de los bienes inmuebles, también podría conllevar a que aumente la utilidad de la empresa y esto trae consigo una mayor cantidad de pago de utilidades pero al mismo tiempo haría un impacto en el pago del impuesto a la renta ya que a mayor utilidad, mayor será el valor a pagar de impuesto. Por lo indicado, se considera que para este caso, tampoco sería factible hacer un aumento de los precios de venta para tratar de cubrir aquel valor a pagar de impuesto. Esto nos da a conocer que no siempre el aumentar el precio de venta, logrará cubrir estas variaciones de impuestos.

El cambio del impuesto a la renta trae consigo también beneficios que ayuda a disminuir aquel valor a pagar los cuáles deberían de ser utilizados para de esa manera poder bajar el valor a pagar de impuesto a la renta. En el cuadro de diferencias entre las conciliaciones tributarias de diferentes tarifas se quitó aquellos rubros que no aplican para este tipo de empresas del sector inmobiliario y se dejó las que sí podrían ayudar a disminuir el valor a pagar de impuesto. Entre aquellos beneficios tenemos los que se pueden deducir por el incremento neto de empleados y la deducción por el pago a trabajadores con discapacidad al igual que en el caso de capital con 100% ecuatoriano.

Para este tipo de compañías de capital mixto, aquellos beneficios también se los puede aplicar con mayor facilidad teniendo presente que se basan en contratar personal. Además se debe tener en cuenta que aparte de beneficiar a la empresa con la reducción del impuesto al aplicar las deducciones, también está ayudando a disminuir el desempleo dentro del país, incluso ayuda a la inclusión de las personas con discapacidades en las fuentes de trabajo. Con la aplicación de estos beneficios

podría llegar a pagar cantidades de impuesto a la renta que incluso pueden ser menores a los valores calculados al 22% y 25% de impuesto a la renta.

Para La Inmobiliaria Grupo 3 S.A. la cual pertenece a la clasificación que incluye empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero pero que su capital ecuatoriano es menor que el extranjero, se procedió a seleccionar según los parámetros indicados con anterioridad, luego se procedió a presentar el total del activo, pasivo, patrimonio, ingresos, gastos y utilidad de la empresa seleccionada. Acto seguido se procedió a calcular y presentar la conciliación tributaria del periodo fiscal 2017 con la tarifa de impuesto a la renta vigente para aquel periodo; para luego proceder a presentar con los mismos valores, de sus cuentas, una conciliación tributaria, pero con la nueva tarifa del impuesto a la renta que, para este caso, debe ser calculado al 28% porque el capital extranjero es mayor al capital ecuatoriano. Luego se realiza cuadros comparativos en el que se podrá observar las diferencias entre la aplicación de la tarifa del impuesto a la renta anterior versus la nueva tarifa.

Se obtuvo como resultado que para La Inmobiliaria Grupo 3 S.A. se seleccionó una empresa que posee las siguientes características indicadas en la tabla 3.

Tabla 6:

Situación Financiera de la Inmobiliaria Grupo 3 S.A. al 31 de Diciembre 2017

Cuentas de:	Valor:
Activo	\$ 1,089,380.49
Pasivo	\$ 626,829.87
Patrimonio	\$ 462,550.62
Ingresos	\$ 1,628,000.00
Gastos	\$ 799,614.30
Utilidad	\$ 828,385.70

Nota: Información sobre la empresa seleccionada que ha sido denominada “La Inmobiliaria Grupo 3 S.A.” Adaptado de: Ranking Empresarial, 2017 por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Esta empresa fue la seleccionada ya que dentro de todo el grupo de empresas que poseen capital ecuatoriano y extranjero (paraíso fiscal) pero que su capital extranjero es mayor que el ecuatoriano, esta es la que obtuvo más utilidades en el periodo fiscal 2017 con un valor de \$ 828,385.70. Se debe conocer que el capital de la Inmobiliaria Grupo 3 S.A. al 31 de diciembre 2017 es de \$ 120,000.00 los cuales están divididos en \$ 1,200 de capital nacional y \$ 118,800 de capital extranjero, de los cuales porcentualmente sería 1% nacional y 99% extranjero. Al poseer capital

nacional y extranjero pero cuyo capital extranjero corresponde a más del 50%, para el periodo fiscal 2017, su tarifa de impuesto a la renta sería el 25%. Su conciliación tributaria fue de la siguiente manera:

CONCILIACION TRIBUTARIA 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 1.154.588,24
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 1.154.588,24
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	-\$ 173.188,24
(-) DIVIDENDOS EXENTOS		804	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS		805	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI		806	(-)	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR		808	+	\$ 0,00
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS		809	+	\$ 0,00
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS	Fórmula $\{(804*15\%) + [(805+806-809)*15\%]\}$	810	+	\$ 0,00
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES		811	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES		812	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI		813	(-)	\$ 0,00
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		814	+	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		817	(-)	\$ 0,00
(+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMP A LA RENTA ÚNICO		818	+	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 981.400,00
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 981.400,00
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	=	\$ 245.350,00

(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO		841	(-)	\$ 82.402,00
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 162.948,00
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	839-841<0	843	(=)	\$ 0,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO		844	(+)	\$ 0,00
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9933,70
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS		847	(-)	\$ 0,00
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO		848	(-)	\$ 0,00
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		849	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES		850	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS		851	(-)	\$ 0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 153.014,30
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852<0	856	=	\$ 0,00
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		857	(+)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		858	(-)	\$ 0,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 153.014,30

Estos fueron los valores de la conciliación tributaria correspondiente al periodo fiscal 2017 con su tarifa del 25% de impuesto a la renta. Se puede observar que la empresa posee trabajadores a quienes les corresponde el valor de las utilidades que ascienden a \$ 173.188,24. Según los cálculos realizados en la conciliación tributaria, se obtuvo una utilidad gravable por el valor de \$ 981.400,00; base sobre la cual se procedió a multiplicar por el 25% de impuesto a la renta y a aquel resultado restarle el anticipo pagado y las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han retenido durante todo el periodo fiscal 2017. Dando como resultado el valor de \$ 153,014.30 como impuesto por pagar. Se procederá a utilizar la misma información para calcular con la nueva tarifa del impuesto a la renta que es del 28% para todas aquellas compañías cuyo capital del extranjero es mayor al 50% del total del capital.

CONCILIACION TRIBUTARIA 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 1.154.588,24
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 1.154.588,24
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	-\$ 173.188,24
(-) DIVIDENDOS EXENTOS		804	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS		805	(-)	\$ 0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI		806	(-)	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR		808	+	\$ 0,00
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS		809	+	\$ 0,00
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIBLE A INGRESOS EXENTOS	Fórmula $\{(804*15\%) + [(805+806-809)*15\%]\}$	810	+	\$ 0,00
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES		811	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES		812	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI		813	(-)	\$ 0,00
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA		814	+	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		817	(-)	\$ 0,00
(+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMP A LA RENTA ÚNICO		818	+	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 981.400,00
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 981.400,00
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	(831 x tarifa reinversión de utilidades) + (832 x tarifa general sociedades)	839	=	\$ 274.792,00

(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO		841	(-)	\$ 82.402,00
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 192.390,00
(=) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	839-841<0	843	(=)	\$ 0,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO		844	(+)	\$ 0,00
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9933,70
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS		847	(-)	\$ 0,00
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO		848	(-)	\$ 0,00
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		849	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES		850	(-)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS		851	(-)	\$ 0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 182.456,30
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852<0	856	=	\$ 0,00
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		857	(+)	\$ 0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO		858	(-)	\$ 0,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 182.456,30

Estos fueron los valores de la conciliación tributaria en la que se utilizó la información del periodo fiscal 2017 para aplicar la nueva tarifa del 28% de impuesto a la renta. Se puede observar que se utilizó el mismo valor como base de cálculo para participación a trabajadores \$ 1.154.588,24. Por ende se obtuvo una misma utilidad gravable, pero con diferente impuesto causado ya que se aplicó el 28%. Esto se realizó con el fin de poder calcular cuánto sería el valor a pagar con la misma información económica, pero con el impuesto a la renta diferente. Según los cálculos realizados en la conciliación tributaria, se obtuvo un impuesto causado por el valor de \$ 274.792,00; valor sobre el que se procedió a restarle el mismo anticipo pagado del cuadro anterior y las mismas retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han retenido durante

todo el periodo fiscal 2017. Dando como resultado el valor de \$ 182.456,30 como impuesto por pagar. Luego se procedió a realizar una comparación entre las dos conciliaciones tributarias para poder observar las diferencias que se producen con el cambio del impuesto a la renta.

DIFERENCIAS CONCILIACIONES TRIBUTARIAS

				Tarifa anterior	Nueva tarifa	Diferencia
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6999-7999>0	801	=	\$ 1.154.588,24	\$ 1.154.588,24	\$ 0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	6999-7999<0	802	=	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	097	+	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
	BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	098	=	\$ 1.154.588,24	\$ 1.154.588,24	\$ 0,00
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		803	(-)	-\$ 173.188,24	-\$ 173.188,24	\$ 0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES		807	+	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS		815	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD		816	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
UTILIDAD GRAVABLE		819	=	\$ 981.400,00	\$ 981.400,00	\$ 0,00
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES		829	=	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	Sujeta legalmente a reducción de la tarifa	831		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	819 - 831	832		\$ 981.400,00	\$ 981.400,00	\$ 0,00
TOTAL IMPUESTO CAUSADO		839	=	\$ 245.350,00	\$ 274.792,00	\$ 29.442,00
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DECLARADO		841	(-)	\$ 82.402,00	\$ 82.402,00	\$ 0,00
(=) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	839-841>0	842	(=)	\$ 162.948,00	\$ 192.390,00	\$ 29.442,00
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO		844	(+)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		845	(-)	9933,70	9933,70	0,00
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES		852	(-)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	842-843+844-845-847-848-849-850-851-852>0	855	=	\$ 153.014,30	\$ 182.456,30	\$ 29.442,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR		859	=	\$ 153.014,30	\$ 182.456,30	\$ 29.442,00

Se puede observar que el efecto del cambio de la tarifa del impuesto a la renta en “La Inmobiliaria Grupo 3 S.A.” la cual pertenece a la clasificación que incluye empresas con capital nacional y extranjero (paraíso fiscal) pero cuyo capital extranjero es mayor al 50% del total del capital, causa un aumento del valor a pagar del impuesto, cuya diferencia es de \$ 29.442,00. Este valor por pagar al compararlo con la utilidad que recibieron los accionistas con la tarifa anterior (\$ 828,385.70), representaría una disminución del 3.55% del valor a recibir. Según se puede observar, el efecto que se produce en el cambio de la tarifa del impuesto a la renta, en las compañías con capital nacional y extranjero cuyo capital extranjero (paraíso fiscal) es mayor que el ecuatoriano, es una cantidad que no afectaría económicamente a la empresa ya que no es una suma material.

Se debe tener presente que para este caso, aumentar el precio de venta de los bienes inmuebles, podría conllevar a que también aumente la utilidad de la empresa y esto trae consigo una mayor cantidad de pago de utilidades, pero al mismo tiempo haría un impacto en el pago del impuesto a la renta ya que a mayor utilidad, mayor será el valor a pagar de impuesto. Por lo indicado, no es factible hacer un aumento de los precios de venta para tratar de cubrir aquel valor a pagar de impuesto. Esto nos da a conocer que no siempre el aumentar el precio de venta, logrará cubrir estas variaciones de impuestos.

El cambio del impuesto a la renta trae consigo también beneficios que ayuda a disminuir aquel valor a pagar los cuáles deberían de ser utilizados para de esa manera poder bajar el valor a pagar de impuesto a la renta; para este caso de empresas con capital mixto también se puede aplicar. En el cuadro de diferencias entre las conciliaciones tributarias de diferentes tarifas se quitó aquellos rubros que no aplican para este tipo de empresas del sector inmobiliario y se dejó las que sí podrían ayudar a disminuir el valor a pagar de impuesto. Entre aquellos beneficios tenemos los que se pueden deducir por el incremento neto de empleados y la deducción por el pago a trabajadores con discapacidad.

Estos beneficios son los que con mayor facilidad se podría aplicar ya que se basan en contratar personal. Además, se debe tener en cuenta que aparte de beneficiar a la empresa con la reducción del impuesto al aplicar las deducciones, también está ayudando a disminuir el desempleo dentro del país, incluso ayuda a la inclusión de las personas con discapacidades en las fuentes de trabajo. Con la aplicación de estos beneficios podría llegar a pagar cantidades de impuesto a la renta que incluso pueden ser menores a los valores calculados al 22% de impuesto a la renta.

Conclusiones

Con la aplicación de las nuevas tarifas de impuesto a la renta en las compañías del sector inmobiliario, se pudo obtener como resultado que el efecto de aquel aumento no surgirá un valor de gran impacto a las empresas que poseen capital 100% ecuatoriano ni a las de capital mixto, dentro de las cuales nos referimos a las que el capital ecuatoriano es mayor al extranjero o viceversa. Al comparar el valor a pagar de impuesto calculado en la conciliación tributaria del periodo fiscal 2017 versus la misma información del periodo fiscal 2017 pero con la nueva tarifa, se puede notar que el aumento del pago del impuesto es mínimo en comparación a la utilidad que reciben los accionistas, sin embargo al calcular el valor pagado con la tarifa anterior con la tarifa actual, si existen diferencias significativas que se disminuiría de la utilidad antes de repartir a los socios pero esto no conlleva a que las empresas decidan cerrar. Fácilmente los accionistas pueden asumir aquel gasto ya que no es de gran impacto.

En la empresa que posee capital 100% ecuatoriano, que fue escogida para realizar los cálculos, nos dio a conocer que el efecto del cambio del impuesto a la renta al sector inmobiliario ocasiona un aumento aproximado del 23% del impuesto a pagar en comparación con lo que se pagó con la tarifa anterior. En las que son de capital mixto donde el nacional es mayor al extranjero, se calculó que el valor a pagar de impuesto a la renta aumentó en 140% del pago del año 2017. Para la empresa que posee mayor capital extranjero en cambio el valor a pagar aumentó en 19%. Los valores dan a notar que mayor impacto hacer en las compañías donde su capital ecuatoriano es mayor que el extranjero.

Se debe tener en cuenta que este cambio del impuesto a la renta se da por medio de una reforma, en la que también nos menciona beneficios que se pueden aplicar para la disminución del impuesto a pagar.

Como resultado final de la investigación se obtuvo el impacto financiero que tiene el aumento de la nueva tarifa por el efecto del cambio del impuesto a la renta en el sector inmobiliario, demostrando el efecto que tiene cuando se posee un capital nacional y un capital extranjero (paraíso fiscal).

Recomendaciones

La reforma refleja el aumento del impuesto a la renta pero contiene beneficios que permiten disminuir el valor del impuesto a la renta a pagar por parte de las empresas que cuenten con mayor capital nacional, esta medida de cierto modo contribuye al desarrollo económico nacional pues podría decirse que es un incentivo para que las empresas inmobiliarias operen con fondos nacionales y no extranjeros, provocando una disminución de la salida de divisas desde nuestro país.

Los beneficios son otorgados a las empresas que integren más trabajadores, lo que en la reforma se refiere al aumento del empleo neto; también se pueden volver beneficiarios de los beneficios aquellas empresas que contraten personas con discapacidad ya que pueden acogerse a una disminución del valor a pagar del impuesto. Adicional también pueden disminuir su pago del impuesto a la renta aquellas empresas que realicen reinversión de utilidades.

Se debe tomar en cuenta es que se evite en lo posible aumentar el precio de venta de las viviendas pese a que esta sería una medida a tomar por parte de los dueños y accionistas de dichas empresas para poder mantener su rentabilidad establecida sin que el aumento a este impuesto se las disminuya. Partiendo de esto se podría decir que esto perjudicaría mayormente al consumidor, viéndose afectado económicamente por la necesidad de contar con un presupuesto más grande de lo que tenía pensado pagar por la adquisición de un bien inmueble. Por último, no se debe incurrir en el exceso de gastos no deducibles ya que eso provoca un aumento del valor a pagar de impuesto a la renta.

Referencias

- Alpuche, E., & Bernal, L. (2015). La Institución y la Organización: un análisis centrado en el actor. *Intersticios sociales*, 2(10), 1-29.
- Alva, E. (2018). *Beneficios Tributarios*. Universidad del Pacifico. Lima, Perú.
- Alvarez, T. (10 de Junio de 2016). *Pisos*. Recuperado de <https://www.pisos.com:https://www.pisos.com/aldia/5-ventajas-y-5-inconvenientes-de-la-exclusividad-de-las-agencias/71511/>
- Aniceto, A. (2016). *Estandares de Calidad Periodistica en la Cobertura del Tema "Ley de Herencia y Plusvalia" en Diario el Comercio y el Telegrafo*. Universidad Politecnica Salesiana Sede Quito, Quito, Ecuador.
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador. (2013). Sector Inmobiliario. Recuperado de: [http://www.apive.org: http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE](http://www.apive.org:http://www.apive.org/medios/Lineamientos%20APIVE)
- Apolo, J. (2016). *Diseño y gestión de marca para la comercialización de los servicios inmobiliarios en la provincia del Oro*. Unidad Academica de Ciencias Empresariales, Guayaquil, Ecuador.
- Aranda, G., Castillo, M., & Rodríguez, A. (2003). El mercado de vivienda y su enfoque neoinstitucional. *Análisis Económico*, 18(39), 287-301.
- Arcudia, C., Solís, G., & Baeza, R. (2004). Determinación de los factores que afectan la productividad de la mano de obra de la construcción. *Ingeniería*, 8(2), 145-154.
- Arévalo, G. (2014). Ecuador: economía y política de la revolución ciudadana, evaluación preliminar. *Apuntes del Cenes*, 33(58), 109-134.
- Arriola, A. (2001). *Derecho Fiscal*. Mexico D.F, México: Editorial Themis.
- Asamblea Nacional. (2018). *Fiel Web*. Recuperado de: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?vzlae45gth#app/buscador>
- Baer, C. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(126), 5-25.

- Blacio, A. (2016). *Ambito Juridico*. Quito, Ecuador. Ambito Juridico. Recuperado de:
[http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura
&artigo_id=7639](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7639)
- Blacio, A. (2016). *Derecho Ecuador*. Quito, Ecuador: Derecho Ecuador. Recuperado de:
<https://derechoecuador.com/el-tributo-en-el-ecuador>
- Bolaños, P. (2010). Una aproximación a la evolución de los impuestos y la curva de laffer en Colombia . *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas*, 9(1), 7-23.
- Camara de la Industria de la Construcción. (2018). *Camicon*. Recuperado de:
[http://www.camicon.ec:http://www.camicon.ec/wp-
content/uploads/2017/03/PROPUESTA-CAMICON-PRESIDENCIALES.pdf](http://www.camicon.ec:http://www.camicon.ec/wp-content/uploads/2017/03/PROPUESTA-CAMICON-PRESIDENCIALES.pdf)
- Capdevielle, F. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina). *Revista Colombiana de Geografica*, 25(2), 177-196.
- Castañedas, R. (2013). La Tributación en América Latina desde la crisis de la deuda y el papel del legislativo en Colombia. *Revista de Economía Institucional*, 15(28), 257-280.
- Cazau, E. (2006). *Introducción a la investigación en Ciencias Sociales*. Facultad de ciencias, Buenos Aires, Argentina.
- Chang, G. (2017) *Tendencia del Mercado de la Construcción en Quito-Ecuador*. Universidad Politécnica de Catalunya, Quito, Ecuador.
- Cisterna, C., & Capdevielle, J. (2015). Estrategias de promoción Inmobiliaria en la Producción de la ciudad. El caso del “Desarrollista” gama en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Papeles de Geografía*, 2(61), 137-153.
- Colin, & Reyes. (2017). Principios de justicia fiscal y. *Tax Editores Mexico*, 17. Recuperado de:
[http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledf/cervantes_p_md/capitulo2
.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledf/cervantes_p_md/capitulo2.pdf)
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure*, 39(118), 47-76.

- Díaz, C. (2012). *Análisis de los Efectos económicos en los impuestos en el Ecuador*. Universidad Tecnica Particular de Loja, Loja, Ecuador.
- Díaz, C. (2013). La reforma del Impuesto sobre la Renta aplicado a salarios. *Revista Argumentos Estudios Científicos a la Sociedad*, 26(1), 127-148.
- Echeverría, F. (2015). *El sector de la construcción y la Economía Ecuatoriana periodo 2017 al 2013*. Universidad de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Erazo. (2012). *Evolución histórica de las principales regulaciones constitucionales y legales del régimen tributario en el Ecuador*. Universidad Andina Simon Bolivar Ecuador, Quito, Ecuador.
- Fique. (2000). Políticas nacionales y desarrollo tecnológico en el sector del VIS La calidad de oferta VIS en Colombia. *Revista Bitácora Urbano Territorial*. 13 (2), p. 73-89.
- Gamboa, E. (21 de Diciembre de 2017). *Bienes Raíces Clave*. Recuperado de: www.clave.com.ec: <https://www.clave.com.ec/2017/11/27/y-c-como-esta-de-salud-el-sector-inmobiliario/>
- García, A., & Barrera, S. (2013). *Implementación del Sistema Dual como normativa del Impuesto a la Renta*. Universidad Central del Ecuador, Quito, Ecuador.
- García. (2010). *Normas de papel la cultura del incumplimiento*. Revista en Cultura de la Legalidad. Madrid, España.
- Gareca, D., & Colombo, E. (2013). Investigación documental sobre metodologías para la promoción de habilidades argumentativas escritas en países hispanohablantes, período 2000-2012. *Anuario de Investigaciones*. 20(1), 159-165.
- Giugale, M., Cibils, V., & Newman, J. (2006). *Ministerio de Economía y Finanzas Perú*. Recuperado de: https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/documentos/BM_Peru_un_pais_diferente.pdf
- Gómez, G. (2010). *Tratamiento fiscal de las asociaciones en participación*. Recuperado de: http://biblioteca.utec.edu.sv/siab/virtual/elibros_internet/55798.pdf.

- Guerrero, G. (2018). *Bienes Raíces Clave*. Recuperado de <https://www.clave.com.ec/https://www.clave.com.ec/2017/12/21/reactivacion-del-sector-inmobiliario/>
- Guevara, R. (2016). *Tarifa condicional del impuesto a la renta para sociedades en Ecuador 2015*. Recuperado de: <https://www.fides.ec/wp-content/uploads/2016/02/BOLETIN-02-2016-Tarifa-condicional-de-IR-Sociedades-2015.pdf>
- Gutiérrez, T. (2006). *Curso de Hacienda Pública*. Universidad Salamanca, Salamanca, España.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. D. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico. Mc Graw Hill.
- Izquieta, A., & Franco, G. (2014). *Los Tributos: Aporte de Milagro y Guayaquil por Impuesto*. Escuela Superior Politecnica del Litoral, Guayaquil, Ecuador.
- Jara, H. (1983). *Clasificación de bienes muebles e inmuebles*. Recuperado de <file:///C:/Users/USER/Downloads/DialnetclasificacionDeBienesMueblesEInmuebles-5084912.pdf>
- Jiménez, L. (2017). *El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores ecuatoriano*. Recuperado de: <http://www.journaluidegye.com/magazine/index.php/innova/article/view/123>
- Ley Organica de Regimen Tributario Interno. (2015). *Dirección Nacional Jurídica*. Recuperado de: <file:///C:/Users/HP/Downloads/20151228%20LRTI.pdf>: <file:///C:/Users/HP/Downloads/20151228%20LRTI.pdf>
- López, L. (2004). *Población muestra y muestreo*. Recuperado de: http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-02762004000100012
- Lozano, E & Tamayo, F. (2016). *Gestión de la Etica en la Administracion tributaria en Colombia*. *Revista del Derecho Privado*, 55(2), 58-103
- Manrique, M. (2014). *Definición e Importancia de la Tributación*. Blogs de Impuestos. Lima, Perú.

- Martin, D., Gonzalez, N., & Mendoza, P. (2011). Análisis estratégico de la promoción inmobiliaria en España. *Revista Venezolana de Gerencia*. 16(54), 233-254.
- Masbernat, P. (2014). Justicia y sistema tributario. Una mirada desde la perspectiva inglesa. *Dikaioncia*. 23(1), 135-169.
- Mattos, C. (2016). *Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana*. Sociologias. 18(42), 24-52.
- Melendez, F. (2017). *Analisis del sector de la construccion en la ciudad de Babahoyo*. Universidad de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Mendez, V. (2015). El impuesto a la renta en el ecuador 2000 – 2015. *Revista Electrónica Iberoamericana*, 9(1), 1-26.
- Mendez, L., Morales, E., & Aguilera. (2005). Cultura Tributaria y Contribuyentes: Datos y aspectos metodológicos. *Revista Venezolana de Sociología y Antropología*. 15(44), 332-352.
- Meneses. (2014). Evolución de las finanzas del Gobierno. *Revista para la Docencia de Ciencias Economicas y Administrativas en el Ecuador*, 2(4), 1-34.
- Mora, F. (2013). La reforma tributaria 1935 y el fortalecimiento de la tributacion directa. *Revista apuntes del Cenes*, 32(56), 37-52.
- Morales, R., Hernández, I, & Delfín, P. (2015). Nuevos lineamientos tributarios en Venezuela: El impuesto al patrimonio. *Actualidad Contable Faces*, 18(31), 80-98.
- Navarro, X. (08 de Diciembre de 2015). *Rebajas de la tarifa general y la tarifa del ahorro*. Recuperado de: <https://www.deustoformacion.com/blog/finanzas/afecta-rebaja-impuesto-sobre-renta>
- Noya, N. (2014). *Finanzas Públicas*. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2016/1503/tributos.htm>
- Ocampo, L., & Montenegro, T. (2007). *Crisis mundial, protección e industrialización; ensayos de historia económica colombia*. Bogota, Colombia: Grupo Editorial Norma.

- Orellana, D., & Sánchez, C. (2006). Técnicas de recolección de datos en entornos virtuales más usadas en la investigación cualitativa. *Revista de Investigación Educativa*. 24(1), 205-222.
- Orjuela, G. (2017). *Gerencie.com*. Recuperado de: <https://www.gerencie.com/clasificacion-de-los-impuestos.html>
- Panades, O.. (2012). Tasa Impositiva única y cumplimiento Fiscal. *El Trimestre Económico*. 79(314), 311-332.
- Paredes, O. (2011). Contribuciones Especiales en Ecuador y España . *Revista Juridica Online*, 3(4), 213-256.
- Paz, P., & Cepeda, R. (2015). *Historia de los Impuesto en el Ecuador* . Quito, Ecuador: SRI - puce-the.
- Pérez, I., & Arias, F. (2014). *Los Tributos: Aporte de Milagro y Guayaquil por Impuesto a la Renta*. Escuela Superior Politecnica del Litoral, Guayaquil, Ecuador.
- Pollack, E. (2016). *Hacia una historia social del Tributo de Indios y castas en Hispanoamérica. notas en torno a su creación, desarrollo y abolición*. Recuperado de: <http://www.scielo.org.mx/pdf/hm/v66n1/2448-6531-hm-66-01-00065.pdf>
- Pulido, M. (2015). Ceremonial y protocolo: métodos y técnicas de investigación científica. *Revista Opción*. 31(1), 1137-1156.
- Ramírez, G. (2016). *Retención en la fuente del Impuesto a la Renta de las personas naturales en relación de dependencia del año 2012-2013 en la ciudad de Machala*. Universidad de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Reglamento a Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (2016). *Telecomunicaciones*. Recuperado de: <https://www.telecomunicaciones.gob.ec:MAr/wp-content/uploads/2016/04/Reglamento-a-la-Ley-Organica-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf>
- Rodríguez, M. (2001). *Aspectos juridicos del Distrito Federal Mexicano*. Recuperado de: <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/2492/2748>

- Rodriguez, J., & Ruiz, V. (2013). *Contribución efectiva al Impuesto Sobre la Renta en personas morales del régimen general*. Recuperado de: <http://www.scielo.org.mx/pdf/etp/n38/n38a2.pdf>.
- Roviera, A. (2011). La información y la asistencia en la Administración tributaria electrónica: ventajas e inconvenientes de las TIC. *Revista de Internet, Derecho y Política*. 12(2), 55-65.
- Ruiz, T., & Rivera, E. (2012). *La Ley de Régimen Tributario y la Declaración del Impuesto a la Renta en la ciudad de Babahoyo*. Universidad Técnica de Babahoyo, Guayaquil, Ecuador.
- Sabino, C. (2014). *Metodos de Investigacion*. Caracas. Episteme. Recuperado de: https://metodoinvestigacion.files.wordpress.com/2008/02/el-proceso-de-investigacion_carlos-sabino.pdf
- Sanchez, G. (2006). Tax system reform in Latin America. *Review of International Political Economy*, 3(4), 772-801.
- Sanfelic, L. (2017). La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. *Revista Economía, Sociedad y Territorio*. 17(54), 367-397.
- Santana, E. (2015). Estimación del beta para el sector inmobiliario a partir del desempeño de fondos de inversión inmobiliaria en Colombia. *Revista Finanzas y Política Económica*. 7(1), 83-95.
- Servicio de Rentas Internas. (2018). *Boletín de prensa Nuevos beneficios tributarios con la ley para la reactivación de la economía*. Recuperado de: <file:///C:/Users/USER/Downloads/BOLET%20C3%8DN%200002%20NUEVOS%20BENEFICIOS%20TRIBUTARIOS%20CON%20LA%20LEY%20PARA%20LA%20REACTIVACI%20N%20DE%20LA%20ECONOM%20C3%8DA.pdf>
- Servicio de Rentas Internas. (2018). *Impuesto a la Renta*. Recuperado de: <http://www.sri.gob.ec/web/guest/impuesto-renta#%C2%BFqu%C3%A9-es?>

- Servicio de Rentas Internas. (2016). *Ley de Régimen Tributario*. Recuperado de: [file:///C:/Users/HP/Downloads/20151228%20LRTI%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/20151228%20LRTI%20(1).pdf).
- Servicio de Rentas Internas (2018). *Ecuador Inmediato.com*. Recuperado de: http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=2818830944
- Servicio de Rentas Internas. (2018). *Nuevos beneficios tributarios con la ley para la reactivación de la economía*. Recuperado de: <file:///c:/users/apilay/downloads/bolet%c3%8dn%20002%20nuevos%20beneficios%20tributarios%20con%20la%20ley%20para%20la%20reactivaci%c3%93n%20de%20la%20econom%c3%8da.pdf>
- Servicio de Rentas Internas. (2018). *Cambios en pago del Impuesto a la Renta tras entrada en vigencia de Ley de Reactivación Económica*. Recuperado de: [http://www.sri.gob.ec:](http://www.sri.gob.ec) <http://www.sri.gob.ec/web/guest/impuesto-renta#%C2%BFqu%C3%A9-es?>
- SUNAT. (2013). *Impuestos*. Lima, Perú. Recuperado de: http://www.sunat.gob.pe/institucional/publicaciones/revista_tributemos/tribut98/analisis1.htm
- Vega, D. (2015). *Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador*. Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Zanzi, & Cordero. (2016). *Reformas tributarias modeladas con vectores autoregresivos*. *Economía*. 42(2), 53-75.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Pilay Ávila, Andrea Fernanda**, con **C.C: 0929240018** autora del trabajo de titulación: **"Efecto en el cambio del impuesto a la renta en el Sector Inmobiliario de Guayaquil"**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 18 de septiembre del 2018

f. 

Pilay Ávila Andrea Fernanda

C.C: 0929240018



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/ TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Efecto en el cambio del impuesto a la renta en el Sector Inmobiliario de Guayaquil		
AUTOR	Andrea Fernanda Pilay Ávila		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph.D (c)		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TITULO OBTENIDO:	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	18 de Septiembre del 2018	No. DE PÁGINAS:	92
ÁREAS TEMÁTICAS:	Tributación, Contabilidad, Finanzas		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Sector Inmobiliario, Tributos, Impuesto a la Renta, Cambios en el impuesto a la renta, Guayaquil, Ecuador		
<p>El impuesto a la renta en el país ha tenido variaciones constantes muchas veces ha sido al pasar de un gobierno a otro o incluso del mismo gobierno. Con el fin de lograr recaudar fondos para poder cubrir los gastos públicos es por eso que entra en vigencia la nueva” Ley orgánica para la reactivación económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera”.</p> <p>Se realizará una comparación del año 2017 con el presente año 2018 y ver cuál es el efecto que tendría, como referencia se realizada el cálculo con las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, y con los resultados expuestos dar a conocer cuáles serían los beneficios o de qué manera serian perjudicas con la nueva Ley.</p> <p>Como conclusión esta comparación está orientada a mostrar el impacto que genera los cambios al aplicar la nueva Ley y dar a conocer su efecto.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono: +593-995542726	E-mail: andyfer14@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Reyes Salvatierra, Shirley Betty		
	Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635		
	E-mail: shirley.reyes@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			