

**Universidad Andina Simón Bolívar**

**Sede Ecuador**

**Área de Derecho**

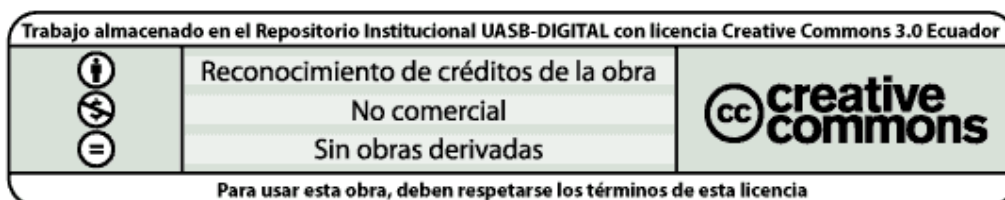
Programa de Maestría en Tributación

**La planificación tributaria como herramienta financiera para  
la toma de decisiones en el sector inmobiliario**

**Autor:** Kleber Roberto López López

**Tutor:** Juan Francisco Villacís Paz y Miño

**Quito, 2017**



## CLÁUSULA DE CESIÓN DE DERECHO DE PUBLICACIÓN DE TESIS

Yo, Kleber Roberto López López, autor de la tesis intitulada “La Planificación Tributaria como herramienta financiera para la toma de decisiones en el Sector Inmobiliario” mediante el presente documento dejo constancia de que la obra es de mi exclusiva autoría y producción, que la he elaborado para cumplir con uno de los requisitos previos para la obtención del título de Magíster en Tributación en la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador.

1. Cedo a la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador, los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, durante 36 meses a partir de mi graduación, pudiendo por lo tanto la Universidad, utilizar y usar esta obra por cualquier medio conocido o por conocer, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico. Esta autorización incluye la reproducción total o parcial en los formatos virtual, electrónico, digital, óptico, como usos en red local y en internet.

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

3. En esta fecha entrego a la Secretaría General, el ejemplar respectivo y sus anexos en formato impreso y digital o electrónico.

Fecha: 03 de Octubre de 2017.

Firma: .....

UNIVERSIDAD ANDINA SIMÓN BOLIVAR  
Sede Ecuador

ÁREA DE DERECHO

MAESTRIA EN TRIBUTACIÓN

LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA COMO HERRAMIENTA FINANCIERA  
PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO

KLEBER ROBERTO LOPEZ LOPEZ

TUTOR: EC. JUAN FRANCISCO VILLACIS PAZ Y MIÑO

QUITO, ENERO 2017

## RESUMEN

El Sector Inmobiliario desde hace varios años ha experimentado una gran evolución en nuestro país, debido a esto el aporte a la economía ecuatoriana por parte de este sector ha sido fundamental. Al evolucionar el Sector Inmobiliario, las empresas de este sector se vuelven cada vez más competitivas y por ende, en éstas se presentan ciertas incertidumbres en las decisiones que deben tomar al reestructurar la empresa, iniciar un nuevo emprendimiento, suplir una necesidad laboral, material etc.

La presente investigación tiene como propósito elaborar una Guía Referencial de Planificación Tributaria que pueda ser aplicada por las empresas del Sector Inmobiliario con el fin de que éstas utilicen al máximo los beneficios e incentivos tributarios plasmados en la legislación vigente, tengan un conocimiento previo de la carga tributaria a la que se enfrentarán al optar por una transacción específica que deseen desarrollar; eliminen varias contingencias ocasionadas en su gestión diaria, sin caer en la evasión y elusión tributaria y puedan utilizarla como herramienta financiera para la tomar decisiones económicamente adecuadas y oportunas.

Dentro de la investigación se encontrarán los beneficios e incentivos tributarios que las empresas del sector pueden utilizar, así una parte práctica que en si es la Guía Referencial de la Planificación Tributaria para el Sector Inmobiliario la misma que ayudará a la mejor comprensión de esta así como para demostrar que el aprovechamiento de uno o varios beneficios e incentivos tributarios pueden traer un ahorro de recursos para la empresa y un incremento de utilidades para los socios, accionistas o inversores de las empresas.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por haberme dado la vida y permitirme aprender cada día más en el ámbito laboral y personal.

A mis padres por la absoluta confianza y enseñanzas de perseverancia que siempre me han impartido en toda mi vida.

A mi esposa que con su amor y tesón aporta a que mi trayecto de vida sea cada vez más fácil ya que la ayuda que día a día me brinda es inmensurable.

A la Universidad Andina Simón Bolívar por permitirme formar parte de su institución y por el aprendizaje que he recibido en todo el tiempo que he estado en sus aulas.

A mi tutor por toda la paciencia, el tiempo, el sacrificio y los aportes brindados para la culminación de la presente tesis.

A todos los que de alguna forma aportaron a la culminación de esta investigación.

## **DEDICATORIA**

La presente investigación así como mi formación profesional va dedicada a Dios por las bendiciones que a diario me da, a mis padres por todo lo bueno que son conmigo, a mi esposa por todo el amor y ternura, a mi hija que vino a este mundo a darle más luz a mi vida, a mi familia del cielo por siempre haberme dado mucho ejemplo, a toda mi familia por siempre estar pendiente de mí y a todas aquellas personas que de manera continua contribuyen a que cada vez pueda superarme en todos los ámbitos de la vida.

## Índice

1. El Sector Inmobiliario y su Ámbito Tributario. ....	11
1.1 El Sector Inmobiliario. ....	11
1.2 Normativa Tributaria Aplicable al Sector Inmobiliario. ....	13
1.2.1 Impuestos Centrales.....	14
1.2.2 Impuestos Seccionales.....	19
1.3 Diagnóstico del Sector Inmobiliario.....	22
2. Marco Teórico .....	30
2.1. Planificación Tributaria.....	30
2.1.1 Generalidades .....	30
2.1.2 Concepto de Planificación Tributaria.....	30
2.1.3 Objetivos de la Planificación Tributaria.....	31
2.1. 4 Elementos de una Planificación Tributaria.....	32
2.1.5 Características de la Planificación Tributaria.....	35
2.1.6 Los Principios de la Planificación Tributaria .....	36
2.1.7 Límites de la Planificación Tributaria .....	40
2.1.8 Etapas de la Planificación Tributaria.....	42
2.1.9 Método de Planificación Tributaria.....	44
2.2 Las Herramientas Financieras en el Sector Inmobiliarios. ....	45
2.2.1 Generalidades .....	45
2.2.2. Las Principales Herramientas Financieras utilizadas en el Sector Inmobiliario .....	46
2.3 La toma de decisiones en base a las herramientas financieras. ....	59
3. Análisis de Planificación Tributaria para el Sector Inmobiliario .....	60
3.1 Matriz de Beneficios e Incentivos Tributarios.....	60
3.2 Aplicación de la Planificación Tributaria a la Empresa XYZ. ....	71
3.2.1 Fase 1. Recopilación de antecedentes Básicos.....	71
3.2.2 Fase 2.- Ordenamiento y clasificación de los datos. ....	79
3.2.3 Fase 3.- Análisis de los datos.....	79
3.2.4 Fase 4.- Diseño de posibles planes y estrategias.....	87

3.2.5	Fase 5 Evaluación de planes y estrategias. ....	93
3.2.6	Fase 6 Comparación de las alternativas propuestas. ....	93
3.2.7	Fase 7 Estimación de probabilidad de éxito. ....	94
3.2.8	Fase 8 Elección de mejor alternativa. ....	95
3.2.9	Fase 9 Comprobación del plan elegido. ....	96
3.2.10	Fase 10 Proponer al Sujeto de la Planificación el mejor plan. ....	96
3.2.11	Fase 11 Supervisión y actualización de la mejor alternativa. ....	96
4.	Conclusiones y Recomendaciones .....	97
4.1	Conclusiones. ....	97
4.2	Recomendaciones .....	98
	BIBLIOGRAFÍA .....	99



## ÍNDICE DE GRAFICOS

Gráfico N. 01	Estructura de las Empresas por Sectores Económicos	21
Gráfico N. 02	Participación de la Construcción en el PIB Nacional Primer Trimestre del año 2016	22
Gráfico N. 03	Porcentaje de Empleados por Rama de Actividades sobre la Población Económicamente Activa (PEA)	23
Gráfico N. 04	Empleo Generado por el Sector de la Construcción	24
Gráfico N. 05	Personal Ocupado por Rama de Actividad a Nivel Nacional	25
Gráfico N. 06	Aportación en la variación en el PIB inter-anual	26
Gráfico N. 07	Elementos de una Planificación Tributaria	31
Gráfico N. 08	Principios de la Planificación Tributaria	34
Gráfico N. 09	Etapas de la Planificación Tributaria	40
Gráfico N. 10	Método de Planificación Tributaria	43

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N. 1	Total de Proyectos de Vivienda de primer uso	12
Cuadro N. 2	Inventario de Unidades de Vivienda Disponibles y Vendida	13
Cuadro N. 3	Flujo Neto de Fondos Proyecto Construcción	50
Cuadro N. 4	Flujo Neto Fondos Proyecto Construcción para Análisis Costo Beneficio	53
Cuadro N. 5	Análisis de Costo Beneficio	54
Cuadro N. 6	Cálculo del VAN	55
Cuadro N. 7	Cálculo del TIR	56
Cuadro N. 8	Matriz de Beneficios e Incentivos Tributarios	59
Cuadro N. 9	Fechas declaraciones de Impuestos	68
Cuadro N. 10	Matriz de Beneficios a ser utilizados	76
Cuadro N. 11	Cálculo de Sueldos y Beneficios por 5 meses	84
Cuadro N. 12	Cálculo de Sueldos y Beneficios por 6 meses	84
Cuadro N. 13	Cálculo de Sueldos y Beneficios de personas sin discapacidad	85
Cuadro N. 14	Cálculo de Sueldos y Beneficios de personas con discapacidad	85
Cuadro N. 15	Cálculo de Amortización de Pérdidas Años Anteriores	86
Cuadro N. 16	Cálculo de Impuesto a la Renta Aplicando Reinversión de Utilidades	88
Cuadro N. 17	Cálculo de Impuesto a la Renta y comparación de Opciones	89
Cuadro N. 18	Detalle de Probabilidades de Éxito y Niveles de Riesgos	90

## **Capítulo I**

### **1. El Sector Inmobiliario y su Ámbito Tributario.**

#### **1.1 El Sector Inmobiliario.**

El sector inmobiliario está conformado por el conjunto de empresas dedicadas a la comercialización, construcción, diseño, mantenimiento y mejora de los bienes inmuebles, así como todas las actividades relacionadas para la utilización y conservación de los mismos.

Dentro del sector inmobiliario encontramos un amplio grupo de empresas que se dedican a la construcción de viviendas, a la construcción de edificios para oficinas, a la construcción de carreteras, etc., ; existen otras que se dedican únicamente a la Gerencia Técnica de Construcción; otras que su actividad comercial se basa en la adquisición, gestión, asesoría y venta de inmuebles ya elaborados; y por último, tenemos a empresas que se dedican a toda la actividad inmobiliaria en su conjunto la cual comprende los servicios de: búsqueda y negociación de sitios para su alquiler, construcción de inmuebles, gerencia técnica, fiscalización y venta de inmuebles construidos. Basaré mi análisis en las empresas que se dedican a la construcción departamentos y a la gestión inmobiliaria de búsqueda, negociación y construcción de sitios para Telefonía Celular que ya que con la fusión de las actividades relacionadas al sector inmobiliario podremos tener mayores fuentes normativas que analizar y aplicar.

En nuestro país, el sector inmobiliario, especialmente la actividad de la construcción, ha realizado grandes aportes a la economía nacional por medio de la generación de empleo, tanto directo como indirecto. Se entiende como empleo directo a las labores realizadas en la obra, es decir a los desarrollados por albañiles, maestros mayores, choferes, residentes de obra, arquitectos, bodegueros, y demás personal de obra. En lo referente a los empleos indirectos es importante señalar el encadenamiento productivo que tiene el sector con muchas industrias, tales como las de cemento, hierro, plástico, transporte, hormigón, etc., es por ello que varios investigadores y analistas económicos han manifestado que el crecimiento del PIB se ha dado por las inversiones realizadas en este sector y además por la mayor cantidad de nuevas empresas dedicadas de una u otra manera al sector Inmobiliario.

Otro papel fundamental que ha incidido en el crecimiento del sector Inmobiliario es la aportación del Gobierno, ya que desde el año 2009 ha incentivado a que los ciudadanos adquieran sus viviendas, otorgándoles los denominados bonos de la vivienda y también la concesión de créditos a través del Banco de la Vivienda, Banco del Pacífico y Banco del IESS, a tasas de interés de alrededor del 9% anual, las mismas que son notablemente inferiores con referencia a las otras entidades que conforman el Sector Financiero Ecuatoriano.

Una investigación de mercado realizada por la Consultora e Investigadora de Mercados Smart Research en convenio con la Cámara de la Industria de la Construcción de Quito “CAMICON” da a conocer la evolución de la Oferta de Vivienda en Quito denotando así el crecimiento que el Sector Inmobiliario y de la Construcción han tenido en estos últimos años tal como se puede apreciar en los siguientes cuadros.

**Cuadro N. 01 “Total de Proyectos de Vivienda de primer uso”<sup>1</sup>**

Status del Proyecto		Proyectos con Unidades Disponibles								
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
En Marcha		542	725	632	483	511	418	415	403	439
Nuevos (creados por año)		344	308	194	224	298	281	273	241	288
Proyectos con unidades disponibles		644	820	698	707	809	699	688	644	727
Proyectos 100% Vendidos y Detenidos		Proyectos 100% Vendidos y Detenidos								
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Proyectos 100% Vendidos (Inventario Acumulado)		129	226	509	718	1044	1287	1577	1819	1934
Proyectos Detenidos		13	37	33	9	22	34	36	31	23

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

**Elaboración:** Cámara de la Industria de la Construcción – Smart Research

<sup>1</sup>Cámara de la Industria de la Construcción de Quito “CAMICON”

**Cuadro N. 02 “Inventario de Unidades de Vivienda Disponibles y Vendidas”**

## Inventario de Unidades de Vivienda Disponibles y Vendidas



Medición realizada a marzo del 2016

Status del Proyecto	Proyectos con Unidades Disponibles								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unidades Disponibles en Proyectos en Marcha	11.994	11.675	8.611	6.734	9.110	7.266	14.719	13.798	14.416
Unidades Disponibles en Proyectos Nuevos	2.168	3.056	1.059	3.448	4.403	8.935	7.344	4.496	6.552
<b>Total Disponibles</b>	<b>14.162</b>	<b>14.731</b>	<b>9.670</b>	<b>10.182</b>	<b>13.513</b>	<b>16.201</b>	<b>22.063</b>	<b>18.294</b>	<b>20.968</b>
	Unidades Vendidas								
Unidades vendidas en el período de proyectos en marcha	7.895	11.359	8.948	6.092	5.927	5.138	5.519	4.757	5.142
Unidades vendidas en el periodo de proyectos 100% vendidos	711	583	1.115	1.095	2.308	739	1.046	859	502

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

**Elaboración:** Cámara de la Industria de la Construcción – Smart Research

### 1.2 Normativa Tributaria Aplicable al Sector Inmobiliario.

La Normativa Tributaria o cuerpos legales que rigen las actividades de las empresas del sector inmobiliario son: La Constitución Ecuatoriana; Los Convenios Internacionales; El Código Tributario; la Ley de Compañías, La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Código de Trabajo, Ley de RUC; El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); Decretos Presidenciales; el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; el Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios; Resoluciones y Circulares Emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI.

En lo Referente a la Constitución de la República del Ecuador se puede sintetizar que este cuerpo legal prima sobre cualquier tipo de ley; y en el artículo 300 de dicho

cuerpo legal, se encuentran los principios básicos que el régimen tributario ecuatoriano debe tomar en cuenta: “Generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria”<sup>2</sup>.

Para realizar la presente Tesis es necesario conocer los aspectos normativos de los diferentes cuerpos legales que rigen las operaciones de las Empresas Inmobiliarias del Ecuador; es decir debemos conocer las regulaciones tanto de los Impuestos Centrales como de los Impuestos Seccionales.

### **1.2.1 Impuestos Centrales**

Los Impuestos Centrales son aquellos tributos cuya responsabilidad de administrarlos se encuentra a cargo de la Administración Tributaria Central (Servicio de Rentas Internas - SRI- y de la Secretaría Nacional de Aduana del Ecuador - SENAE); los Tributos Centrales que la mayoría de Empresas Inmobiliarias Ecuatorianas deben liquidar y pagar son el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado (IVA); existen otro tipo de Impuestos que también son considerados como Tributos Centrales tales como el Impuesto a la Salida de Divisas, Impuesto a los Activos en el Exterior; Impuesto a los Consumos Especiales; etc., pero la mayoría de empresas Inmobiliarias en las que basaré mi análisis no les afecta por la naturaleza de sus operaciones, por lo que me centraré únicamente en el Impuesto a la Renta y en el Impuesto al Valor Agregado.

#### **1.2.1.1 Impuesto a la Renta**

El Impuesto a la Renta es un tributo que directamente grava los “ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso provenientes del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios”<sup>3</sup>.

Casi todas las empresas del Sector Inmobiliario, por la magnitud de sus operaciones y por el elevado patrimonio con el cual operan, tienden a constituirse como

---

<sup>2</sup> Art. 300 Constitución del Ecuador publicada en el Registro Oficial 449 del 20 de Octubre del 2008 y sus reformas.

<sup>3</sup> Art. 2 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno publicada en el Registro Oficial 463 del 17 de Noviembre de 2004 y sus reformas; Art. 37 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Registro Oficial N. 209 del 8 de junio de 2010 y sus reformas.

sociedades, ya sea como una sociedad de hecho o como una sociedad con personería jurídica regulada por la Superintendencia de Compañías.

Todas las empresas del Sector Inmobiliario deben cumplir con la obligación de llevar contabilidad ya que “Están obligadas a llevar contabilidad y declarar el impuesto en base a los resultados que arroje la misma todas las sociedades. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas que al primero de enero operen con un capital o cuyos ingresos brutos o gastos anuales del ejercicio inmediato anterior, sean superiores a los límites que en cada caso se establezcan en el Reglamento (en referencia al capital propio el reglamento establece 9 fracciones básicas desgravadas del impuesto a la renta, para los ingresos establece 15 fracciones básicas desgravadas y para los gastos establece 12 fracciones básicas desgravadas, las personas naturales y sucesiones indivisas que superen estos límites estarán obligados a llevar contabilidad), incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares”<sup>4</sup>.

Las Empresas del Sector Inmobiliario para que realicen su liquidación, declaración y pago de Impuesto a la Renta, a más de observar la cuantificación de los ingresos, deberán sujetarse a lo establecido en el Capítulo IV de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo, además, los tipos de gastos, los montos que son reconocidos, así como la deducibilidad o no de los mismos.

Los Estados Financieros de las Empresas Inmobiliarias deberán ser elaborados por un contador legalmente autorizado y deberá ser expresados en dólares, en idioma castellano y aplicando los principios Contables Generalmente Aceptados, las Normas Internacionales de Contabilidad, así como las Normas de Información Financiera NIIF, teniendo en cuenta que las empresas reguladas por la Superintendencia de Compañías según la resolución N. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006 dispuso que a partir del año 2010 las compañías bajo su supervisión apliquen las Normas de Información Financiera NIIF de acuerdo a lo siguiente:

---

<sup>4</sup> Art. 19 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno publicada en el registro Oficial 463 del 17 de Noviembre de 2004 y sus reformas; Art. 37 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Registro Oficial N. 209 del 8 de junio de 2010 y sus reformas.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2010 con fecha de transición 2009, las empresas sujetas y reguladas por la Ley de Mercado de Valores, así como todas aquellas que ejercen actividades de auditoría externa.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011 con fecha de transición 2010, las empresas que tengan activos totales mayores o iguales a 4'000.000,00 al 31 de diciembre de 2017, compañías tenedoras de acciones que hubieren conformado grupos empresariales, compañías de economía mixta, sucursales de compañías extranjeras y asociaciones que ejerzan sus actividades en nuestro país.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012 con fecha de transición 2011, las empresas que no consten en los grupos anteriores.

Algunas de las empresas del Sector Inmobiliario aplicaron en la preparación y presentación de sus Estados Financieros las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en el año 2011 pero la mayoría de las empresas adoptó estas Normas en el año 2012.

Existe dos distinciones que se realiza en lo referente a la aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera las cuales se dan en que si una entidad aplica las NIIF completas o a su vez NIIF para PYMES, es por ello que la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 en su artículo Primero describe las condiciones que empresas deben cumplir para ser consideradas como PYMES las cuales se enumeran a continuación:

- a) Activos inferiores a cuatro millones de dólares.
- b) Ventas anuales inferior a cinco millones de dólares.
- c) Tengan menos de 200 trabajadores en su nómina.

Estas tres condiciones anteriores son evaluadas en los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición y teniendo en consideración de que al no encontrarse dentro de las condiciones anteriores aplicarán las NIIF completas.



Las principales normas aplicadas por las empresas del Sector Inmobiliario obligadas a aplicar NIIF completas son: NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF; NIC 1 Presentación de los Estados Financieros; NIC 2 Inventarios; NIC 7 Flujos de Efectivo; NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 16 Propiedad Planta y Equipo ; NIC 17 Arrendamientos; NIC 18 Ingresos de Actividades ordinarias; NIC 23 Costos por Préstamos; NIC 34 Estados Financieros Intermedios; NIC 36 Deterioro de Valor; NIC 38 Activos Intangibles; NIC 40 Propiedades de Inversión.

Las principales normas aplicadas por las empresas del Sector Inmobiliario obligadas a aplicar NIIF PYMES son: NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF; Sección 1 Pequeñas y Medianas entidades; Sección 2 Conceptos y Principios generales; Sección 3 Presentación de los Estados Financieros; Sección 4 Estado de Situación Financiera; Sección 5 Estado de Resultados Integral; Sección 6 Estados de Cambios en el Patrimonio; Sección 7 Flujos de Efectivo; Sección 13 Inventarios; NIC 11 Contratos de Construcción; Sección 17 Propiedad Planta y Equipo ; Sección 20 Arrendamientos; Sección 23 Ingresos de Actividades ordinarias; Sección 25 Costos por Préstamos; Sección 27 Deterioro de Valor; Sección 18 Activos Intangibles; Sección 16 Propiedades de Inversión.

#### **1.2.1.2 Impuesto al Valor Agregado (IVA).**

El Impuesto al Valor Agregado es un tributo indirecto y regresivo ya que afecta al consumidor final sin respetar el nivel de ingresos que perciba. Este Impuesto grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos; y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé la Ley de Régimen Tributario Interno”<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Art. 52 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno publicada en el registro Oficial 463 del 17 de Noviembre de 2004 y sus reformas; Art. 140 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Registro Oficial N. 209 del 8 de junio de 2010 y sus reformas.

Dentro de este Impuesto tenemos dos tarifas vigentes que la Ley de Régimen Tributario Interno prevé; tarifa 14% y tarifa 0% pero a partir del 1 de Junio de 2017 fecha en la que culmina la vigencia de la tarifa del 14% de IVA la tarifa vigente será del 12% del IVA .

En lo referente a los Servicios de las Empresas Inmobiliarias tenemos que la mayoría de estos se encontrarían gravados con tarifa 14% de IVA, excepto cuando las empresas del sector inmobiliario dentro de sus actividades se dedica a la venta de bienes inmuebles (casas, oficinas, terrenos) el valor que se deberá facturar no estará gravado con Impuesto al Valor Agregado ya que no cumple con uno de los tres preceptos jurídicos de Objeto y Alcance del IVA.

Debido a que los procesos de calificación de las empresas Telefónicas del país son muy complejos y largos por lo general a las empresas del Sector Inmobiliaria dedicadas a la Gestión Inmobiliaria de adquisición de sitios y gestión para el arrendamiento y construcción de inmuebles les solicitan actuar como intermediarios en compras de ciertos bienes y servicios emergentes por ello deberán observar el artículo 36 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno el mismo que en su inciso 3 el que manifiesta “Para los intermediarios, los gastos efectuados para reembolso no constituyen gastos propios ni el reembolso constituye ingreso propio; para el reembolsante el gasto es deducible y el IVA pagado constituye crédito tributario”<sup>6</sup>.

Adicionalmente, en el inciso cuatro del artículo 36 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno se indica lo siguiente: Para obtener el reembolso el intermediario deberá emitir una factura por el reembolso de gastos, en la cual se detallarán los comprobantes de venta motivo del reembolso, con la especificación del RUC del emisor, número de la factura, valor neto e IVA y además se adjuntarán los originales de tales comprobantes. Esta factura por el reembolso no dará lugar a retenciones de Renta ni de IVA. En el caso de que el intermediario del reembolso sea un empleado en relación de dependencia del reembolsante, éste podrá emitir una

---

<sup>6</sup> Inciso 3 del Art. 36 Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Registro Oficial N. 209 del 8 de junio de 2010 y sus reformas.

liquidación de compra de bienes y prestación de servicios en sustitución de la factura por el reembolso<sup>7</sup>.

### **1.2.2 Impuestos Seccionales**

Los Impuestos Seccionales son aquellos tributos cuya responsabilidad de administrarlos se encuentra a cargo de la Administración Tributaria Seccional (Municipios y Consejos Provinciales); los Tributos Seccionales que la mayoría de Empresas Inmobiliarias Ecuatorianas deben liquidar y pagar son el Impuesto Predial; Impuesto a la Plusvalía; Impuesto a las Alcabalas, Impuesto a la Patente Municipal, y el Impuesto a los Activos Totales del 1.5 por mil.

#### **1.2.2.1 Impuesto Predial**

Las Empresas Inmobiliarias que se dedican a la construcción de edificaciones hasta que los Predios Urbanos sean transferidos a los compradores deben cancelar anualmente “un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada Concejo Municipal.”<sup>8</sup> El Impuesto Predial es liquidado por los Municipios donde se encuentre situado el inmueble y el contribuyente se acercará únicamente a realizar el pago respectivo.

#### **1.2.2.2 Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Dominio y Plusvalía**

Al momento de realizar la transferencia de dominio las Inmobiliarias que se dedican a la construcción y venta de edificaciones deben cancelar el Impuesto a la Plusvalía de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que en su artículo 556 indica que “Se establece el impuesto del diez

---

<sup>7</sup> Inciso 4 del Art. 36 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Registro Oficial N. 209 del 8 de junio de 2010 y sus reformas.

<sup>8</sup> Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Suplemento del Registro Oficial 303 del 19 de Octubre de 2010.

por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.”<sup>9</sup>

A su vez en la Ordenanza 155 que modifica la Ordenanza 388 todas estas emitidas por el Concejo Metropolitano de Quito indica que se incluya el siguiente numeral: “4. Para el caso de las primeras transferencias de dominio efectuadas a partir del año 2006, la tarifa aplicable será del 4% cuando estas sean realizadas por personas naturales o jurídicas cuyo objeto social, giro de negocio o actividad económica sea la inmobiliaria de construcción o toda explotación de bienes inmuebles diferentes a la de arrendamiento, conforme se determine en el Registro Único de Contribuyentes, escritura de constitución o cualquier otra certificación obtenida en registros públicos.”

<sup>10</sup> Con esto, al momento en que se realicen transferencias de dominio por venta de inmuebles, la tarifa del impuesto por plusvalía será del 4%. Por normativa legal las empresas constructoras o inmobiliarias que transfieren los inmuebles deben asumir este impuesto y a su vez pagarlo directamente al Gobierno Autónomo respectivo; o a su vez, si el comprador es el que ha realizado el pago, la empresa vendedora deberá reembolsar los valores cancelados por este concepto por el comprador.

Desde el 1 de Enero de 2017 entró en vigencia la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos cuyo objeto principal es el de crear un tributo a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles equivalente al 75% cuando la base imponible supere los 24 salarios básicos unificados y si no los supera se pagara 0% por este concepto.

Los sujetos activos de este tributo serán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.

La base imponible se establece restando el valor de transferencia del bien inmueble y el valor de adquisición ajustado.

El valor de transferencia del bien inmueble no es más que el valor en el que se negocia el bien inmueble que se está transfiriendo el dominio que es el valor que consta en la escritura que se elabora.

---

<sup>9</sup> Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Suplemento del Registro Oficial 303 del 19 de Octubre de 2010.

<sup>10</sup> Ordenanza Municipal 155 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 599 del 14 de diciembre de 2011.

Para establecer el valor de adquisición ajustado es necesario realizar el siguiente procedimiento:

Al valor de adquisición (valor de la escritura más contribuciones por mejoras y valor de mejoras realizadas al inmueble) se le suma la ganancia ordinaria (valor de adquisición multiplicado por el factor de ajuste).

Para determinar el factor de ajuste se aplica la fórmula  $(1+i)^n$  donde  $i$  es la tasa de interés pasiva referencial para depósitos de 361 días y más publicada por el Banco Central y  $n$  es el número de meses que transcurrieron entre la fecha de adquisición y la de transferencia del bien dividido para doce.

### **1.2.2.3 Impuesto a la Patente Municipal**

“Están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual de este impuesto las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales.”<sup>11</sup>

El concejo municipal mediante una ordenanza es el encargado de establecer la tarifa del impuesto anual de la Patente en función del patrimonio de los sujetos pasivos, para lo cual, deberá tomar como referencia que la tarifa mínima será de diez dólares y la máxima de veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América. Con esto, todas las empresas Inmobiliarias deberán inscribirse y pagar anualmente el Impuesto a la Patente.

---

<sup>11</sup> Art. 548 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Suplemento del Registro Oficial 303 del 19 de Octubre de 2010.

#### **1.2.2.4 Impuesto a los Activos Totales (1,5 por mil)**

“Son sujetos pasivos del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal, que ejerzan permanentemente actividades económicas y que estén obligados a llevar contabilidad, de acuerdo con lo que dispone la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. Para efectos del cálculo de la base imponible de este impuesto los sujetos pasivos podrán deducirse las obligaciones de hasta un año plazo y los pasivos contingentes.”<sup>12</sup>

### **1.3 Diagnóstico del Sector Inmobiliario**

Desde hace aproximadamente quince años el sector inmobiliario ha experimentado un crecimiento económico acelerado; por ende el aporte de este sector al ámbito laboral, tributario y económico del nuestro país ha sido fundamental; es por ello que dentro del Directorio de Empresas y Establecimientos actualizado hasta el año 2014 el mismo que fue publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo “INEC” se puede apreciar que existe un 3,5% del total de empresas que se dedican al sector de Construcción e Inmobiliario tal como se detalla en el siguiente cuadro:

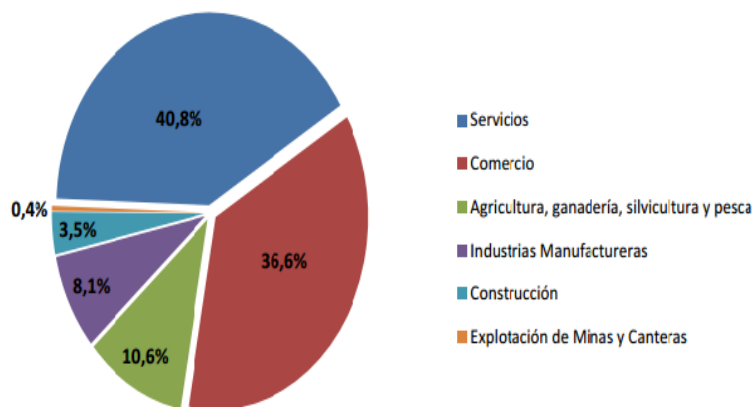
---

<sup>12</sup> Art. 548 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Suplemento del Registro Oficial 303 del 19 de Octubre de 2010.

Gráfico N. 01 “Estructura de las Empresas por Sectores Económicos”<sup>13</sup>



### Estructura de empresas por sectores económicos Micro, pequeñas, medianas y grandes empresas año 2014



Sector económico	No. Empresas	Porcentaje
Servicios	344.013	40,8%
Comercio	308.566	36,6%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	89.548	10,6%
Industrias Manufactureras	68.095	8,1%
Construcción	29.769	3,5%
Explotación de Minas y Canteras	3.653	0,4%
<b>Total</b>	<b>843.644</b>	<b>100,0%</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

**Elaboración:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

El sector inmobiliario y de la construcción han tenido un realce considerable; es por ello que para varios analistas económicos “La construcción es un indicador clave de la evolución y crecimiento de la economía; así, cuando la economía está en recesión, el sector de la construcción es uno de los más afectados y, por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos y activos”<sup>14</sup>.

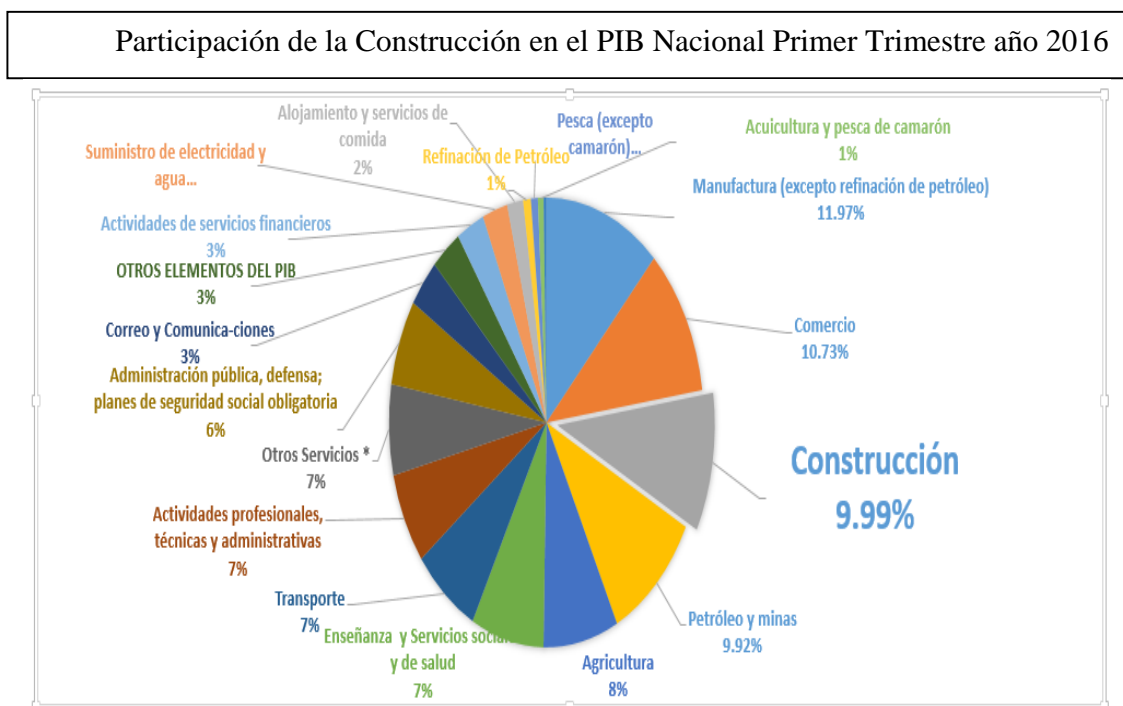
El aporte al Producto Interno Bruto (PIB) del sector Inmobiliario y de la construcción es representativo ya que según los datos del Banco Central del Ecuador para el Primer Trimestre del año 2016 es uno de los principales sectores en aportar al

<sup>13</sup>[http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas\\_Economicas/DirectorioEmpresas/Empresas\\_2014/Principales\\_Resultados\\_DIEE\\_2014.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas_Economicas/DirectorioEmpresas/Empresas_2014/Principales_Resultados_DIEE_2014.pdf)

<sup>14</sup><https://www.flacso.edu.ec/portal/pnTemp/PageMaster/nhoxd724zqhrx7t8vf20u6drauhfb4.pdf>

PIB (9.99%), siendo el tercero, después del Comercio (10.73%) y Manufactura (11.97%) tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico:

**Gráfico N. 02 “Participación de la Construcción en el PIB Nacional Primer Trimestre del año 2016”<sup>15</sup>**



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos  
**Elaboración:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

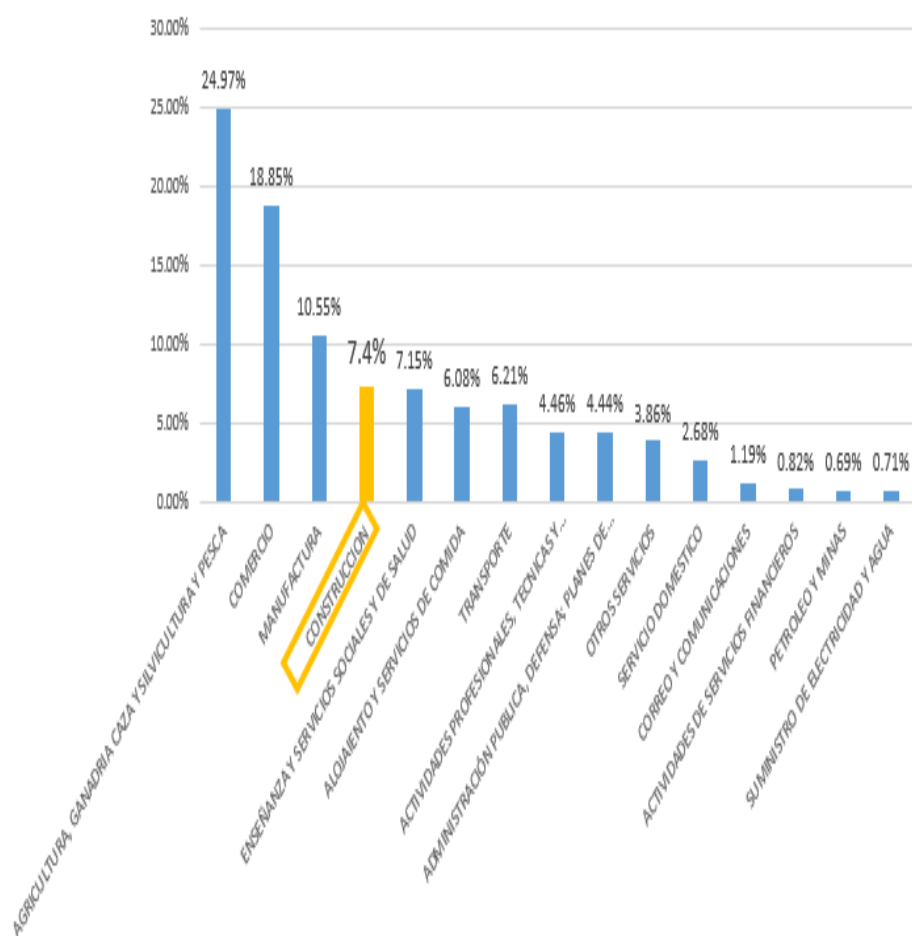
La generación y mantenimiento de los empleos en el sector inmobiliario y de la construcción puede ser considerado como uno de los principales de la economía debido a que abarca alrededor del 7.4% de la población económicamente activa superado por el Sector Agrícola (24.97%); Comercio (18.85%); Manufactura (10.55%) tal como se puede apreciar en los siguientes gráficos:

<sup>15</sup>Revista N. 8 de la Cámara de la Construcción de Quito, Publicaciones Año 2016.



**Gráfico N. 03 “Porcentaje de Empleados por Rama de Actividades sobre la Población Económicamente Activa (PEA)”<sup>16</sup>**

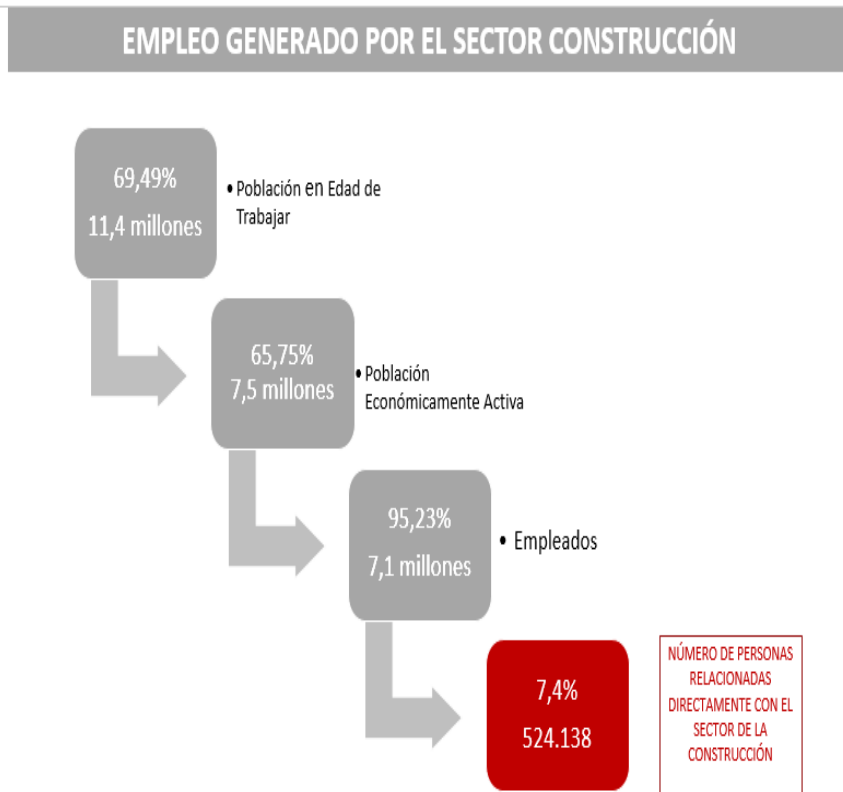
**PORCENTAJES DE EMPLEADOS POR RAMA DE ACTIVIDAD SOBRE LA PEA  
(POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA)**



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos  
**Elaboración:** Cámara de la Industria de la Construcción

<sup>16</sup>Revista N. 8 de la Cámara de la Construcción de Quito, Publicaciones Año 2016.

**Gráfico N. 04 “Empleo Generado por el Sector de la Construcción”<sup>17</sup>**



*El sector de la construcción abarca el 7.4% de la población económicamente activa (PEA), únicamente superado por el sector de manufactura, comercio y agricultura.*

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

**Elaboración:** Cámara de la Industria de la Construcción

Según los reportes estadísticos publicados por el INEC “Instituto Nacional de Estadísticas y Censo” en la encuesta del año 2014, las Actividades de la Construcción e Inmobiliarias son de las empresas que incrementaron el Personal Ocupado por Rama de Actividad según se puede mostrar en el siguiente cuadro:

<sup>17</sup>Revista N. 8 de la Cámara de la Construcción de Quito, Publicaciones Año 2016.

**Gráfico N. 5 “Personal Ocupado por Rama de Actividad a Nivel Nacional”<sup>18</sup>**

**Ocupados por Rama de Actividad  
Nacional Urbano**

Ocupados por rama	mar-08	mar-09	mar-10	mar-11	mar-12	mar-13	mar-14	Diferencia de Mar14 - Mar13
G. Comercio, reparación vehículos	27,18%	26,60%	25,81%	26,06%	27,06%	24,56%	23,23%	-1,32%
C. Industrias manufactureras	12,59%	12,98%	13,75%	13,40%	13,13%	13,67%	12,14%	-1,52%
F. Construcción	6,73%	7,09%	7,34%	7,03%	6,85%	6,81%	8,57%	1,76%
A. Agricultura, ganadería caza y silvicultura y pesca	8,09%	7,86%	6,95%	6,70%	7,39%	7,84%	8,20%	0,36%
I. Hoteles y restaurantes	7,26%	6,59%	6,64%	6,15%	6,89%	7,25%	6,88%	-0,36%
H. Transporte y almacenamiento	5,81%	6,05%	6,20%	6,69%	7,04%	7,31%	6,62%	-0,69%
P. Enseñanza	6,13%	6,57%	6,54%	7,19%	5,95%	5,93%	6,40%	0,47%
O. Administración pública, defensa y seguridad social	4,69%	4,36%	4,44%	4,53%	4,39%	4,45%	5,34%	0,89%
S. Otras actividades de servicios	4,02%	4,36%	4,22%	4,16%	3,46%	3,68%	4,01%	0,33%
T. Actividades en hogares privados con servicio doméstico	3,83%	3,68%	4,08%	3,85%	2,93%	2,52%	3,49%	0,96%
N. Actividades y servicios administrativos y de apoyo	2,64%	2,29%	2,65%	2,68%	3,16%	3,33%	3,40%	0,07%
Q. Actividades, servicios sociales y de salud	3,13%	3,28%	3,52%	3,44%	3,55%	3,28%	3,19%	-0,09%
M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,40%	2,26%	2,16%	2,14%	2,56%	2,80%	2,82%	0,02%
K. Actividades financieras y de seguros	1,13%	1,27%	1,24%	1,20%	1,42%	1,19%	1,36%	0,16%
J. Información y comunicación	1,79%	2,05%	1,93%	2,18%	1,97%	2,02%	1,32%	-0,69%
R. Artes, entretenimiento y recreación	1,01%	1,09%	0,90%	0,87%	0,73%	0,99%	0,88%	-0,11%
B. Explotación de minas y canteras	0,48%	0,56%	0,46%	0,40%	0,42%	0,56%	0,73%	0,17%
E. Distribución de agua, alcantarillado (*)	0,40%	0,24%	0,48%	0,45%	0,28%	0,94%	0,59%	-0,35%
L. Actividades inmobiliarias(*)	0,39%	0,36%	0,35%	0,57%	0,49%	0,31%	0,43%	0,13%
D. Suministros de electricidad, gas, aire acondicionado(**)	0,30%	0,42%	0,32%	0,31%	0,31%	0,39%	0,37%	-0,02%
U. Actividades de organizaciones extraterritoriales(**)	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,10%	0,02%	-0,07%
No especificado	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,00%	-0,09%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

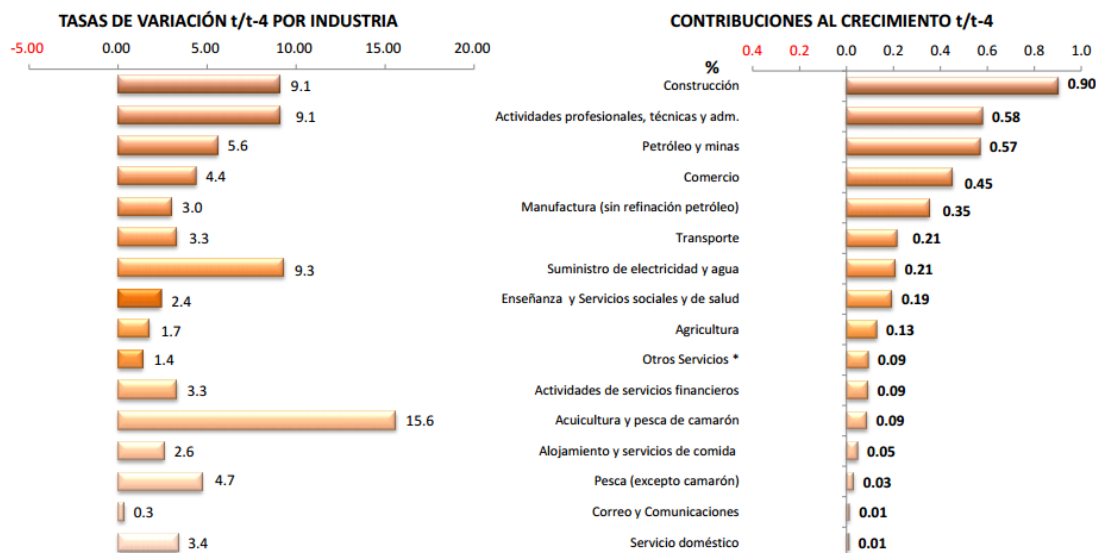
**Elaboración:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

A más del incremento en el personal ocupado también en la encuesta nacional del año 2014 realizada por el INEC (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos) se obtuvo que las actividades de Construcción e Inmobiliarias aportaron de manera significativa en el incremento del Producto Interno Bruto (PIB) tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico:

<sup>18</sup> Página 11 de <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/EstMacro022015.pdf>

### Gráfico N.06 “Aportación en la variación en el PIB inter-anual”<sup>19</sup>

En cuanto a la variación inter-anual del PIB (3.4%), las actividades que presentaron mayor contribución fueron: Construcción, 0.90%; Actividades profesionales, técnicas y administrativas, 0.58%; y , Petróleo y minas, 0.57%.



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos  
**Elaboración:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

Al ser un sector que aporta de una manera significativa a la economía del país y al tener cada vez una mayor magnitud de sus operaciones, sus controles deben ser reforzados con mecanismos capaces de disipar de manera oportuna cualquier tipo de contingencia ocasionada por desconocimiento o descuido en la aplicación de tal o cual norma; y esto, con el fin de evitarse sanciones por parte del Organismo de Control Tributario que en el Ecuador es el Servicio de Rentas Internas.

Por otro lado, las empresas medianas y grandes que comprenden el Sector Inmobiliario, van siempre un paso más allá, contratando a Técnicos Especialistas en Materia Tributaria con el propósito de elaborar mecanismos que ayuden a conocer con anticipación la carga y el impacto fiscal que van a tener en el desarrollo de sus actividades; y por ende, aminorar los costos financieros que podrían tener.

<sup>19</sup>Página12dehttps://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/EstMacro022015.pdf

En ciertos casos las empresas del Sector Inmobiliario, al carecer de recursos necesarios para pagar las deudas tributarias, se ven obligadas a mantener deudas con el fisco; por medio de la utilización de los convenios de pago; o a su vez, mantienen créditos tributarios que para los contribuyentes son difíciles de recuperarlos, o que si se los puede recuperar con facilidad, tienen un costo intrínseco que en la mayoría de casos es muy oneroso.

En estos dos últimos años ha existido un decrecimiento en las ventas del sector inmobiliario a nivel global debido a la crisis que se ha soportado a nivel mundial por la caída del precio del petróleo y por el temor que ha generado la última medida adoptada por el gobierno que es la entrada en vigencia de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos.

Con esta caída de las ventas en el sector inmobiliario las empresas que se dedican a la construcción de bienes inmuebles para la venta han tenido que optar por realizar inversiones ya sea en las instituciones financieras locales o del exterior o tratando de incursionar en nuevos negocios afines al sector con el fin de que los capitales con los que cuentan para futuros proyectos inmobiliarios no se queden sin producir.

Otro de los factores que afecto a las empresas del sector inmobiliario es la subida del Impuesto al Valor Agregado IVA del 12% al 14% ya que en los proyectos que se encontraban en marcha y que contaban con promesas de compra venta, al no facturar con el Impuesto al Valor Agregado al comprador, tuvieron que asumir en el costo de producción de las unidades habitacionales

Por lo anteriormente citado se puede manifestar que es necesario en la actualidad, contar con mecanismos que permitan a las Empresas Inmobiliarias obtener una adecuada planificación de sus labores económicas en base a prever conflictos con la administración tributaria, optimizar el pago de los impuestos, evitar contingencias innecesarias, conocer de antemano los costos tributarios que se deben asumir en el ejercicio económico, y maximizar la rentabilidad a los accionistas.

## Capítulo II

### 2. Marco Teórico

#### 2.1. Planificación Tributaria

##### 2.1.1 Generalidades

En el día a día el trabajo más complicado de los directivos de la empresa radica en aprovechar al máximo los recursos de la empresa sean estos financieros, humanos, tecnológicos, tiempo, etc; por tanto, es menester que se realice una adecuada planificación y organización de estos, si a más de este aprovechamiento de los recursos logramos una apropiada Planificación de los Tributos, se logrará una maximización de las utilidades para los socios, accionistas, partícipes, promotores, etc.

Al hablar de maximización de utilidades nos referimos a los réditos que lícitamente la empresa consigue y reparte a sus inversores luego de haber cubierto todo tipo de obligación laboral, tributaria, societaria, etc.; dichos réditos deben encontrarse fuera de cualquier tipo de riesgo o contingencias futuras.

La Planificación Tributaria como una técnica de planificación organizacional, ayudará a que uno de los principales recursos, como es el Financiero, sea utilizado y aprovechado de manera correcta en lo referente al cumplimiento de las obligaciones tributarias y así maximizar los réditos de la empresa.

##### 2.1.2 Concepto de Planificación Tributaria

Norberto Rivas define a la Planificación Tributaria como: “Un proceso constituido por una serie de actos o actuaciones lícitas del contribuyente, cuya finalidad es invertir eficientemente los recursos destinados por éste al negocio de que se trata y con la menor carga impositiva que sea legalmente admisible, dentro de las opciones que el ordenamiento jurídico contempla.”<sup>20</sup>

Se puede definir a la Planeación Tributaria también como “la técnica económica que emplean los sujetos pasivos para disminuir sus cargas tributarias con el propósito de

---

<sup>20</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas

cumplir con el principio básico de economía, de obtener el máximo rendimiento con la mínima inversión, siempre que se actúe dentro del marco legal.”<sup>21</sup>

Cesar García Novoa “La planeación fiscal lícita significa un derecho a aprovechar de las economías de opción que se deriven del ordenamiento tributario. Sin embargo esta libertad se encuentra limitada por las conductas abusivas que conllevan una elusión fiscal.”<sup>22</sup>

Alejandro Altamirano en su obra Derecho Penal Tributario-Tomo I, se refiere a la Planificación Tributaria como “el conjunto de las conductas de los contribuyentes quienes en procura del ahorro tributario y ajustando su proceder a la ley, logran aquel cometimiento sin ningún tipo de simulación.”<sup>23</sup>

De todos los conceptos anteriores se puede manifestar que La Planificación Tributaria también conocida como Planeación Fiscal; Economía de Opción e Ingeniería Tributaria, al ser un proceso, debe llevar consigo el desarrollo de una serie de pasos o actuaciones cronológicas, que la organización debe seguir para poder soportar una carga impositiva tributaria justa.

Tomando en cuenta que en el Ecuador desde hace varios años atrás han existido varias reformas tributarias que han creado, mantenido y eliminado ciertos tributos así como ciertos incentivos tributarios, para la empresa el desarrollo de una adecuada Planificación Tributaria, en la que se diseñe estrategias que permitan aprovechar al máximo los incentivos tributarios y soportar una carga impositiva justa, resulta cada vez más necesaria ya que solo así se podrá obtener mejores resultados en el ejercicio económico y así ser competitivos con respecto a las diferentes empresas del sector.

### **2.1.3 Objetivos de la Planificación Tributaria**

Mediante una adecuada Panificación Tributaria no solo se puede lograr el ahorro de recursos por medio del aprovechamiento de los incentivos plantados, sino que se puede además, lograr ciertos objetivos administrativos y de control que podrían ayudar a

---

<sup>21</sup><http://www.eumed.net/librosgratis/2011a/912/PRINCIPIOS%20SOBRE%20LA%20PLANEACION%20FISCAL.htm>

<sup>22</sup>César García Novoa, Diccionario Derecho Tributario, Quito, Corporación de Estudios y Publicaciones /CEP), 2012, p. 288

<sup>23</sup> Alejandro C. Altamirano, Derecho Penal Tributario Tomo I, Argentina, Editorial Marcial Pons,2008,520 páginas.

la empresa en el desarrollo de sus actividades; es por ello que se pueden enunciar los siguientes objetivos de la Planificación Tributaria:

- “Establecer un conjunto de actuaciones que se ajuste al negocio y a los acontecimientos reales y/o proyectados, cumpliendo cabalmente las leyes al menor costo posible y eliminando cualquier tipo de riesgo, teniendo presente que el ahorro de cualquier costo tributario repercute en el resultado de la empresa y en el beneficio de los accionistas.”<sup>24</sup>
- Mejorar el flujo de caja de los contribuyentes al realizar un diferimiento de los tributos y por ende, lograr un mejor aprovechamiento del dinero en las actividades cotidianas de la empresa.
- Evaluar el impacto que los Tributos tendrán en los proyectos de inversión que un determinado ente desee realizar.
- Mejorar la rentabilidad de los socios, accionistas o sujetos de la Planificación Tributaria.
- Definir de manera adecuada ciertas estrategias o camino a seguir dentro del marco legal, que permitan la obtención de maximización de beneficios económicos por el ahorro o diferimiento de tributos.
- Evitar sanciones o recargos, al cumplir adecuadamente con las disposiciones legales vigentes.

#### **2.1. 4 Elementos de una Planificación Tributaria**

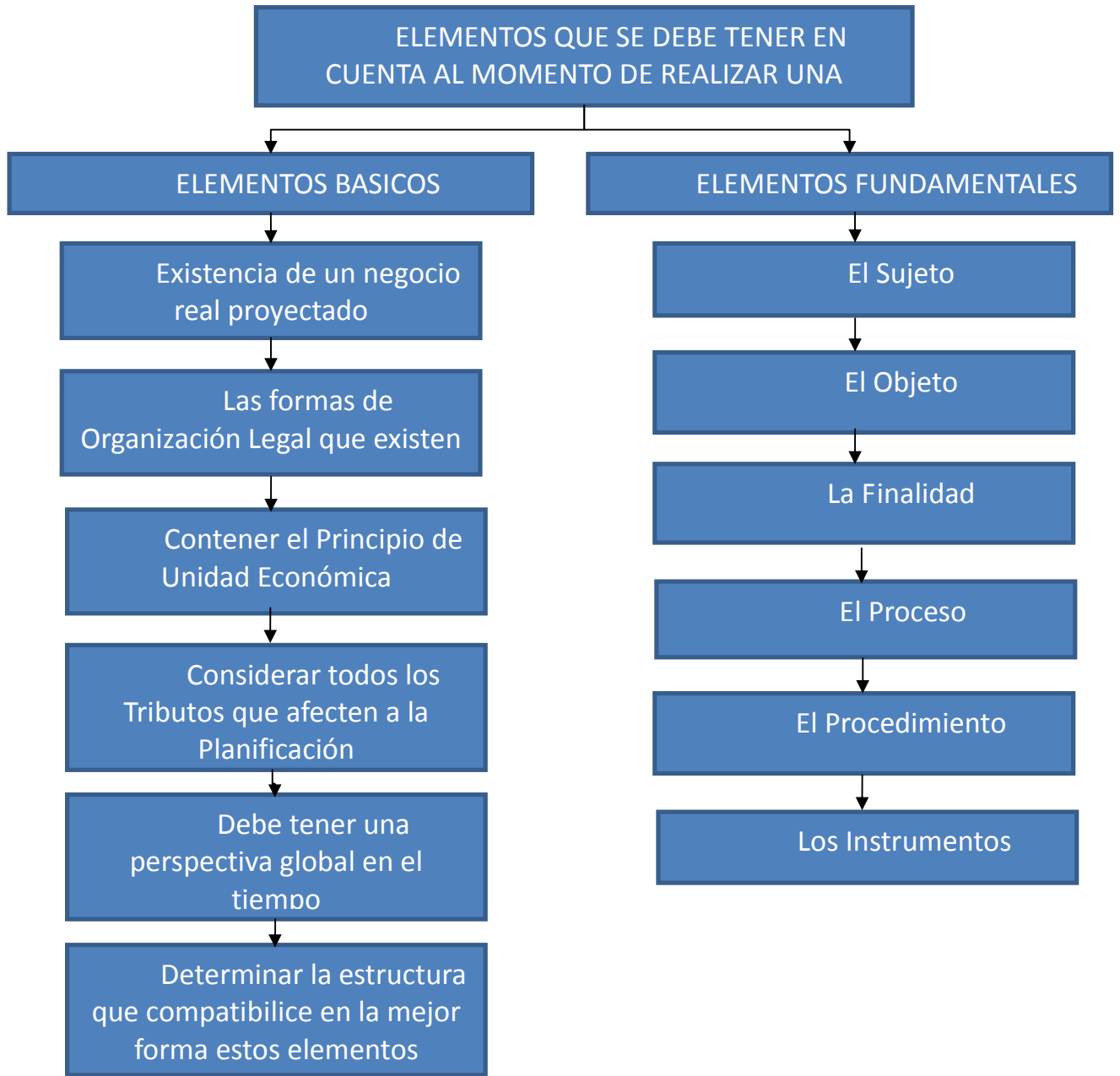
Los Elementos mínimos que debe contener una planificación tributaria según Norberto Rivas en su obra Planificación Tributaria son los siguientes:

---

<sup>24</sup> <http://www.bdo.com.pa/Default.aspx?tabid=85>



**Gráfico N. 07 Elementos de una Planificación Tributaria**



**Fuente:** Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

## **Elementos Básicos**

1. **Existencia de un negocio Real Proyectado.-** La Planificación Tributaria debe desarrollarse para un negocio real o para una circunstancia específica que se desee realizar en un futuro.
2. **Las formas de Organización Legal que existen.-** Se deberán considerar las formas de Organización que son consideradas legales y que se las encuentre en la legislación vigente.
3. **Contener el Principio de Unidad Económica.-** Indica a que la Planificación Tributaria debe contener a todas las unidades que conforman la empresa es decir deberá incluir a los administradores, a los dueños, etc.
4. **Considerar todos los Tributos que afecten a la Planificación Tributaria.-** Es decir que se debe tener en cuenta todos los tributos contemplados en la legislación vigente y que afecten a la Planificación Tributaria ya sean Tributos Nacionales o Internacionales; Centrales o Seccionales.
5. **Tener una perspectiva global en el tiempo.-** Es decir que se debe preverse todas las circunstancias que podrían ocurrir en un futuro inmediato con el fin de evaluar cuál será el beneficio en realizar un determinado proyecto o negocio a realizar.
6. **Determinar la estructura que compatibilice de la mejor forma los elementos.-** Es decir que se debe diseñar una estructura que sus elementos sean compatibles entre sí.

## **Elementos Fundamentales**

1. **El Sujeto.-** El Sujeto de la Planificación Tributaria es el contribuyente que se va a beneficiar de ella, sobre el cual recaerán los beneficios que se desprendan de esta, ya sean la empresa como persona natural o jurídica, dueños de la empresa, administradores, etc. No se debe confundir con el profesional que la diseña, realiza o ejecuta.

2. **El Objeto.-** El Objeto de la Planificación Tributaria es la materia sobre la cual recae la Planificación Tributaria, es ese negocio proyectado real; esa actividad que se pretende desarrollar. Dicho objeto debe ser real, legal, lícito y legítimo.
3. **La Finalidad.-** La principal finalidad de la Planificación Tributaria es la maximización de las utilidades por medio de la disminución de la carga fiscal y por el diferimiento de los tributos que el contribuyente deberá cancelar.
4. **El Proceso.-** La Planificación Tributaria establecerá un conjunto de pasos los cuales serán cronológicos y legales que se deberán seguir para lograr la finalidad establecida.
5. **El Procedimiento.-** La Planificación Tributaria se basará en principios y reglas, que regularán a la misma.
6. **Los Instrumentos.-** La Planificación Tributaria se basa en un análisis interdisciplinario para que pueda lograr su finalidad y dependerá mucho del ingenio de la persona que la realiza para que pueda concatenar la legislación vigente con las diferentes disciplinas que existen en el medio.

### **2.1.5 Características de la Planificación Tributaria**

Para que una Planificación Tributaria pueda considerarse como tal, es necesario que se evidencien las siguientes características:

- La Planificación Tributaria es Legal por cuanto las actuaciones realizadas en la aplicación de ésta no carece de sustento tributario.
- La Planificación Tributaria deberá revisar las distintas formas legales que se puedan contemplar en la Legislación.
- La Planificación Tributaria considera todos los tributos que estén estipulados en la legislación vigente y que se configuren para cada caso, negocio o proyecto a realizarse.
- Con la Planificación Tributaria no debe existir abusos de la normativa tributaria de ninguna índole; peor aún, simulaciones de actuaciones que hagan que la misma se convierta en evasión o elusión tributaria.

- La Planificación Tributaria tiene un espacio real en el tiempo que opera, es decir tendrá un inicio y un final de la aplicación de esta.
- Al momento de realizar la Planificación Tributaria se deberán contrastar las actuaciones de la empresa con la normativa tributaria vigente, con el fin de evitar la evasión y elución de los tributos.
- La Planificación Tributaria aprovechará al máximo todos los incentivos y exenciones que puedan ser utilizados en los negocios y proyecciones que realice el contribuyente o beneficiario de la Planificación Tributaria.

### 2.1.6 Los Principios de la Planificación Tributaria

Cuando se habla de Principios de la Planificación Tributaria se hace referencia a las directrices que guían la realización de una Planificación Tributaria, con el fin de que la vía tributaria elegida sea la más eficiente en la finalidad de disminuir la carga impositiva total que afecta al sujeto contribuyente.

**Gráfico N. 08 Principios de la Planificación Tributaria**



**Fuente:** Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

#### **2.1.6.1 El Principio de Necesidad.**

Este principio indica que la Planificación Tributaria se deberá realizar única y exclusivamente cuando obedece a una realidad sentida por el sujeto de la Planificación de adquirir una determinada cosa, de realizar un determinado negocio, de contratar una determinada cantidad de personas, etc., y que por medio de esto se pueda minimizar la carga impositiva tributaria.

#### **2.1.6.2 El Principio de Seguridad.**

El Principio de Seguridad indica que la Planificación Tributaria considerará la evaluación de todos los riesgos implícitos dentro de la misma, con la finalidad de que la Administración Tributaria no pueda calificar estas actuaciones como que el beneficiario de la Planificación pretende eludir o evadir su obligación tributaria.

#### **2.1.6.3 El Principio de Materialidad.**

El Principio de Materialidad indica que, en la Planificación Tributaria, los beneficios deben exceder de manera muy considerable a los costos y es por ello que se debe analizar en cada caso.

Según el Principio de Materialidad se debe desechar la Planificación Tributaria cuando la relación beneficio/costo sea poco significativa o menor a uno, ya que uno de los criterios para decidir en lo referente al beneficio / costo, es que el resultado sea mayor a uno.

Para establecer la relación Beneficio / Costo y verificar la materialidad, existen varias maneras, pero este punto será tratado con más profundidad en el numeral 2.2.2.4 Análisis de Beneficio - Costo.

#### **2.1.6.4 El Principio de Integridad.**

El Principio de Integridad indica que la Planificación Tributaria debe desarrollarse tomando en cuenta a todos los niveles de la empresa, así como a todos los tributos que afecten tanto a la empresa como a sus propietarios o dueños, con el fin de minimizar la carga tributaria total.

#### **2.1.6.5 El Principio de Singularidad.**

El Principio de Singularidad indica que cada Planificación Tributaria tiene su propia esencia, sus propias peculiaridades; por ende, es imposible intentar acomodar o copiar una Planificación Tributaria realizada anteriormente, ya que cada caso será distinto por todas sus realidades o necesidades que serán únicas.

#### **2.1.6.6 El Principio de Temporalidad.**

El Principio de Temporalidad indica que la Planificación Tributaria debe siempre realizarse dentro de un horizonte tributario temporal en el cual se va a realizar la inversión proyectada o el negocio previsto, este a su vez podría comprender un ejercicio económico o comercial, varios ejercicios económicos o toda la vida del negocio o proyecto a realizarse.

#### **2.1.6.7 El Principio de Legalidad.**

El Principio de Legalidad en materia de Planificación Tributaria indica que, en un Estado de Derecho tal como es el nuestro, nadie debe transgredir la ley o burlar su espíritu; es decir que para que una Planificación Tributaria sea considerada como tal es necesario que se ajuste estrictamente a la normativa tributaria vigente.

El límite entre la Planificación Tributaria y la Elusión Tributaria es muy frágil, es por ello, que en muchos casos es muy difícil determinar si se está en presencia de Planificación o Elusión, por esta situación es que los legisladores han establecido las Medidas antielusión.

Además de la elusión, la Planificación Tributaria tiene como otro límite las conductas de evasión tributaria, pero en este caso no existe mayor dificultad para distinguir entre uno y otro concepto; pues al tratarse de evasión tributaria, el hecho gravado nace a la vida del Derecho y es ocultado a la Administración Tributaria o simplemente omitido por un contribuyente, perjudicando así los intereses fiscales del estado.

### **2.1.6.8 El Principio de Oportunidad.**

El Principio de Oportunidad de la Planificación Tributaria indica que ésta debe hacerse siempre teniendo presente la conveniencia de tiempo y lugar; es decir, la Planificación Tributaria es oportuna cuando se la efectúa con anterioridad a la ejecución de los actos realizados; puesto que si fuera posterior, sería una verificación o un control de lo realizado.

“Cuando se habla de anterioridad significa antes de que se constituya la sociedad o empresa, antes de que se haga la inversión o se celebre el negocio jurídico de que se trata, antes de que comience el ejercicio, etc.”<sup>25</sup>

“El lugar en que ha de hacerse la Planificación Tributaria también debe ser el conveniente, según la ubicación de la empresa, de sus propietarios o de la inversión”<sup>26</sup>, por ejemplo, la Planificación Tributaria puede ser a nivel internacional o a nivel nacional.

### **2.1.6.9 El Principio de Globalidad.**

El Principio de Globalidad en la Planificación Tributaria indica que deben considerarse todos los tributos que puedan afectar al sujeto de la Planificación Tributaria; tales como: Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Patente Municipal, Impuesto a los Activos, Impuesto a las Salidas de Divisas, Contribuciones, etc.

### **2.1.6.10 El Principio de Utilidad.**

El principio de la Utilidad indica que la Planificación Tributaria debe arrojar un saldo favorable al sujeto de la Planificación Tributaria, es decir, los beneficios sean notablemente superiores a los costos en los que se incurre y además no exista ningún riesgo o contingencia tributaria.

### **2.1.6.11 El Principio de Interdisciplinariedad.**

El Principio de Interdisciplinariedad indica que la Planificación Tributaria debe tomar en cuenta o debe usar los instrumentos o herramientas proporcionadas por otras disciplinas, tales como: la Contabilidad, Finanzas, Derecho, Estadística, etc.; también

---

<sup>25</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas.

<sup>26</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas

este principio pone de manifiesto que, para que la Planificación Tributaria sea más eficiente, es necesario que el equipo de trabajo que elaborará la misma, debe conformarse por profesionales de las distintas áreas relacionadas con la empresa.

#### **2.1.6.12 El Principio de Realidad.**

El Principio de Realidad indica que la Planificación Tributaria debe ser estructurada en función a un negocio proyectado real o inversión que efectivamente se pretende realizar; es por ello que las opciones que se evalúan, para elegir las más convenientes, son reales con un sentido de negocio.

#### **2.1.7 Límites de la Planificación Tributaria**

Al hablar de los límites de la Planificación Tributaria nos estamos refiriendo a las demarcaciones que toda Planificación Tributaria debe observar con el fin de no violentar la normativa legal vigente. Existen dos límites que en una Planificación Tributaria se deben observar: el Límite Subjetivo y el Límite Objetivo.

El límite Subjetivo de la Planificación Tributaria denota la conducta del Sujeto ante la normativa; en la que se establece el hecho imponible, objeto gravado, exención, etc.; desechando las conductas ilícitas como es la de evitar el nacimiento de la obligación tributaria (elusión) o su respectivo pago (evasión); es decir, si hablamos de un límite Subjetivo de la Planificación debemos expresar que la misma debe estar dentro de lo ético y lo lícito.

El Límite Objetivo denota la relación de la Planificación con las normas jurídicas de orden público que limitan la autonomía de la voluntad del Sujeto de la Planificación; estas normas imponen a los Sujetos y se constituyen en medidas antielusión y medidas antievasión, las mismas que están dispuestas por el ordenamiento jurídico tributario para no trasgredir la normativa tributaria.

##### **2.1.7.1 Elusión Tributaria**

Según Rodrigo Ugalde Prieto la elusión “Consiste en evitar por medios lícitos que determinado hecho imponible se realice, mediante el empleo de formas o figuras



jurídicas aceptadas por el Derecho y que no se encuentran tipificadas expresamente como hecho imponible por la Ley Tributaria .”<sup>27</sup>

Algunos mecanismos de la elusión tributaria a nivel local son: “Supuesta legalidad o Fraude de ley; utilización de una norma extraña o atípica; enriquecimiento injusto; abuso de derecho; violación del principio de la Buena Fe; distribución de dividendos o retiros de utilidades encubiertos o excesivos; infravaloración de la base imponible; gastos innecesarios.”<sup>28</sup>

Algunos mecanismos de la elusión tributaria a nivel internacional son: “cambio de residencia; sociedades base; sociedades conductoras o de enlace; precios de transferencia; subcapitalización; sociedades cautivas de seguro; sociedades off shore; sociedades de artistas o deportistas; banderas de conveniencia; abuso de paraísos fiscales; abuso de las convenciones internacionales; sociedades de patentes; sociedades leasing; la fundación; el trust; técnicas de ingeniería financiera; uso de los productos derivados.”<sup>29</sup>

#### **2.1.7.2 Evasión Tributaria**

*Según Alejandro Dumay Peña, la Evasión Tributaria “Consiste en una burla maliciosa e Intencionada de la Ley, con el objeto de liberarse en todo o en parte de la carga Tributaria a la que legalmente se está obligado.”*<sup>30</sup>

*Algunos mecanismos de evasión tributaria son: “Simulación de negocios jurídicos. (money laundering); fraude Tributario (devoluciones inapropiadas, pérdidas tributarias falsificadas) ; Incumplimiento tributario. (sin libros legales, no emisión de facturas, facturas falsas; sin declaraciones de impuestos).”*<sup>31</sup>

---

<sup>27</sup> Ugalde Rodrigo, *Elusión, Planificación y Evasión Tributaria*, Editorial Lexis Nexis, Chile, 2007.

<sup>28</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas

<sup>29</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas

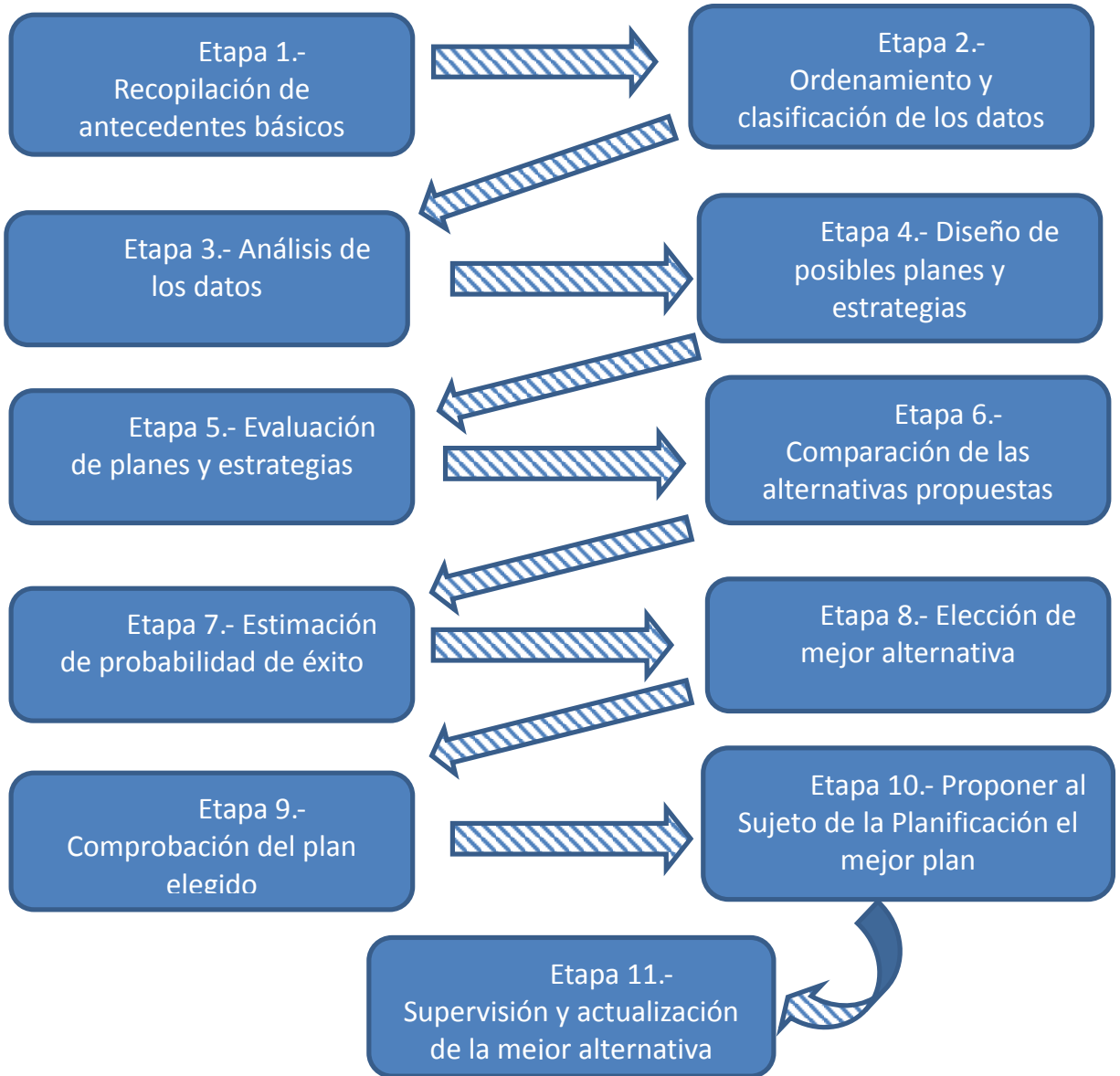
<sup>30</sup> Dumay Peña, Alejandro, *El delito tributario*, Ediciones Samverm, Chile, 2006.

<sup>31</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas

### 2.1.8 Etapas de la Planificación Tributaria

Las Etapas o Fases que una Planificación Tributaria se muestran en el siguiente cuadro:

**Gráfico N. 09 Etapas de la Planificación Tributaria**



**Fuente:** Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

1. **Recopilación de antecedentes básicos.**- En esta primera etapa se trata de recopilar la mayor cantidad de información posible del negocio proyectado, así como todos los datos relevantes del contribuyente, pudiendo ser entre otros: la naturaleza del contribuyente (sea persona natural o jurídica); si el negocio proyectado se lo desarrolla a nivel nacional o internacional; las variantes del negocio proyectado, la duración en el tiempo del negocio proyectado, etc.
2. **Ordenamiento y clasificación de los datos.**- En esta segunda etapa es necesario que se ordene y se clasifique los datos obtenidos según los planes que se vayan a diseñar; esto se lo realiza con el fin de que se facilite la realización de la siguiente etapa.
3. **Análisis de los datos.**- En esta tercera etapa se analizan los datos con el fin de orientar y contrastar los datos recopilados hacia la normativa tributaria que se va a aplicar.
4. **Diseño de posibles planes y estrategias.**- Luego de analizar y contrastar los datos obtenidos del negocio proyectado con la normativa vigente, se deberá en esta cuarta etapa, diseñar todos los planes y estrategias posibles, sin que se descarte de entrada ninguna opción.
5. **Evaluación de planes y estrategias.**- Todos los planes y alternativas propuestos deben evaluarse mediante las herramientas financieras tales como el VAN (Valor Actual Neto); TIR (Tasa Interna de Retorno); revisión de beneficio / costo, etc.
6. **Comparación de las alternativas propuestas.**- Una vez evaluados los planes y estrategias de manera aislada, en esta etapa se debe comparar entre sí las alternativas propuestas, esto con el fin de ir encaminado a buscar la mejor opción a proponer al Sujeto de la Planificación.
7. **Estimación de probabilidad de éxito.**- Es de suma importancia realizar un análisis del riesgo implícito en las alternativas propuestas en esta etapa, esto con el fin de determinar las posibilidades de éxito o de fracaso de las mismas dentro de la Planificación Tributaria.

8. **Elección de mejor alternativa.-** en base a todo el análisis realizado anteriormente en esta etapa se deberá seleccionar la mejor opción entre las alternativas propuestas, para ello se tomará en consideración aquella que obtenga el mejor beneficio con el menor riesgo inherente.
9. **Comprobación del plan elegido.-** Si el negocio proyectado se va a desarrollar a nivel internacional, es de suma importancia contrastar ideas con los profesionales de los países en los cuales la empresa desee aplicar el plan elegido.
10. **Proponer al Sujeto de la Planificación el mejor plan.-** Una vez culminadas las etapas anteriores es menester proponer al sujeto o sujetos de la Planificación Tributaria el plan que otorgue mejores beneficios y menores riesgos implícitos; y en caso de que sea más de un plan, se deberán presentar en orden de prelación para que dicho sujeto sea el que seleccione el que mejor tenga a bien.
11. **Supervisión y actualización de la mejor alternativa.-** Como una Planificación Tributaria implica un tiempo para su consecución, teniendo en consideración que la normativa tributaria en la actualidad está en constante cambio, en algunos casos puede ser necesario poner al día el plan elegido, ya que puede obligar a acomodarlo a nuevas circunstancias. .

### **2.1.9 Método de Planificación Tributaria**

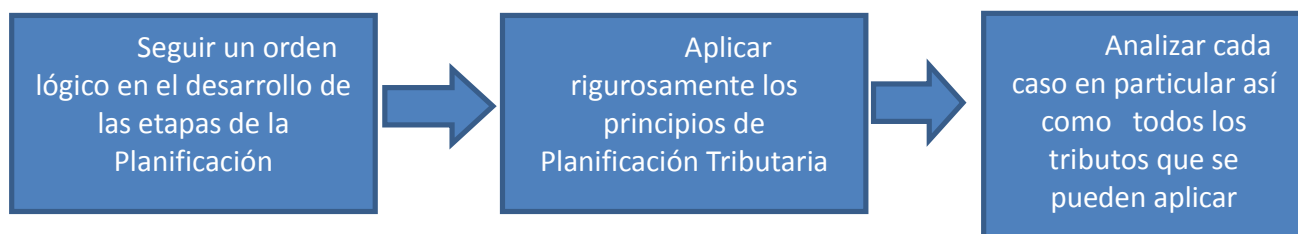
Según Norberto Rivas el método de la planificación tributaria “ está íntimamente vinculado con el procedimiento es decir con el conjunto de principios y directrices que ordenan el proceso”<sup>32</sup>.

El método que se podría proponer consiste en seguir los siguientes pasos:

---

<sup>32</sup> Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*, Santiago de Chile, Editorial Magril Limitada, 2000, 163 páginas

**Gráfico N. 10 Método de Planificación Tributaria**



**Fuente:** Norberto Rivas Coronado, *Planificación Tributaria*

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

## **2.2 Las Herramientas Financieras en el Sector Inmobiliarios.**

### **2.2.1 Generalidades**

La aplicación de las diferentes herramientas financieras en el Sector Inmobiliario es un mecanismo útil para la evaluación de una empresa por parte de los accionistas, socios, administradores, gerentes y demás personas encargadas de enrumbar a las empresas estos a su vez toman sus decisiones convirtiendo así las herramientas financieras en un factor clave para la generación de valor.

En la actualidad la Contabilidad ha tomado gran importancia al momento de desarrollar las actividades empresariales, ya sea por la obligatoriedad legal que en nuestro país establece o por ser una materia que permite, entre otros propósitos, conocer la situación Financiera que en período determinado un ente económico posee, y los Resultados o Utilidades generadas en un período de tiempo. Esta permite evaluar de cierta manera a una empresa en cuanto a su rentabilidad pero se debe tener presente aquel concepto de que la empresa que más utilidades genera no es aquella que se encuentra extremadamente bien, ya que podrían existir ciertas empresas que posean grandes utilidades pero se encuentren financieramente complicadas, es por ello que indicadores financieros tradicionales como son los indicadores de Liquidez, indicadores de Actividad, Indicadores de Endeudamiento, o de Rentabilidad, podría ayudar a conseguir un conocimiento más profundo de cómo se encuentra la empresa.

## 2.2.2. Las Principales Herramientas Financieras utilizadas en el Sector Inmobiliario

Dentro de las Principales Herramientas Financieras utilizadas en el Sector Inmobiliario tenemos a: Los Indicadores Financieros; Flujo Neto de Fondos; Análisis de Punto de Equilibrio; Análisis de Beneficio - Costo; Indicadores de Decisión (Valor Actual Neto; Tasa Interna de Retorno); Análisis de Sensibilidad.

### 2.2.2.1 Los Indicadores Financieros

Los Indicadores Financieros dan a conocer, en base a los Estados Financieros de la empresa, efectivamente cómo se encuentra Financieramente la empresa en un período determinado sea mensual, semestral, anual, etc.; estos indicadores financieros se dividen en las siguientes categorías: Índices de Rentabilidad; Liquidez; Actividad y Rotación; Endeudamiento; Cobertura.

#### 2.2.2.1.01 Índices de Rentabilidad

Estos índices permiten analizar la rentabilidad obtenida por la compañía en el contexto de las inversiones que realiza para obtenerlas o del nivel de ventas que posee. Los índices de rentabilidad más empleados son:

**Resultado sobre Ventas (ROS) o Margen Neto:** Este índice muestra el porcentaje de utilidad o pérdida obtenido por cada dólar que se vende. La fórmula que se utiliza es la siguiente:

“Fórmula Margen Neto”<sup>33</sup>

Utilidad Neta

Ventas

$$\text{Ejemplo: Margen Neto} = \frac{350000,00}{1200000,00} = 29,17\%$$

---

<sup>33</sup> <http://aindicadoresf.galeon.com/iren.htm>

**Margen Bruto:** Este índice muestra el porcentaje de utilidad obtenida por sobre el costo de las ventas. La fórmula que se utiliza es:

**“Fórmulas Margen Bruto”<sup>34</sup>**

$$\frac{\text{Ventas} - \text{Costo de Ventas}}{\text{Ventas}} \quad \text{o} \quad \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}}$$

**Ejemplo:**      **Margen Bruto** =  $\frac{1200000,00 - 480000,00}{1200000,00} = 60,00\%$

**Resultado sobre Patrimonio (ROE) o Rentabilidad del Patrimonio:** Este índice muestra el porcentaje de utilidad o pérdida obtenida por cada dólar invertido en la empresa. La fórmula que se utiliza es la siguiente:

**“Fórmula Rentabilidad del Patrimonio ”<sup>35</sup>**

$$\frac{\text{Resultado Neto del Ejercicio}}{\text{Patrimonio}}$$

**Ejemplo:**      **Rentabilidad del Patrimonio** =  $\frac{350000,00}{1500000,00} = 23,33\%$

**Resultado sobre Activos (ROA):** este índice muestra el porcentaje de utilidad o pérdida obtenido por cada dólar invertido en activos.

**“Fórmula Resultado sobre Activos”<sup>36</sup>**

$$\frac{\text{Resultado Neto del Ejercicio}}{\text{Activos Totales}}$$

<sup>34</sup> <http://aindicadoresf.galeon.com/iren.htm>

<sup>35</sup> <http://aindicadoresf.galeon.com/iren.htm>

<sup>36</sup> <http://www.investopedia.com/terms/r/returnonassets.asp>

**Ejemplo:**      **Rentabilidad del Activo** =  $\frac{350000,00}{2300000,00} = 15,22\%$

### 2.2.2.1.02 Índices de Liquidez

Miden la capacidad de una determinada empresa para convertir sus activos en dinero circulante para satisfacer su pasivo circulante.

**Razón Corriente o Circulante.-** Este índice muestra las veces que el activo circulante sobrepasa al pasivo circulante. Para que la empresa no posea síntomas de insolvencia el resultado de este índice debe fluctuar entre 1 y 1,5. La fórmula que se aplica es:

**“Fórmula Razón Corriente o Circulante”<sup>37</sup>**

**Activo Corriente**

**Pasivo Corriente**

**Ejemplo:**      **Razón Corriente** =  $\frac{1150000,00}{800000,00} = 1,44$

**Razón Ácida.-** Este índice muestra la capacidad de la empresa para responder a sus obligaciones de corto plazo con sus activos circulantes excluidos aquellos de no muy fácil efectivizarían. La fórmula que se utiliza es:

**“Fórmula Razón Ácida”<sup>38</sup>**

**Activo Corriente – Inventarios – Pagos Anticipados**

**Pasivo Corriente**

**Ejemplo:**      **Razón Ácida** =  $\frac{1150000,00 - 290000,00}{800000,00} = 1,08$

<sup>37</sup> <http://www.gerencie.com/razon-corriente.html>

<sup>38</sup> <http://www.gerencie.com/prueba-acida.html>



### 2.2.2.1.03 Índices de Actividad y Rotación:

Miden la eficiencia con que una organización hace uso de sus recursos. A pesar de que este tipo de índices no son comúnmente utilizados en las empresas del Sector Inmobiliario se enuncian los índices más utilizados:

**Rotación de Cuentas por Cobrar:** Este índice muestra la velocidad (en veces) en que la empresa convierte sus Cuentas por Cobrar en Efectivo o sus Equivalentes. La fórmula utilizada es:

**“Fórmula Rotación de Cuentas por Cobrar”<sup>39</sup>**

**Ingresos por Venta**

**Cuentas por Cobrar Promedio**

Para determinar las cuentas por Cobrar promedio se suma las cuentas por cobrar iniciales y las cuentas por cobrar finales y a este resultado se lo divide para dos.

$$\text{Ejemplo: Rotación Cuentas por Cobrar} = \frac{1200000,00}{280000,00} = 4,29$$

Para conocer los días promedio de Rotación de cuentas por cobrar se divide los 360 días del año para el valor de Rotación de Cuentas por Cobrar en nuestro ejemplo sería  $360/4.29 = 83,92$  días.

**Rotación de los Activos.-** Este índice muestra el número de veces en que el activo es capaz de generar los Ingresos.

**“Fórmula Rotación de los Activos”<sup>40</sup>**

$$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos}}$$

$$\text{Ejemplo: Rotación de Activos} = \frac{1200000,00}{2300000,00} = 0,52$$

<sup>39</sup>[http://www.ecofinanzas.com/diccionario/R/ROTACION\\_DE\\_CUENTAS\\_POR\\_COBRAR.htm](http://www.ecofinanzas.com/diccionario/R/ROTACION_DE_CUENTAS_POR_COBRAR.htm)

<sup>40</sup><http://www.gerencie.com/rotacion-de-activos.html>

#### 2.2.2.1.04 Índices de Endeudamiento

Estos índices miden la proporción de financiamiento hecho por terceros con respecto a los dueños de la empresa, así como también, muestran la capacidad de la empresa de responder de sus obligaciones con sus acreedores; los índices de endeudamiento más utilizados son:

**Razón de Endeudamiento.-** Este índice muestra la proporción del financiamiento de los activos.

**“Fórmula Razón de Endeudamiento”<sup>41</sup>**

$$\frac{\text{Pasivos}}{\text{Activos}}$$

**Ejemplo: Rotación de Activos =**  $\frac{800000,00}{2300000,00} = 34,78\%$

**Razón Endeudamiento a Corto Plazo.-** Este índice muestra la relación entre las deudas a corto plazo con los recursos de los socios de la empresa.

**“Razón Endeudamiento a Corto Plazo de la Deuda Total”<sup>42</sup>**

$$\frac{\text{Pasivos Corto Plazo}}{\text{Patrimonio}}$$

**Ejemplo: Rotación de Endeudamiento a Corto Plazo =**  $\frac{800000,00}{1500000,00} = 53,33\%$

#### 2.2.2.2 Flujo Neto de Fondos.

Cada vez que se pretenda realizar una nueva inversión es extremadamente importante conocer los períodos en los que necesite utilizar una estrategia financiera ya sea la de inversión o a su vez, la de endeudamiento.

Para poder tener una adecuada certeza de que el proyecto no carecerá de liquidez en un momento determinado, es recomendable planificar financieramente el proyecto utilizando el Flujo de Fondos, esta herramienta financiera nos indica el saldo con el que

<sup>41</sup> <http://www.zonaeconomica.com/analisis-financiero/ratios-endeudamiento>

<sup>42</sup> <http://www.monografias.com/trabajos103/analisis-e-interpretacion-de-estados-financieros/analisis-e-interpretacion-de-estados-financieros2.shtml>

se inicia las actividades, las entradas de dinero que tendrá en un momento determinado, así como los desembolsos; el valor que se necesita financiar; y por último, el valor con el que se finaliza cada período.

A continuación, un ejemplo para poder tener una idea más clara de esta herramienta financiera:

**Cuadro No.03 Flujo Neto de Fondos Proyecto Construcción**

FLUJO NETO DE FONDOS PARA PROYECTO CONSTRUCCION													
INGRESOS	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	TOTAL
Ingresos por Cuotas Entrada		100,000.00	125,000.00	200,000.00	230,000.00	230,000.00	193,000.00	154,000.00	148,000.00	100,000.00	20,000.00	0.00	1,500,000.00
Ventas por Desembolsos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,300,000.00	850,000.00	950,000.00	400,000.00	3,500,000.00
<b>Total Ingresos</b>		<b>100,000.00</b>	<b>125,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>230,000.00</b>	<b>230,000.00</b>	<b>193,000.00</b>	<b>154,000.00</b>	<b>1,448,000.00</b>	<b>950,000.00</b>	<b>970,000.00</b>	<b>400,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>
<b>EGRESOS</b>													
Costos Directos		180,000.00	390,000.00	480,000.00	450,000.00	420,000.00	260,000.00	110,000.00	90,000.00	75,000.00	80,000.00	90,000.00	2,625,000.00
Costos Indirectos		120,000.00	52,000.00	120,000.00	130,000.00	110,000.00	75,000.00	45,000.00	65,000.00	50,000.00	52,000.00	56,000.00	875,000.00
<b>Total Egresos</b>		<b>300,000.00</b>	<b>442,000.00</b>	<b>600,000.00</b>	<b>580,000.00</b>	<b>530,000.00</b>	<b>335,000.00</b>	<b>155,000.00</b>	<b>155,000.00</b>	<b>125,000.00</b>	<b>132,000.00</b>	<b>146,000.00</b>	<b>3,500,000.00</b>
<b>FLUJO DE CAJA OPERATIVO</b>		<b>-200,000.00</b>	<b>-317,000.00</b>	<b>-400,000.00</b>	<b>-350,000.00</b>	<b>-300,000.00</b>	<b>-142,000.00</b>	<b>-1,000.00</b>	<b>1,293,000.00</b>	<b>825,000.00</b>	<b>838,000.00</b>	<b>254,000.00</b>	<b>1,500,000.00</b>
<b>Ingresos No Operativos</b>													
Aporte de Socios		450,000.00	200,000.00	350,000.00	250,000.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,450,000.00
Aporte de Terreno	(500,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos		0.00	650,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	650,000.00
<b>Total Ingresos No Operativos</b>		<b>450,000.00</b>	<b>850,000.00</b>	<b>350,000.00</b>	<b>250,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,100,000.00</b>
<b>Egresos No Operativos</b>													
Gastos Financieros			9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	91,000.00
Cancelación de Crédito			54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	162,500.00	650,000.00
Pago a Socios									450,000.00	200,000.00	350,000.00	450,000.00	1,450,000.00
<b>Total Egresos No Operativos</b>		<b>0.00</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>513,266.67</b>	<b>263,266.67</b>	<b>413,266.67</b>	<b>621,600.00</b>	<b>2,191,000.00</b>
<b>FLUJO NETO DE FONDOS</b>	<b>(500,000.00)</b>	<b>250,000.00</b>	<b>469,733.33</b>	<b>-113,266.67</b>	<b>-163,266.67</b>	<b>-163,266.67</b>	<b>-205,266.67</b>	<b>-64,266.67</b>	<b>779,733.33</b>	<b>561,733.33</b>	<b>424,733.33</b>	<b>-367,600.00</b>	<b>1,409,000.00</b>

**Fuente:** Kleber Roberto López López

**Autor:** Kleber Roberto López López

### 2.2.2.3 El Punto de Equilibrio.

David Ramírez en su obra Contabilidad Administrativa nos define al Punto de Equilibrio como “El punto en que los ingresos son iguales a sus costos, en el no hay ni utilidad ni pérdida.”<sup>43</sup>

En otras palabras el punto de equilibrio es el nivel de producción en el que los beneficios por ventas son exactamente iguales a los costos y gastos en que se incurre.

Para poder determinar el Punto de Equilibrio se debe utilizar la siguiente fórmula;

$$\text{“Punto de Equilibrio”}^{44} = \frac{\text{Costos Fijos}}{1 - \frac{\text{Costo Variable}}{\text{Ventas}}}$$

$$\begin{aligned} \text{Ejemplo Punto de Equilibrio} &= \frac{500000,00}{1 - \frac{3500000,00}{5000000,00}} \end{aligned}$$

$$\text{Punto de Equilibrio} = 1666666,67$$

### 2.2.2.4 Análisis de Beneficio - Costo

El análisis de beneficio – costo es una gran herramienta financiera con la que se mide la relación entre los beneficios asociados a un determinado proyecto o inversión frente a los costos que genera dicho proyecto o inversión.

<sup>43</sup> David Noel Ramírez Padilla, *Contabilidad Administrativa*, México, Editorial Mc Graw Hill séptima edición, 2006, 600 páginas

<sup>44</sup> <http://www.monografias.com/trabajos82/el-punto-de-equilibrio/el-punto-de-equilibrio.shtml>

El índice Neto de Rentabilidad representado por la fórmula (Beneficios/Costos) indicará que un proyecto o una inversión son rentables cuando se tiene un resultado mayor a uno pero de manera significativa, es decir mucho más que la unidad.

Para obtener la relación beneficio - costo se deberá seguir los siguientes pasos:

- ❖ Obtenemos (del Flujo Neto de Fondos) los costos de inversión o costos totales del proyecto o inversión y los ingresos totales netos o beneficios netos del proyecto o negocio.
- ❖ En el caso de que las inversiones o proyectos duren más de un período (año) se debe convertir estos beneficios y costos al valor actual; esto se lo realiza por medio de una tasa de descuento, ya que los montos proyectados no toman en cuenta el valor del dinero en el tiempo.
- ❖ Dividir los valores totales de los beneficios frente a los Costos Totales del proyecto.

Un ejemplo de la determinación del análisis beneficio / costo se muestra a continuación:

**Cuadro No.04 Flujo Neto Fondos Proyecto Construcción para Análisis Costo Beneficio**

FLUJO NETO DE FONDOS PARA PROYECTO CONSTRUCCION													
INGRESOS	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	TOTAL
Ingresos por Cuotas Entrada		100,000.00	125,000.00	200,000.00	230,000.00	230,000.00	193,000.00	154,000.00	148,000.00	100,000.00	20,000.00	0.00	1,500,000.00
Ventas por Desembolsos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,300,000.00	850,000.00	950,000.00	400,000.00	3,500,000.00
<b>Total Ingresos</b>		<b>100,000.00</b>	<b>125,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>230,000.00</b>	<b>230,000.00</b>	<b>193,000.00</b>	<b>154,000.00</b>	<b>1,448,000.00</b>	<b>950,000.00</b>	<b>970,000.00</b>	<b>400,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>
<b>EGRESOS</b>													
Costos Directos		180,000.00	390,000.00	480,000.00	450,000.00	420,000.00	260,000.00	110,000.00	90,000.00	75,000.00	80,000.00	90,000.00	2,625,000.00
Costos Indirectos		120,000.00	52,000.00	120,000.00	130,000.00	110,000.00	75,000.00	45,000.00	65,000.00	50,000.00	52,000.00	56,000.00	875,000.00
<b>Total Egresos</b>		<b>300,000.00</b>	<b>442,000.00</b>	<b>600,000.00</b>	<b>580,000.00</b>	<b>530,000.00</b>	<b>335,000.00</b>	<b>155,000.00</b>	<b>155,000.00</b>	<b>125,000.00</b>	<b>132,000.00</b>	<b>146,000.00</b>	<b>3,500,000.00</b>
<b>FLUJO DE CAJA OPERATIVO</b>		<b>-200,000.00</b>	<b>-317,000.00</b>	<b>-400,000.00</b>	<b>-350,000.00</b>	<b>-300,000.00</b>	<b>-142,000.00</b>	<b>-1,000.00</b>	<b>1,293,000.00</b>	<b>825,000.00</b>	<b>838,000.00</b>	<b>254,000.00</b>	<b>1,500,000.00</b>
<b>Ingresos No Operativos</b>													
Aporte de Socios		450,000.00	200,000.00	350,000.00	250,000.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,450,000.00
Aporte de Terreno	(500,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos		0.00	650,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	650,000.00
<b>Total Ingresos No Operativos</b>		<b>450,000.00</b>	<b>850,000.00</b>	<b>350,000.00</b>	<b>250,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,100,000.00</b>
<b>Egresos No Operativos</b>													
Gastos Financieros			9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,100.00	91,000.00
Cancelación de Crédito			54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	54,166.67	162,500.00	650,000.00
Pago a Socios									450,000.00	200,000.00	350,000.00	450,000.00	1,450,000.00
<b>Total Egresos No Operativos</b>		<b>0.00</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>63,266.67</b>	<b>513,266.67</b>	<b>263,266.67</b>	<b>413,266.67</b>	<b>621,600.00</b>	<b>2,191,000.00</b>
<b>FLUJO NETO DE FONDOS</b>	<b>(500,000.00)</b>	<b>250,000.00</b>	<b>469,733.33</b>	<b>-113,266.67</b>	<b>-163,266.67</b>	<b>-163,266.67</b>	<b>-205,266.67</b>	<b>-64,266.67</b>	<b>779,733.33</b>	<b>561,733.33</b>	<b>424,733.33</b>	<b>-367,600.00</b>	<b>1,409,000.00</b>
	VAN	856,798.59											
	TIR	23.08%											

**Fuente:** Kleber Roberto López López

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

### Cuadro No.05. ANALISIS DE COSTO BENEFICIO

<b>Análisis Costo Beneficio Vs. Venta del Inmueble</b>	
<b>PROYECTO</b>	<b>VAN</b>
Proyecto de Construcción	856,798.59
Valor Terreno	500,000.00

**Fuente:** Kleber Roberto López López

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

**Análisis:** Como se puede apreciar en el cuadro anterior existe un VAN de 856798.59 el cual indica que al realizar el proyecto se tendrá una ganancia para un horizonte de 11 meses, mientras, tanto en la opción de venta del terreno se tiene una valor actual de 500.000,00 por lo que se recomienda realizar el proyecto ya que se obtendría mejores beneficios.

#### **2.2.2.5 Indicadores de Decisión.**

La adecuada evaluación de inversiones de capital consiste básicamente en el estudio y aceptación de proyectos que generen beneficios por más de un período (año). Antes de tomar una decisión es necesario evaluar la factibilidad del mismo por medio de los indicadores de decisión más utilizados, los cuales orientan de manera significativa a la toma de decisiones

La evaluación de los proyectos se efectúa en función de un comportamiento futuro esperado, la tarea fundamental para la evaluación de proyectos es la estimación del flujo de fondos que generará dicho proyecto, que luego permitirá realizar la evaluación de éste y por ende tomar las decisiones correctas.

Los indicadores de decisión más utilizados para evaluar un proyecto son: el valor presente neto y la tasa interna de retorno.

#### **2.2.2.5.01 Valor Actual Neto**

El Valor Actual Neto (VAN) o Valor Presente Neto (VPN), corresponde al valor actualizado de todos los flujos futuros de caja que genera un proyecto de inversión



descontados a la tasa de descuento que desea el inversor del proyecto. Se le considera uno de las mejores herramientas financieras y de evaluación, dado que tiene la gran ventaja de tomar en cuenta las magnitudes de los flujos de caja. La fórmula para calcular el VAN es la siguiente:

**“Fórmula del Valor Actual Neto”<sup>45</sup>**

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

$V_t$  representa los flujos de caja en cada periodo t.

$I_0$  es el valor del desembolso inicial de la inversión.

$n$  es el número de periodos considerado.

$k$  es el tipo de interés.

A continuación se muestra un ejemplo de los valores obtenidos con la fórmula anterior teniendo como referencia que la tasa esperada es del 7%.

Aplicando la fórmula se tiene que los siguientes resultados:

**Cuadro No.06. Calculo del VAN**

Proyecto Construcción			
AÑOS	FLUJO NETO ECONÓMICO	(1+i) <sup>n</sup>	FLUJO ACTUALIZADO
0	-500,000.00	1	-500,000.00
1	250,000.00	1.00583333	248,550.12
2	469,733.33	1.01170069	464,300.69
3	-113,266.67	1.01760228	-111,307.41
4	-163,266.67	1.0235383	-159,512.03
5	-163,266.67	1.02950894	-158,586.94
6	-205,266.67	1.0355144	-198,226.76
7	-64,266.67	1.0415549	-61,702.62
8	779,733.33	1.04763064	744,282.67
9	561,733.33	1.05374182	533,084.40
10	424,733.33	1.05988865	400,733.92
11	-367,600.00	1.06607133	-344,817.45
<b>VAN</b>			<b>856,798.59</b>

**Fuente:** Kleber Roberto López López

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

<sup>45</sup> Copiado de la página: [https://es.wikipedia.org/wiki/Valor\\_actual\\_net](https://es.wikipedia.org/wiki/Valor_actual_net)

### 2.2.2.5.02 Tasa Interna de Retorno (TIR)

La Tasa Interna de Retorno está definida como el promedio de los rendimientos futuros esperados de una inversión, con la finalidad de poder reinvertir los recursos en beneficio de mejores resultados. En otros términos se puede manifestar que el TIR es la tasa de interés o la tasa de descuento con la cual el valor actual neto o valor presente neto (VAN o VPN) es igual a cero. A continuación se muestra la fórmula:

“ Fórmula de la Tasa Interna de Retorno”<sup>46</sup>

$$VPN = \frac{\sum R_t}{(1+i)^t} = 0$$

donde

t - el tiempo del flujo de caja

i - la tasa de descuento (la tasa de rendimiento que se podría ganar en una inversión en los mercados financieros con un riesgo similar) .

Rt - el flujo neto de efectivo (la cantidad de dinero en efectivo, entradas menos salidas) en el tiempo t. Para los propósitos educativos, R0 es comúnmente colocado a la izquierda de la suma para enfatizar su papel de (menos) la inversión.

Un ejemplo de esta herramienta financiera se muestra a continuación:

**Cuadro No.07. Cálculo del TIR**

TIR Proyecto Construcción	
MESES	FLUJO NETO ECONÓMICO
0	-500,000.00
1	250,000.00
2	469,733.33
3	-113,266.67
4	-163,266.67
5	-163,266.67
6	-205,266.67
7	-64,266.67
8	779,733.33
9	561,733.33
10	424,733.33
11	-367,600.00
<b>TIR</b>	<b>23.08%</b>

**Fuente:** Kleber Roberto López López

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

<sup>46</sup> <http://www.encyclopediainanciera.com/finanzas-corporativas/tasa-interna-de-retorno.htm>

### **2.3 La toma de decisiones en base a las herramientas financieras.**

En un mercado muy competitivo como el actual, es muy importante que las personas que toman las decisiones dentro de una entidad cuenten con una gama de información financiera y para ello es importante la aplicación de varias de las herramientas financieras explicadas en el numeral anterior.

Para que la información obtenida ayude a guiar el camino para una adecuada toma de decisiones, debe contar el ente con un adecuado sistema de telecomunicación y buenos sistemas de información, los mismos que deberán ser oportunos, relevantes y confiables.

Uno de los puntos más importantes para una buena toma de decisiones es que todo proceso de información cuente con una clasificación de los datos para toma de decisiones en relevantes e irrelevantes lo mismo que iría concatenado con la significatividad de las cosas, principio que también se debe tomar en cuenta en una Planificación Tributaria.

En la toma de decisiones tenemos ciertos pasos que se detallan a continuación;

1. Reconocer o Identificar el Problema o decisión a tomar.
2. Identificar las posibles soluciones que sean factibles para solucionar el problema o a su vez si se habla de tomar una decisión para seleccionar una alternativa podríamos indicar que se debe conocer bien las alternativas que se dispongan para la selección.
3. Identificar los costos y beneficios de cada alternativa planteada.
4. Considerar a más de los factores cuantitativos los factores cualitativos para determinar la influencia de cada uno.
5. Analizar los riesgos que se tendría en tomar tal o cual alternativa o decisión.
6. Analizar los denominados costos de oportunidad.
7. Seleccionar la alternativa que genere mejor beneficio en conjunto así como también la que implique menor riesgo posible.

## **Capítulo III:**

### **3. Análisis de Planificación Tributaria para el Sector Inmobiliario**

En los dos capítulos anteriores se ha descrito todo lo referente a la Planificación Tributaria esto se lo ha realizado con el fin de que se tenga una idea de hacia dónde conlleva la Planificación Tributaria y su manera de ejecutarse. En el presente capítulo se pondrá énfasis en la parte práctica de la tesis la misma que hará que se ejemplifique de manera real como se podrá elaborar una adecuada Planificación; para cumplir el fin de aplicar la Planificación Tributaria para el Sector Inmobiliario, se incluirá una matriz con los Beneficios Tributarios y se realiza una guía referencial para elaborar una Planificación Tributaria aplicada a este Sector.

#### **3.1 Matriz de Beneficios e Incentivos Tributarios.**

Con el fin de impulsar al desarrollo de las actividades económicas, la inversión en el país y el empleo, los legisladores de manera conjunta con el Ejecutivo han creado a lo largo de los últimos años varios Beneficios e Incentivos Tributarios que ayudan al desarrollo de la actividad productiva de todos los sectores económicos del país. A continuación se realiza un análisis de los Beneficios e Incentivos Tributarios aplicables en el año 2016, dentro del cual se indicará si aplica o no al Sector Inmobiliario.

CUADRO N. 08 MATRIZ DE BENEFICIOS E INCENTIVOS TRIBUTARIOS					
Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI	OTROS		
Exención de Ingresos de Impuesto a la Renta	9#1	15	NIC 18, P30; SECC 23 P29	Pago de Dividendos y utilidades distribuidos por sociedades a favor de otras sociedades nacionales, sociedades extranjeras no domiciliadas en paraísos fiscales o menos imposición o personas naturales no residentes en el Ecuador.	SI
	9#2	16	Código Tributario 5# 1, 2,3	Ingresos obtenidos por instituciones del Estado y empresas del sector público que prestan servicios públicos.	NO
	9#3	17	Convenios para Evitar la Doble Imposición	Aquellos exonerados en virtud de Convenios Internacionales.	NO
	9#4		Código Tributario Art. 35 # 5, 6	Ingresos obtenidos por embajadas, consulados u organismos internacionales	NO
	9#5	19; 20	Código Tributario 35 #° 4	Ingresos obtenidos por Instituciones sin fines de lucro por la parte que se invierte en tales fines.	NO
	9#6	109	NIC 18 ; P30; NIC 23; SECC 23 P29	Los intereses percibidos por personas naturales por sus depósitos de ahorro a la vista pagados por entidades del sistema financiero del país.	NO
	9#7	22; 105 # 1 y 2	Ley IESS 102-107; 130 al 132 : C.T. del 24 al 26	Los que perciban los beneficiarios del IESS, el ISSFA y el ISSPOL	NO
	9#8			Los percibidos por los institutos de educación superior estatales amparados por la Ley de Educación Superior.	NO
	9#10; 36 c)	53	-	Los provenientes de premios de Loterías o sorteos auspiciados por la Junta de Beneficencia de Guayaquil y por Fe y Alegría	NO
	9#11	21; 105#3 y 4 28 # 1 lit. i, 107	95 C TRAB; 11 LSSS	Los viáticos que se conceden a los funcionarios y empleados de las Instituciones del Estado, el rancho que perciben los miembros de la Fuerza Pública, gastos de viaje, hospedaje y alimentación debidamente soportados del sector privado	NO
	9#11		-	Décimo tercera y décimo cuarta remuneraciones	NO
	9#11	23	-	Asignaciones o estipendios por conceptos de becas siempre que sean para educación o capacitación a Educación Superior, entidades gubernamentales nacionales o extranjeras y organismos internacionales.	NO
	9#11	28# 1,a	-	Los ingresos por bonificaciones, desahucio o despido intempestivo son exentos siempre que no superen los montos establecidos en el Código Laboral.	NO
	9#12	49 Y 50	-	Los obtenidos por discapacitados debidamente calificados por el organismo competente en un equivalente con 30% o más de discapacidad al triple de la fracción básica y los de la Tercera Edad mayores a 65 años el doble de la fracción básica	NO
9#13			Ingresos provenientes de inversiones no monetarias en servicios de exploración y explotación de hidrocarburos	NO	

Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI	OTROS		
Exención de Ingresos de Impuesto a la Renta	9#14	18	RCV #16 d	Ganancias patrimoniales por la enajenación ocasional de inmuebles.	NO
	9#15	68		Ingresos de fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividad empresarial u operen negocios en marcha.	NO
	9#15	68		Ingresos de fondos de inversión y de fondos complementarios.	SI
	9#15.1	109		Rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados a personas naturales y sociedades.	SI
	9#15.1	109		Rendimientos obtenidos por personas naturales o sociedades por las inversiones en títulos valores en renta fija, que se negocien a través de las bolsas de valores del país.	SI
	9#15.1	109		Beneficios o rendimientos obtenidos por personas naturales y sociedades, distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión.	SI
	9#16			Indemnizaciones pagadas por compañía de seguros excepto lucro cesante	SI
	9#17			Intereses por préstamos a trabajadores para que adquieran acciones o participaciones de la sociedad empleadora.	SI
	9#18			Compensación Económica para el salario digno	NO
	9#1			Inversiones nuevas y productivas fuera del cantón Quito o Guayaquil.	SI
Deducción para obtener la base imponible del Impuesto a la Renta	10#7	28# 6		Deducción adicional del 100% de la depreciación y amortización de equipos y tecnologías para una producción más limpia y generación de energía de fuente renovable.	SI
	10#9	46 # 9		Deducción adicional del 100% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos.	SI
	10#9	42 # 10		Deducción adicional del 150% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos de empleados con discapacidad.	SI
	10#9	42 # 9		Deducción adicional del 150% durante 5 años de las remuneraciones y beneficios sociales por inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera, que supongan la contratación de nuevos empleados con discapacidad.	SI
	10#9	42 # 10		Deducción adicional del 150% de la compensación económica para alcanzar el salario digno que se pague a los trabajadores discapacitados cuando su contratación suponga incremento neto de empleo.	SI
	10#16	34		Deducción de gastos personales y familiares, excluido IVA e ICE, correspondientes a: vivienda, educación, salud y otros.	NO
	10#17			Deducción adicional del 100% de gastos contraídos por las medianas empresas para: 1) capacitación para la investigación, 2) mejora de la productividad, 3) gastos contraídos en viajes para la promoción comercial y el acceso a mercados internacionales	SI
	10 # 7	28#6		Depreciación acelerada de activos fijos.	SI

Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI	OTR OS		
Exención de Aplicación de Precios de Transferencia Impuesto a la Renta	15			Exención de la aplicación del régimen de precios de transferencia en operaciones con partes relacionadas cuando el contribuyente tenga un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables.	SI
	15			Exención de la aplicación del régimen de precios de transferencia en operaciones con partes relacionadas cuando el contribuyente no mantenga suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.	NO
	15			Exención de la aplicación del régimen de precios de transferencia en operaciones con partes relacionadas cuando el contribuyente no realice operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.	SI
Reducción de tarifa de Impuesto a la Renta	27			Tipo impositivo del 2% sobre las ventas brutas. Impuesto único para la actividad productiva de banano.	NO
	37			Reducción de 5 puntos en la tarifa del Impuesto a la Renta de Sociedades que operen en Zona Especial de Desarrollo Económico.	SI
	39#1			Exoneración por 5 años de la obligación de pago del anticipo por distribución de capital social entre los trabajadores.	SI
	41#2			Exoneración por 5 años de la obligación de pago del anticipo por inicio de actividad.	SI
	41#2			Exoneración de la obligación de pago del anticipo en actividades productivas de agroforestería y de silvicultura de especies forestales, con etapa de crecimiento superior a un año.	NO
	41#2			Exoneración de la obligación de pago del anticipo en actividades de desarrollo de software o tecnología, cuya etapa de desarrollo sea superior a un año.	NO
	97#6			Deducción del 5% de la cuota por cada nuevo trabajador, sin que pueda exceder del 50% de la cuota (RISE).	NO
	37	47		Reducción de 10 puntos en la tarifa aplicable al monto de las utilidades reinvertidas en el país para la mejora de la productividad.	SI
	11	28#8 LITC		Compensación de las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes.	SI

Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Régimen Tributario Interno (LRTI)	Ley	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI		
Reducción del Cálculo de Anticipo de Impuesto a la Renta	41		Disposición Transitoria Primera de la Ley de Equilibrio Finanzas Públicas	No consideración de Ventas y Compras que se utilizaron como medio de pago el dinero electrónico en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta de los años 2017 al 2019.	SI
Exención del Impuesto a las Tierras Rurales	174			Propiedad o posesión de tierras rurales de superficie inferior a 25 hectáreas	SI
	180			Inmuebles de propiedad de Universidades o Centros de Educación superior en la parte que destinen para investigación o educación agropecuaria.	NO
	180			Inmuebles ubicados en ecosistemas páramos, definidos por el Ministerio de Ambiente.	NO
	180			Inmuebles ubicados en áreas de protección o reserva ecológica públicas o privadas.	NO
	180			Inmuebles de las comunas, pueblos indígenas, cooperativas, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas y demás asociaciones de campesinos y pequeños agricultores	NO
	180			Humedales y bosques naturales debidamente calificados por la autoridad ambiental.	NO
	180			Inmuebles de propiedad del Estado y demás entidades que conforman el sector público.	NO
	180			Inmuebles que cumplan una función ecológica, en cuyos predios se encuentren áreas de conservación voluntaria de bosques y ecosistemas prioritarios.	NO
	180			Territorios que se encuentren en la categoría de Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador, Áreas Protegidas de régimen provincial o cantonal, bosques privados y tierras comunitarias.	NO
Deducción del Impuesto a las Tierras Rurales	179			Predios rurales sobre los cuales hayan acontecido casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificados que afecten gravemente el rendimiento y productividad de los mismos.	NO
	179			El ITR causado x 4 será deducible del IR Global, para el cálculo de la renta generada exclusivamente por la producción de la tierra.	NO
Exención de Impuesto a los Consumos Especiales	77			Exención del alcohol que se destine a la producción farmacéutica, de perfumes y aguas de tocador; el alcohol, los mostos, jarabes, esencias o concentrados que se destinen a la producción de bebidas alcohólicas; el alcohol, los residuos y subproductos resultantes del proceso industrial o artesanal de la rectificación o destilación del aguardiente o del alcohol, desnaturalizados no aptos para el consumo humano, que como insumos o materia prima, se destinen a la producción; los productos destinados a la exportación.	NO
	77			Exención de los vehículos ortopédicos y no ortopédicos, importados o adquiridos localmente y destinados al traslado y uso de personas con discapacidad.	NO
	77			Exención de las armas de fuego deportivas y las municiones que en éstas se utilicen.	NO



Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI	OTROS		
Exención de Impuesto a los Vehículos Motorizados	41		-	Vehículos de entidades y organismos del sector público.	NO
	41		-	Vehículos que se encuentren temporalmente en el país por turismo o en tránsito aduanero cuya permanencia sea inferior a 3 meses.	NO
	41		-	Vehículos de servicio público de propiedad de choferes profesionales, a razón de un vehículo por cada titular.	NO
	41		-	Vehículos de la Cruz Roja Ecuatoriana, Sociedad de Lucha Contra el Cáncer y Junta de Beneficencia de Guayaquil.	NO
Reducción de la base Imponible Impuesto a los Vehículos Motorizados	41		-	Rebaja del 80% del IVM en vehículos de servicio público, de transporte de personas o carga no exonerados.	NO
	41		-	Rebaja del 80% en vehículos de una tonelada o más que se utilicen exclusivamente en actividades productivas o de comercio.	SI
Impuesto al Valor Agregado con Tarifa 0%	55 # 1			Productos alimenticios de origen agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola, bioacuáticos y forestales. Carnes en estado natural y embutidos. Pesca que se mantengan en estado natural.	NO
	55 # 2			Leche de producción nacional (natural, pasteurizada, homogeneizada o en polvo). Quesos. Yogures. Leches maternizadas, proteicos infantiles.	NO
	55 # 3			Pan, azúcar, panela, sal, manteca, margarina, avena, maicena, fideos, harinas de consumo humano, enlatados nacionales de atún, macarela, sardina y trucha, aceites comestibles (excepto el de oliva).	NO
	55 # 4	192		Semillas certificadas, bulbos, plantas, esquejes y raíces vivas. Harina de pescado y los alimentos balanceados, preparados forrajeros y otros que se utilizan como comida de animales para alimentación humana. Fertilizantes, insecticidas, pesticidas.	NO
	55 # 5			Tractores de llantas de hasta 200 hp incluyendo los tipo canguro y los que se utiliza en el cultivo del arroz; arados, rastras, surcadores y vertedores; cosechadoras, sembradoras, cortadoras de pasto, bombas de fumigación portables, aspersores y rociadores para equipos de riego y demás elementos de uso agrícola, partes y piezas que se establezca por parte del Presidente de la República mediante Decreto.	SI
	55 # 6			Medicamentos y drogas de uso humano, de acuerdo con las listas que mediante Decreto establecerá anualmente el Presidente de la República, así como la materia prima e insumos importados o adquiridos en el mercado interno para producirlas. Envases y etiquetas importados o adquiridos en el mercado local que son utilizados exclusivamente en la fabricación de medicamentos de uso humano o veterinario.	NO
	55 # 7			Papel bond, papel periódico, periódicos, revistas, libros y material complementario que se comercializa conjuntamente con los libros.	SI

Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. del Reglamento Aplicación LRTI	OTROS		
Impuesto al Valor Agregado con Tarifa 0%	55 # 8			Productos destinados a la exportación	NO
	55 # 9	142 y 179	COT Art. 35 No. 6	Los que introduzcan al país: a) Los diplomáticos extranjeros y funcionarios de organismos internacionales, regionales y subregionales, en los casos que se encuentren liberados de derechos e impuestos; b) Los pasajeros que ingresen al país, hasta el valor de la franquicia reconocida por la Ley Orgánica de Aduanas y su reglamento; c) En los casos de donaciones provenientes del exterior que se efectúen en favor de las instituciones del Estado y las de cooperación institucional con instituciones del Estado; d) Los bienes que, con el carácter de admisión temporal o en tránsito, se introduzcan al país, mientras no sean objeto de nacionalización	NO
	55 # 11	194	-	La energía eléctrica.	SI
	55 # 12	195	-	Las lámparas fluorescentes	SI
	55 # 13			Aviones, avionetas y helicópteros destinados al transporte comercial de pasajeros, carga y servicios;	SI
	55 # 14	211 # 4		Vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta USD 35.000.	SI
	55 # 15	142 # 1		Los artículos introducidos por Tráfico Postal Internacional y Correos Rápidos sin fines comerciales (+ requisitos de valor y peso)	NO
	56 # 1	167, 168 y 169		Servicios de transporte: Nacional terrestre y acuático de pasajeros y carga. Internacional de carga y desde y hacia la provincia de Galápagos. Transporte de petróleo crudo y de gas natural por oleoductos y gasoductos.	NO
	56 # 2	191 y 192		Servicios de salud, incluyendo los de medicina prepagada y los servicios de fabricación de medicamentos.	SI
	56 # 3	190		Servicios de alquiler o arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda.	SI
	56 # 4	194		Servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y los de recolección de basura.	SI
	56 # 5	187		Servicios de educación en todos los niveles.	NO
	56 # 6			Servicios de guarderías infantiles y de hogares de ancianos.	NO
	56 # 7	193		Servicios religiosos.	NO
	56 # 8			Servicios de impresión de libros.	NO
	56 # 9			Servicios funerarios.	NO
	56 # 10	170	R.C.V.R. Art. 5	Servicios administrativos prestados por el Estado y las entidades del sector público por lo que se deba pagar un precio o una tasa.	NO
	56 # 11		-	Espectáculos públicos	NO
	56 # 12	186	R.C.V.R. Art. 13	Servicios financieros y bursátiles prestados por las entidades legalmente autorizadas.	SI
56 # 13		-	Transferencia de títulos valores;	SI	

Referencia	NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario	Puede aplicar al Sector Inmobiliario y de la Construcción
	Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI	OTROS		
Impuesto al Valor Agregado con Tarifa 0%	56 # 16			Peaje y pontazgo que se cobra por la utilización de las carreteras y puentes;	SI
	56 # 17	53		Lotería de la Junta de Beneficencia de Guayaquil y Fe y Alegría.	NO
	56 # 18			Servicios de aerofumigación.	NO
	56 # 19	39 y 188		Servicios artesanales	SI
	56 # 20			Servicios de refrigeración, enfriamiento y congelamiento para conservar los bienes alimenticios del artículo 55.1., y en general de todos los productos perecibles o que se exporten. Servicios de faenamiento, cortado, pilado, trituración y, la extracción por medios mecánicos o químicos para elaborar aceites comestibles.	NO
	56 # 22	185		Seguros y reaseguros de salud y vida individuales, en grupo, asistencia médica y accidentes personales, así como los obligatorios por accidentes de tránsito terrestres.	SI
	56 # 23	184		Servicios prestados por clubes sociales, gremios profesionales, cámaras de la producción, sindicatos y similares, que cobren a sus miembros cánones, alcúotas o cuotas que no excedan de 1.500 dólares en el año.	NO
Devolución de Impuesto al Valor Agregado	73			Devolución del IVA soportado por la Junta de Beneficencia de Guayaquil, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Fe y Alegría, Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, Sociedad de Lucha Contra el Cáncer, Cruz Roja Ecuatoriana, Fundación Oswaldo Looz y las universidades y escuelas politécnicas (Exención subjetiva).	NO
		181		Devolución del IVA a los mayores de 65 años.	NO
	74			Devolución del IVA soportado por discapacitados en la adquisición de vehículos ortopédicos, aparatos médicos especiales y materia prima para órtesis y prótesis.	NO
	72	183		Devolución de 1% de la tarifa pagada por concepto de IVA en las compras con Tarjetas de Débito y Crédito.	NO
	72	183		Devolución de 4% por compras con Utilizando pago con Dinero Electrónico	NO
			L LEY DE TURISMO - 30	Devolución del IVA a los turistas extranjeros por adquisiciones con factura con valor > USD 50,00.	NO
Diferimiento del Impuesto al Valor Agregado	67			Diferimiento de IVA por un mes en Ventas a Crédito	SI

**Fuente:** Legislación Tributaria y Servicio de Rentas Internas

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

A continuación, se desarrollarán un análisis más detallado de la aplicación o no de los 10 beneficios e incentivos tributarios aplicables a las empresas del sector inmobiliario:

1. **Deducción adicional del 100% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos.** – La Normativa lo que indica en su artículo respectivo es que los contribuyentes que incrementen empleados en función al período anterior y que los mantengan por lo menos seis meses consecutivos, pueden hacerse uso de una deducción adicional del 100% del de las remuneraciones y beneficios sociales es decir el requisito fundamental es el incremento del empleo y la estabilidad por seis meses consecutivos del empleado; por lo tanto cualquier empresa del sector inmobiliario puede incrementar el numero de trabajadores es por ello que este Beneficio si se podría se aplicado a las empresas del sector.
2. **Deducción adicional del 150% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos de empleados con discapacidad.**- En síntesis lo la normativa indica es que cuando se contrate a más empleados a los que por ley está obligado (por cada 25 trabajadores debe tener un empleado con capacidades especiales) puede hacerse uso del 150% de las remuneraciones y beneficios por incremento de empleados con capacidades especiales; cualquier empresa del sector inmobiliario podría contratar a más personas con capacidades especiales a las que por ley está obligada por lo tanto este incentivo podría ser aplicado por la empresas del sector.
3. **Depreciación Acelerada de Activos Fijos.** - En síntesis lo que la normativa indica en estos casos es que cuando por el uso de los activos fijos estos deban ser depreciados a porcentajes mayores se debe

solicitar autorización para realizarlos presentando un informe de un especialista en el que conste el porcentaje que se depreciará y las razones por las cuales se deprecia en esos porcentajes; por lo general los vehículos tales como excavadoras, rotamartillos, etc., al ser utilizados de un manera continua sufren desgastes mayores a los que la normativa preve y deben ser depreciados en porcentajes mayores, por lo tanto este incentivo podría ser aplicado por la empresas del sector.

4. **Compensación de las pérdidas.** - En síntesis lo que la normativa indica es que las pérdidas tributarias pueden ser compensadas dentro de los cinco años impositivos siguientes a las que surgieron; este beneficio puede ser utilizado por las empresas del sector inmobiliario que tuvieron pérdidas, tomando en cuenta que no se exceda de los porcentajes que indica la ley así como del tiempo.
5. **Reinversión de Utilidades.** - En síntesis lo que la normativa indica es que se puede reducir 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta cuando se realice una reinversión de utilidades; este incentivo puede ser aplicado por las empresas del sector inmobiliario ya que cualquier empresa del sector puede decidir no distribuir sus utilidades y reinvertir en activos productivos para la empresa.
6. **Rendimientos por depósitos a Plazo fijo.** - En síntesis lo que la normativa indica es que no será un ingreso gravado de impuesto a la renta los rendimientos originados por depósitos a plazo fijo mayores a 360 días dentro del año; este incentivo puede ser aplicado por las empresas del sector inmobiliario ya que cualquier empresa del sector puede decidir realizar una inversión por ese tiempo hasta que pueda continuar con el giro ordinario del negocio.

7. **Exoneración por 5 años de la obligación de pago del anticipo por inicio de actividad.** – Lo que la normativa indica es que las empresas nuevas no pagarán anticipo de impuesto a la renta por 5 periodos al que inicie sus operaciones, este beneficio tributario puede ser aplicado por las empresas del sector que recién se constituyan.
8. **Diferimiento de IVA por un mes en Ventas a Crédito.** - Lo que la normativa indica es que en el caso de que los contribuyentes que vendan a crédito pueden diferir el mismo por un mes, este beneficio puede ser aplicable a las empresas del sector que vendan a crédito que por lo general son en su mayoría.
9. **Rebaja del 80% en vehículos de una tonelada o más que se utilicen exclusivamente en actividades productivas o de comercio.** - Lo que la normativa indica es que los contribuyentes que posean vehículos de una tonelada o más pueden solicitar que se les rebaje hasta el 80% del valor del pago del impuesto a los vehículos motorizados, este beneficio puede ser utilizado por las empresas del sector inmobiliario que posean vehículos pesados los cuales ayudan a transportar los materiales o a realizar la operación productiva.
10. **Servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y los de recolección de basura.** - Este beneficio indica que se encuentran gravados con tarifa 0% los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y recolección de basura; este beneficio es aplicable al sector inmobiliario ya que al cancelar por este tipo de servicio son sujetos a 0% de IVA por la prestación de estos servicios.

## **3.2 Aplicación de la Planificación Tributaria a la Empresa XYZ.**

### **Guía Referencial de Planificación Tributaria aplicada al Sector Inmobiliario.**

Como hemos indicado en los capítulos anteriores La Planificación Tributaria se convierte en una gran herramienta que permite a los directivos tomar sus decisiones sobre el mejor camino a seguir en busca de los objetivos de la empresa, tomando en cuenta que anticipadamente se conocerá la carga tributaria global de la institución mediante el análisis de alternativas para poder determinar la vía de acción en la que no exista riesgos de ninguna índole y a su vez permita seleccionar la opción con una carga tributaria justa, con miras a lograr una mayor liquidez para la empresa y mejores utilidades para los accionistas.

Para un mejor aprovechamiento y visión a la presente Guía Referencial se realiza la Planificación Tributaria de la Empresa XYZ en función a las transacciones reales que pretende la institución realizar en un período determinado, para ello se ha visto conveniente el desarrollar y explicar etapa por etapa todo lo que se hace para obtener una Planificación Tributaria que el éxito de la misma.

### **Desarrollo de la Guía Referencial de Planificación Tributaria aplicada al Sector Inmobiliario.**

#### **3.2.1 Fase 1. Recopilación de antecedentes Básicos.**

En esta etapa se procede a recopilar la mayor cantidad de información de la empresa así como del negocio proyectado que se pretende realizar la misma que a continuación se detalla:

#### **Datos Generales de la Empresa:**

La empresa XYZ en una Sociedad Anónima legalmente Constituida en el Ecuador cuyo domicilio fiscal es Ecuador; el número de Identificación Tributaria (RUC) es 1791233467001 domiciliada en la ciudad de Quito; su actividad principal tal como consta en el Registro Único de Contribuyentes es: Actividades Inmobiliarias y de Construcción, su actividad secundaria es: Gestión Inmobiliaria. Inició sus operaciones en el año 2009 y una

de las principales políticas que tiene la empresa es no distribuir los resultados hasta que la empresa tenga 8 años en el mercado.

Actualmente brinda Servicios de Construcción para un Fideicomiso Inmobiliario al mismo que le emite la factura una vez que se tenga la correspondiente Planilla de Avance de Obra aprobada por el fiscalizador del Fideicomiso. Una vez presentada la factura el Fideicomiso tiene 30 días para cancelar la misma; sin embargo, dependiendo del flujo que mantenga podría alargarse hasta 90 días.

La Inmobiliaria también tiene un Contrato de Prestación de Servicios Inmobiliarios con una empresa Telefónica del país, este contrato consiste en la Búsqueda, Negociación y Contratación de sitios para la Instalación de Antenas Repetidoras de Telefonía Celular; esta empresa una vez receptada la factura procede a pagar a los 60 días plazo.

Cuenta con 28 personas dedicadas al área de Construcción tales como maestros mayores (4), albañiles (11), Técnicos Especializados (8); Arquitectos (2); Ingenieros Civiles (2); Fiscalizador (1).

El personal dedicado al área de Servicios Inmobiliarios es de 17 personas los mismos que son: Project Manager (1); Líder de Contrataciones (1); Líder Departamento Ambiental (1); Líder de Búsqueda y Negociación (1); Líder de Relaciones Comunitarias (1); Operativos del Área de Contrataciones (3); Operativos del Área Ambiental (3); Operativos del Área de búsqueda y negociación (3); Operativos de Relaciones Comunitarias (2).

Los empleados del área administrativa son 11: Gerente General (1); Jefe Comercial (1); Jefe Recursos Humanos (1); Jefe Financiero (1); Contador (1); Asistente Contable (3); Gerente de Ventas (1); mensajeros con capacidades especiales (2).

Las fechas de las declaraciones de los impuestos son:

**Cuadro No.09. Fechas declaraciones de Impuestos**

Obligación Tributaria	Fecha de Pago	Forma de Pago	Frecuencia
Impuesto al Valor Agregado	22 del mes siguiente	Débito Bancario	Cada Mes
Impuesto a la Renta de Sociedades	22 de abril del año siguiente	Débito Bancario	Cada año
Retenciones en la Fuente	22 del mes siguiente	Débito Bancario	Cada Mes
Anticipos de Impuesto a la Renta	22 de Julio	Débito Bancario	1 era cuota
Anticipos de Impuesto a la Renta	22 de Septiembre	Débito Bancario	2 era cuota

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López



La empresa desea realizar una Planificación Tributaria para el año 2015 tomando en cuenta las siguientes transacciones que va a desarrollar:

- Contratación de 8 personas para que realicen las labores de limpieza del Edificio, el mismo que se entregará tentativamente a inicios del año 2016 pero las labores de limpieza de escombros deben iniciar por lo menos con 5 meses de anticipación. A las personas antes citadas se las contratará por un sueldo mensual de US \$ 395,80 cada una más los Beneficios Sociales.
- Contratación de 4 empleados que tengan o no Capacidades Especiales para el área de bodega, el contrato se lo realizará 6 meses a partir del 1 de junio de 2015 con un sueldo de US \$ 490,80 dólares por cada persona más los beneficios de ley de la empresa.

Para poder realizar un análisis de los Beneficios e Incentivos Tributarios adicionales a los que puede acogerse la empresa, se solicitó el Estado de Resultados y el Balance General de la empresa cortados al 31 de diciembre de 2014 y los Estados Financieros antes citados proyectados con corte al 31 de diciembre de 2015, a continuación se detallan los mismos:

EMPRESA XYZ							
BALANCE GENERAL							
AL 31 de Diciembre de 2014							
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVOS</b>			
Activos Corrientes				Pasivos Corrientes			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		291,951.88		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		65,651.74	
Banco Pichincha	291,951.88			Proveedores	65,651.74		
INVERSIONES		0.00		OBLIGACIONES POR PRESTAMOS CORRIENTES		21,540.00	
Inversiones en Banco Pichincha	0.00			Préstamo Locales de Socios(Porción Corrientes)	21,540.00		
CUENTASYDOCUMENTOSPORCOBRAR		105,036.78		OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		54,181.37	
Cuentas por Cobrar Clientes	98,894.78			Obligaciones con el SRI por Retenciones e IVA	12,450.50		
Prestamos Empleados	6,142.00			Impuesto a la Renta Causado	15,807.68		
INVENTARIOS		930,201.58		IESS por pagar	14,937.76		
Obras en construcción	930,201.58			Participación Trabajadores	10,985.43		
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		22,936.60		POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		7,308.09	
Anticipos Entregados	22,936.60			Prov. Décimo tercer sueldo	5,748.09		
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		150,183.18		Prov. Décimo Cuarto sueldo	1,560.00		
Impuesto Retenido	8,092.27			CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS		760,659.90	
Crédito tributario IVA	142,090.91			Anticipo de Clientes	760,659.90		
Total Activos Corrientes			1,500,310.02	Total Pasivos Corrientes			909,341.10
Activo No Corriente				Pasivo No Corrientes			
PROPIEDADES, PLANTAYEQUIPO		84,894.19		Total Pasivo Largo Plazo			0.00
Vehículos	113,552.19			TOTAL PASIVOS			909,341.10
(-)DEPRECIACIÓN ACUMULADA	28,658.00						
Dep. Acumulada activos				PATRIMONIO			
Total Activos Fijos			84,894.19	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		320,800.00	
Activos Largos Plazo				Capital Social	320,800.00		
Total Otros Activos			0.00	Reservas		160,400.00	
				Reserva Legal	160,400.00		
				Resultados del Ejercicio		46,443.11	
				Ganacia Neta del Periodo	46,443.11		
				Resultados Acumulados		148,220.00	
				Resultados Acumulados de Periodos Anteriores	148,220.00		
				TOTAL PATRIMONIO			675,863.11
TOTAL ACTIVOS			1,585,204.21	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			1,585,204.21

**EMPRESA XYZ**  
**Estado de Resultados**  
**AL 31 de Diciembre de 2014**

<b>INGRESOS</b>		
CONTRATOS DE CONSTRUCCION		
Ventas Servicios de Construcción	592,647.00	
PRESTACION DE SERVICIOS		
Ingresos por Servicios Inmobiliarios(Diferentes Construcción)	108,290.00	
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>700,937.00</b>
<b>COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION</b>		
<b>MATERIALES Y SERVICIOS UTILIZADOS</b>		
Acero de refuerzo	66,428.85	
Alcantarillado y agua potable	30,368.67	
Alisado	5,039.17	
Ascensor	17,930.02	
Ceramica	16,652.31	
Cerca electrica y control accesos	3,035.98	
Derrocamiento y anclaje	2,311.14	
Electricidad y telefono	22,144.29	
Encofrado	16,993.48	
Enlucido	16,140.45	
Excavacion y relleno	7,981.26	
Gas centralizado	7,856.45	
Gypsum	2,310.07	
Hormigon	49,989.22	
Imprevistos	5,684.80	
Mamposteria	14,200.17	
Novalosa	13,520.48	
Picado y corchado	2,729.61	
Piezas sanitarias y griferia	9,640.16	
Pintura interior y exterior	4,030.53	
Piso de madera	18,476.31	
Presurizacion y extraccion de gases	6,237.32	
Puertas de madera	8,222.25	
Puertas y ventanas de aluminio y vidrio	11,884.10	
Depreciación de Activos	12,977.38	
Vigas metalicas	11,744.47	
Mano de Obra Directa e Indirecta		89,589.08
Sueldos	72,561.61	
Aporte Patronal	6,767.24	
Décimo Tercer Sueldo	6,046.80	
Décimo Cuarto Sueldo	4,213.42	
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>474,118.02</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>226,818.98</b>



EMPRESA XYZ							
BALANCE GENERAL PROYECTADO							
AL 31 de Diciembre de 2015							
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVOS</b>			
Activos Corrientes				Pasivos Corrientes			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		111,944.67		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		21,489.94	
Banco Pichincha Quito	111,944.67			Proveedores	21,489.94		
INVERSIONES		295,915.20		OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		160,363.93	
Inversiones en Banco Pichincha	295,915.20			Obligaciones con el SRI por Retenciones e IVA	9,245.50		
CUENTASYDOCUMENTOSPORCOBRAR		418,181.54		Participación trabajadores	58,176.85		
Cuentas por Cobrar Clientes	418,181.54			IESS por pagar	14,937.76		
INVENTARIOS		0.00		Impuesto a la Renta	78,003.82		
Obras en construcción	0.00			POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		7,308.09	
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		8,250.70		Prov. Décimo tercer sueldo	5,748.09		
Anticipos Entregados	8,250.70			Prov. Décimo Cuarto sueldo	1,560.00		
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		25,298.75		CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS		0.00	
Impuesto Retenido	22,074.13			Anticipo de Clientes	0.00		
Crédito tributario IVA	3,224.62			Total Pasivos Corrientes			189,161.96
Total Activos Corrientes			859,590.86				
				Pasivo No Corrientes			
Activo No Corriente				Total Pasivo Largo Plazo			0.00
PROPIEDADES, PLANTAYEQUIPO		257,099.19		TOTAL PASIVOS			189,161.96
Vehículos	113,552.19						
Terrenos	52,500.00			PATRIMONIO			
Edificios	133,830.00			CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		320,800.00	
(-)DEPRECIACIÓN ACUMULADA	42,783.00			Capital Social	320,800.00		
Dep. Acumulada activos				Reservas		160,400.00	
Total Activos Fijos			257,099.19	Reserva Legal	160,400.00		
				Resultados del Ejercicio		251,664.98	
Activos Largos Plazo				Ganacia Neta del Período	251,664.98		
Total Otros Activos			0.00	Resultados Acumulados		194663.11	
				Resultados Acumulados de Periodos Anteriores	194663.11		
				TOTAL PATRIMONIO			927,528.09
TOTAL ACTIVOS			1,116,690.05	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			1,116,690.05

<b>EMPRESA XYZ</b>		
<b>Estado de Resultados Proyectado</b>		
<b>AL 31 de Diciembre de 2015</b>		
<b>INGRESOS</b>		
CONTRATOS DE CONSTRUCCION		1,667,353.00
Ventas Servicios de Construcción	1,667,353.00	
PRESTACION DE SERVICIOS		270,030.00
Ingresos por Servicios Inmobiliarios(Diferentes Construcción)	270,030.00	
OTROS INGRESOS		16,240.00
Rendimientos Financieros	16,240.00	
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1,953,623.00</b>
<b>COSTO DE VENTAS Y PORDUCCION</b>		
MATERIALES Y SERVICIOS UTILIZADOS		1,064,849.31
Muebles de Cocina	59,949.92	
Cortinas de Vidrio	12,705.00	
Pintura Interior y exterior	11,938.30	
Acabados Finales	26,600.45	
Piso de madera	23,454.06	
Obras en Proceso	930,201.58	
MANO DE OBRA DIRECTA E INDIRECTA		283,269.84
Sueldos	214,924.75	
Aporte Patronal	20,044.30	
Décimo Tercer Sueldo	17,910.40	
Décimo Cuarto Sueldo	12,480.00	
Fondos de Reserva	17,910.40	
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>1,348,119.15</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>605,503.85</b>
<b>GASTOS</b>		
Sueldos	91,760.82	
Aporte Patronal	13,146.36	
Décimo Tercer Sueldo	6,896.76	
Décimo Cuarto Sueldo	2,773.68	
Capacitación Personal	5,540.00	
Séguro Médico	12,468.75	
Honorarios Profesionales	14,450.00	
Arriendos	21,600.00	
Transporte	8,400.00	
Mantenimiento de activos	8,709.32	
Seguros y primas	7,595.94	
Servicios Bancarios	388.34	
Depreciación Activos - Oficina	16,125.00	
Suministros	16,063.68	
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>225,918.65</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) PERIODO</b>		<b>379,585.20</b>
Participación Trabajadores		58,176.85
Impuesto a la Renta		78,003.82
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>		<b>251,664.98</b>

### **3.2.2 Fase 2.- Ordenamiento y clasificación de los datos.**

En esta segunda fase es necesario que se ordene, valide y se clasifique los datos obtenidos según los planes que se vayan a diseñar, esto con el fin de que la siguiente fase pueda ser más fácil de realizarla. En este punto lo que se recomienda es seguir los siguientes pasos y ubicar los documentos de acuerdo al siguiente orden:

1. Ubicar los Estados Financieros en orden cronológico junto con las respectivas Notas a los Estados Financieros y detalles de las cuentas.
2. Colocar la hoja resumen de la entrevista realizada con las personas responsables de la empresa.
3. Obtener la Normativa que se aplicara tales como Ley de Régimen Tributario, Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario; Código Tributario, Código de Trabajo, Políticas Internas de la Empresa, así como cualquier otro cuerpo legal que podría servir para el análisis de las transacciones que se pretende realizar.

### **3.2.3 Fase 3.- Análisis de los datos.**

En esta tercera fase se analizan los datos obtenidos (Estados Financieros, Notas a los Estados Financieros, Hoja Resumen de Entrevista con Empresa; Normativa Vigente, Presupuestos, etc.) con el fin de seleccionar los beneficios que se puedan aplicar así como la Normativa correspondiente, lo cual se presenta a continuación.

#### **3.2.3.1 Selección de Beneficios Aplicables y Encontrados.**

##### **a. Beneficios e Incentivos Tributarios Encontrados de Manera Primaria:**

1. Incremento Neto de Empleos, ya que se pretende contratar 8 personas para limpieza del edificio.

2. Contratación de Personas con Capacidades Especiales los cuales superan la cuota de empleados que la empresa por Ley, debe contratarlos.

**b. Beneficios e Incentivos Tributarios Encontrados en análisis de datos:**

1. Del Análisis de las Cuentas Contables se tiene que la empresa tiene una pérdida Tributaria que concuerda con el formulario 101 de la declaración del año 2012 por US \$ 122.000,00 la cual no ha sido amortizada en futuros períodos; es decir, se deberá considerar el Beneficio Tributario de Amortización de Pérdidas.
2. De la Entrevista con las personas responsable de la Empresa se obtiene que se pueden reinvertir las Utilidades del año 2015 ya que por política no podrán ser distribuidas; por tanto, se puede aplicar el Incentivo Tributario de Reinversión de Utilidades.
3. Del análisis de las cuentas así como de los Flujos de Caja y Presupuestos se obtiene que la Empresa ha realizado una inversión de US \$ 280.000,00 a plazo fijo por 10 meses en el Banco Pichincha a una tasa de 6,96% el cual a su vez podría ampliarse sin problema hasta completar los 12 meses, para poder aprovechar el Incentivo Tributario de los Depósitos a Plazo Fijo por tiempo mayor a los 360 días.



**Matriz Resumen de los Beneficios e Incentivos a Aplicarse**  
**Cuadro No.10. Matriz de Beneficios a ser utilizados**

MATRIZ RESUMEN DE BENEFICIOS E INCENTIVOS TRIBUTARIOS			
NORMATIVA			Beneficio - Incentivo Tributario
Art. Ley Régimen Tributario Interno (LRTI)	Art. Del Reglamento Aplicación LRTI	OTROS	
10#9	46 # 9		Deducción adicional del 100% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos. Contratación directa de trabajadores.
10#9	46 # 10		Deducción adicional del 150% de las remuneraciones y beneficios sociales por incremento neto de empleos de empleados con discapacidad.
11	28#8 LITC		Compensación de las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes.
37	51		Reducción de 10 puntos en la tarifa aplicable al monto de las utilidades reinvertidas en el país para la mejora de la productividad.
9#15.1	109		Rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados a personas naturales y sociedades.

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

**3.2.3.2 Detalle de la Normativa a Analizar.**

**3.2.3.2.1 Normativa del Beneficio Por Incremento Neto de Empleos**

**Artículo 10 Numeral 9 inciso 4 de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** “Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por incremento neto de empleos, debido a la contratación de trabajadores directos, se deducirán con el 100% adicional, por el primer ejercicio económico

en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio.”<sup>47</sup>

**Artículo 46 Numeral 9 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** “Se restará el incremento neto de empleos.- A efecto de lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno se considerarán los siguientes conceptos: **Empleados nuevos:** Empleados contratados directamente que no hayan estado en relación de dependencia con el mismo empleador, con sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad o con sus partes relacionadas, en los tres años anteriores y que hayan estado en relación de dependencia por seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio. Incremento neto de empleos: Diferencia entre el número de empleados nuevos y el número de empleados que han salido de la empresa. En ambos casos se refiere al período comprendido entre el primero de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal anterior.

**Valor promedio de remuneraciones y beneficios de ley.-** Es igual a la sumatoria de las remuneraciones y beneficios de ley sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social pagados a los empleados nuevos, dividido para el número de empleados nuevos.

**Gasto de nómina.-** remuneraciones y beneficios de ley percibidos por los trabajadores en un periodo dado.

**Valor a deducir para el caso de empleos nuevos.-** Es el resultado de multiplicar el incremento neto de empleos por el valor promedio de remuneraciones y beneficios de ley de los empleados que han sido contratados, siempre y cuando el valor total por concepto de gasto de nómina del ejercicio actual menos el valor del gasto de nómina del ejercicio anterior sea mayor que cero, producto del gasto de nómina por empleos nuevos; no se considerará para este cálculo los montos que correspondan a ajustes salariales de empleados que no sean nuevos. Este beneficio será aplicable únicamente por el primer ejercicio económico en que se produzcan.

---

<sup>48</sup> Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N. 242 del 29 de diciembre de 2007 en su artículo 70 párrafo segundo incluye la reforma al Artículo 10 numeral 9

Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera, la deducción adicional se podrá considerar durante los primeros cinco periodos fiscales a partir del inicio de la nueva inversión y en cada periodo se calculará en base a los sueldos y salarios que durante ese periodo se haya pagado a los trabajadores residentes en dichas zonas, la deducción será la misma y por un período de cinco años.

Para efectos de la aplicación del inciso anterior, se consideraran trabajadores residentes en zonas deprimidas o de frontera, a aquellos que tengan su domicilio civil en dichas zonas, durante un periodo no menor a dos años anteriores a la iniciación de la nueva inversión.

### **3.2.3.2.2 Normativa del Beneficio Por Incremento Neto de Empleos con Discapacidad**

**Artículo 10 Numeral 9 inciso 5 de la Ley de Régimen Tributario Interno.**-“Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos, se deducirán con el 150% adicional”<sup>48</sup>.

**Artículo 46 Numeral 9 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.**- Se restará el pago a trabajadores empleados contratados con discapacidad o sus sustitutos, adultos mayores o migrantes retornados mayores a cuarenta años, multiplicando por el 150% el valor de las remuneraciones y beneficios sociales pagados a éstos y sobre los cuales se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, cuando corresponda. Para el caso de trabajadores con discapacidad existente o nueva, este beneficio será aplicable durante el tiempo que dure la relación

---

<sup>49</sup> Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N. 242 del 29 de diciembre de 2007 en su artículo 70 párrafo segundo incluye la reforma al Artículo 10 numeral 9

laboral, y siempre que no hayan sido contratados para cubrir el porcentaje legal mínimo de personal con discapacidad. Para el caso de personas adultas mayores se podrá acceder a este beneficio desde el mes en que hubieren cumplido sesenta y cinco años de edad y solamente por dos años. Para el caso de migrantes retornados mayores de cuarenta años, se podrá acceder a este beneficio por un período de dos años cuando se trate de ciudadanos ecuatorianos que tengan la condición de migrante conforme a los criterios y mecanismos establecidos por el ministerio rector de la política de movilidad humana y consten en el registro correspondiente.

En los casos previstos en los dos incisos anteriores, el beneficio se aplicará desde el inicio de la relación laboral, por el lapso de dos años y por una sola vez. La liquidación de este beneficio se realizará en el año fiscal siguiente a aquel en que se incurra en dichos pagos, según la Resolución que para el efecto expida el Servicio de Rentas Internas. Dicho beneficio procederá exclusivamente sobre aquellos meses en que se cumplieron las condiciones para su aplicación. Las deducciones adicionales referidas en el numeral 9 y en este numeral, no son acumulables.

#### **3.2.3.2.3 Compensación de Pérdidas años anteriores.**

**Artículo 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** “Las sociedades, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Al efecto se

entenderá como utilidades o pérdidas las diferencias resultantes entre ingresos gravados que no se encuentren exentos menos los costos y gastos deducibles.”<sup>49</sup>

**Artículo 28 Numeral 8 Literal C del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores. Su amortización se efectuará dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio. El saldo no amortizado dentro del indicado lapso, no podrá ser deducido en los ejercicios económicos posteriores. En el caso de terminación de actividades, antes de que concluya el período de cinco años, el saldo no amortizado de las pérdidas, será deducible en su totalidad en el ejercicio en el que se produzca la terminación de actividades.

#### **3.2.3.2.4 Reversión de Utilidades.**

**Artículo 37 inciso 3 de la Ley de Régimen Tributario Interno.-** “Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con

---

<sup>50</sup> Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N. 242 del 29 de Diciembre de 2007 en su artículo 70 párrafo segundo incluye la reforma al Artículo 11

los requisitos que se establecerán en el Reglamento a la presente Ley. En el caso de las organizaciones del sector financiero popular y solidario sujetas al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, de las que hubieran optado por la personería jurídica y las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, también podrán obtener dicha reducción, siempre y cuando lo destinen al otorgamiento de créditos para el sector productivo de pequeños y medianos productores, en las condiciones que lo establezca el reglamento, y efectúen el correspondiente aumento de capital. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, y en el caso de las cooperativas de ahorro y crédito y similares se perfeccionará de conformidad con las normas pertinentes. <sup>50</sup>

#### **Artículo 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen**

**Tributario Interno.-** Las sociedades calcularán el impuesto a la renta causado sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país aplicando la tarifa de 10 puntos porcentuales menos que la tarifa prevista para sociedades, y la tarifa prevista para sociedades sobre el resto de utilidades. En los casos que la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, previamente se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, resultante de la división del total del impuesto causado para la base imponible, sin considerar la reducción por reinversión y sobre dicha tarifa aplicar la reducción.

---

<sup>51</sup> Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N. 242 del 29 de Diciembre de 2007 en su artículo 70 párrafo segundo incluye la reforma al Artículo 10 numeral 9

### **3.2.3.2.5 Depósitos a Plazo Fijo.**

#### **Artículo 9 numeral 15.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno.-**

“Los rendimientos y beneficios obtenidos por personas naturales y sociedades, residentes o no en el país, por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil, incluso los rendimientos y beneficios distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarios originados en este tipo de inversiones.”<sup>51</sup> Para la aplicación de esta exoneración los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deberán efectuarse a partir del 01 de enero de 2015 emitirse a un plazo de 360 días calendario o más, y permanecer en posesión del tendedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua.

#### **Artículo 109 inciso segundo del Reglamento para la Aplicación de la**

**Ley de Régimen Tributario Interno.-** Tampoco serán objeto de retención en la fuente los rendimientos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil, que de conformidad con el numeral 15.1 del artículo 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentren exentos.

### **3.2.4 Fase 4.- Diseño de posibles planes y estrategias.**

Luego de analizar y contrastar los datos obtenidos del negocio proyectado con la normativa vigente, se deberá en esta cuarta fase , diseñar todos los planes y estrategias posibles, sin que se descarte de entrada ninguna opción. En la presente guía se elaboran las dos alternativas de cada uno de los Beneficios e Incentivos que se han podido observar.

---

<sup>52</sup> Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N. 242 del 29 de Diciembre de 2007 en su artículo 70 párrafo segundo incluye la reforma al Artículo 15.1

### 3.2.4.1 Beneficio Por Incremento Neto de Empleos

- a. **Cálculo de Sueldos y Beneficios Sociales del nuevo personal que se va a contratar por los 5 meses de trabajo.**

**Cuadro No.11. Cálculo de Sueldos y Beneficios por 5 meses**

	Sueldo	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Aporte Patronal	Costo Mensual Total	Costo por 5 meses
8 Personas de Limpeza	3,166.40	263.87	212.00	384.72	4,026.98	20,134.92
<b>Totales</b>	<b>3,166.40</b>	<b>263.87</b>	<b>212.00</b>	<b>384.72</b>	<b>4,026.98</b>	<b>20,134.92</b>

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

De los datos anteriores se desprende que la Inmobiliaria tendrá un Costo Adicional de Nómina de US \$ 20.134,92 por los 8 empleados nuevos en los 5 meses de trabajo.

- b. **Cálculo de Sueldos y Beneficios Sociales del nuevo personal que se va a contratar por los 6 meses de trabajo.**

**Cuadro No.12. Cálculo de Sueldos y Beneficios por 6 meses**

	Sueldo	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Aporte Patronal	Costo Mensual Total	Costo por 6 meses
8 Personas de Limpeza	3,166.40	263.87	212.00	384.72	4,026.98	24,161.91
<b>Totales</b>	<b>3,166.40</b>	<b>263.87</b>	<b>212.00</b>	<b>384.72</b>	<b>4,026.98</b>	<b>24,161.91</b>

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

De los datos anteriores se desprende que la Inmobiliaria tendrá un Costo Adicional de Nómina de US \$ 24.161,91 por los 8 empleados nuevos en los 6 meses de trabajo.



### 3.2.4.2. Beneficio Por Incremento Neto de Empleos con Discapacidad

#### a. Cálculo Sueldos y Beneficios de Personas sin discapacidad

**Cuadro No.13. Cálculo de Sueldos y Beneficios de personas sin discapacidad**

	Sueldo	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Aporte Patronal	Costo Mensual Total	Costo por 6 meses
4 Bodegueros	1,963.20	163.60	212.00	238.53	2,577.33	15,463.97
<b>Totales</b>	<b>1,963.20</b>	<b>163.60</b>	<b>212.00</b>	<b>238.53</b>	<b>2,577.33</b>	<b>15,463.97</b>

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

De los datos anteriores se desprende que la Inmobiliaria tendrá un Costo Adicional de Nómina de US \$ 15.463,97 por los 4 empleados nuevos sin discapacidad en los 6 meses de trabajo.

#### b. Cálculo de Personas con discapacidad

**Cuadro No.14. Cálculo de Sueldos y Beneficios de personas con discapacidad**

	Sueldo	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Aporte Patronal	Costo Mensual Total	Costo por 6 meses
4 Bodegueros	1,963.20	163.60	212.00	238.53	2,577.33	15,463.97
<b>Totales</b>	<b>1,963.20</b>	<b>163.60</b>	<b>212.00</b>	<b>238.53</b>	<b>2,577.33</b>	<b>15,463.97</b>

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

De los datos anteriores se desprende que la Inmobiliaria tendrá un Costo Adicional de Nómina de US \$ 15.463,97 por los 4 empleados nuevos con discapacidad en los 6 meses de trabajo.

### **3.2.4.3. Depósitos a Plazo Fijo**

Se calcula el interés de los 12 meses por los US \$ 280.000,00 de la inversión a una tasa de 6,96% aplicando la siguiente fórmula.

$$\text{Interés} = C * I * T$$

Donde C = al Capital (280.000,00)

I = a la tasa de interés (6,96% anual)

T = al tiempo (sería por un año o 12 meses)

$$\text{Interés} = 280.000,00 * 6,96\%$$

Interés = 19.488,00 que se convertirán en Ingreso Exento.

Nota: Como en los datos entregados por la empresa en la parte concerniente a los Ingresos consta los 10 meses de Interés por un valor de US \$ 16.240,00 se deberá incluir un Ajuste a la Utilidad de US \$ 3.248,00 en la Utilidad del Ejercicio y se deberá tener en cuenta que el valor de Ingreso Exento es de US \$ 19.488,00.

### **3.2.4.4. Compensación de Pérdidas años anteriores**

Para conocer cuál es el valor al que tiene derecho la empresa por concepto de Amortización de Pérdidas de años anteriores es necesario realizar el cálculo de dicha amortización tomando en cuenta lo indicado en la legislación vigente tal como se indica en el siguiente cuadro:

**Cuadro No.15. Cálculo de Amortización de Pérdidas Años Anteriores**

<b>Cálculo Amortización Pérdidas Años Anteriores</b>	
Ingresos	1,937,383.00
Costos y Gastos Proyectados	1,549,537.35
Costo Adicional Nómina	24,161.91
Costo Adicional Bodega	15,463.97
Diferencia Ingreso de Deposito a Plazo Fijo	3,248.00
Utilidad Contable	351,467.77
(-) Ingresos Excentos	19,488.00
<b>BASE PARA CALCULO DE AMORTIZACION</b>	<b>331,979.77</b>
Tarifa máxima para Amortización	x 25%
<b>Valor para Amortización Pérdidas</b>	<b>82,994.94</b>

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

De los datos anteriores se tiene que la empresa puede utilizar como Amortización de Pérdidas un valor de US \$ 82.994,94

### 3.2.4.5. Cálculo de Reinversión de Utilidades

Con el fin de conocer cuál es el valor máximo a reinvertir y por ende el tope máximo que se puede aplicar el beneficio se aplica la siguiente fórmula:

FORMULA PARA CALCULAR EL MAXIMO A REINVERTIR =	$\frac{[(1 - \%RL) * UE] - ([\%IR0 - (\%IR0 * \%RL)] * BI)}{1 - (\% IR0 - \%IR1) + [(\% IR0 - \%IR1) * \%RL]}$
Donde	
Utilidad Efectiva (UE)	196.264,66
Utilidad Contable	351.467,77
(-) Amortización de Pérdidas	82.994,94
(-) Participación Trabajadores	52.720,17
(-) Ingresos Exentos	19.488,00
% RL es el Porcentaje de Reserva Legal	0
% IR0 es Tarifa Original de Impuesto a la Renta	22%
% IR1 es Tarifa de Impuesto a la Renta Reducida	12%

Aplicando la Fórmula se tiene lo siguiente:

$\frac{[(1 - 0) * 196.264,66] - ([0,22 - (0,22 * 0)] * 196.264,66)}{1 - (0,22 - 0,10) + [(0,22 - 0,10) * 0]}$
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

$\frac{196.264,66 - 43.178,23}{1 - 0,12}$
-------------------------------------------

US \$ 173.961,85 Valor Máximo a Reinvertir

Como tenemos una Base Imponible para el cálculo de Impuesto a la Renta inferior al Máximo a Reinvertir se puede aplicar la reducción de la tarifa a toda la Base Imponible tal como se indica en el cuadro inferior:

**Cuadro No.16. Cálculo de Impuesto a la Renta Aplicando Reinversión de Utilidades**

<b>CALCULO DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	
<b>Conciliación Tributaria</b>	
Ingresos	1.937.383,00
Costos y Gastos Proyectados	1.549.537,35
Costo Adicional Nómina	24.161,91
Costo Adicional Bodega	15.463,97
Diferencia Ingreso de Depósito a Plazo Fijo	3.248,00
Utilidad Contable	351.467,77
Participación Trabajadores	52.720,17
Ingreso Exento	19,488.00
Deducción Adicional por Nómina	24,161.91
Deducción Adicional por Discapacidad	23,195.96
Deducción Adicional por Amortización Perdidas	82.994,94
Base Imponible de Impuesto Renta	148.906,80
Impuesto causado (12% de Base Imponible)	17.868,82

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

### 3.2.5 Fase 5 Evaluación de planes y estrategias.

Todos los planes y alternativas propuestos deben evaluarse mediante las herramientas financieras tales como el Análisis de Costo Beneficio.

#### **Análisis de Costo Beneficio.**

Para el Análisis del Costo Beneficio se procedió a identificar los valores que corresponden a los Beneficios que se obtendrá al aplicar la Planificación Tributaria y se restó los costos de la misma y se obtuvo los siguientes resultados.

<b>Análisis Costo beneficio</b>					
Valor ahorro global	48,118.18				
Valor adicional de Sueldo y Beneficios	4,026.99	(24161.91 de los 6 meses - 20134.92 de los 5 meses)			
<b>Ahorro Neto en Operación</b>	<b>44,091.19</b>	Este valor es igual al incremento de los accionistas			

De los datos anteriores se desprende que el ahorro neto en la operación o la cantidad adicional que recibirán los accionistas será de US \$ 44.091,19.

### 3.2.6 Fase 6 Comparación de las alternativas propuestas.

Una vez evaluados los planes y estrategias de manera aislada, en esta etapa se debe comparar entre sí las alternativas propuestas, esto con el fin de ir encaminado a buscar la mejor opción a proponer al Sujeto de la Planificación.

Para ello se puede realizar una Conciliación Tributaria con los datos antes citados y determinar el ahorro global de esta operación.

**Cuadro No.17. Cálculo de Impuesto a la Renta y comparación de Opciones**

<b>Conciliación Tributaria</b>	<b>Opción 1</b>	<b>Opción 2</b>	<b>Ahorro Global</b>
Ingresos	1,937,383.00	1,937,383.00	
Costos y Gastos Proyectados	1,549,537.35	1,549,537.35	
Costo Adicional Nómina	20134.92	24,161.91	
Costo Adicional Bodega	15463.97	15,463.97	
Diferencia Ingreso de Deposito a Plazo	0	3,248.00	
Utilidad Contable	352,246.76	351,467.77	
Participación Trabajadores	52,837.01	52,720.17	116.85
Ingreso Exento	0.00	19,488.00	
Deducción Adicional por Nómina	0.00	24,161.91	
Deducción Adicional por Discapacidad	0.00	23,195.96	
Deducción Adicional por Amortización	0.00	82,994.94	
Base Imponible de Impuesto Renta	299,409.75	148,906.80	
Impuesto causado (22%) y (12%)	65,870.14	17,868.82	48,001.33
<b>AHORRO</b>			<b>48,118.18</b>

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

De los datos anteriores se desprende que la Inmobiliaria tendrá un Ahorro Global de US \$ 48.118,18.

**3.2.7 Fase 7 Estimación de probabilidad de éxito.**

Es de suma importancia realizar un análisis del riesgo implícito en las alternativas propuestas en esta etapa, esto con el fin de determinar las posibilidades de éxito o de fracaso de las mismas dentro de la Planificación Tributaria. Para el ejemplo citado de Planificación se resume en el siguiente cuadro:

**Cuadro No.18. Detalle de Probabilidades de Éxito y Niveles de Riesgos**

NEGOCIO PROYECTADO	PROBABILIDAD DE ÉXITO			NIVEL RIESGO		
	ALTO	MEDIO	BAJO	ALTO	MEDIO	BAJO
Contratación empleados por 5 meses		X				X
Contratación empleados por 6 meses	X					X
Contratación empleados sin capacidades Especiales		X				X
Contratación empleados con capacidades Especiales	X					X
Amortización de Pérdidas	X					X
Reinversión de Utilidades	X					X
Interés por Renta Fija	X					X

**Fuente:** Investigación Realizada

**Elaborado por:** Kleber Roberto López López

Como se puede apreciar en el cuadro anterior el riesgo para cualquiera de las dos opciones es bajo ya que las dos alternativas se ajustan a la normativa legal vigente. En lo referente a la probabilidad de éxito se puede manifestar que al realizar la Planificación Tributaria se tendrá probabilidades de éxito altas ya que los beneficios aplicados corresponden a la realidad de la empresa así como se sustentarían todas la Planificación en la Normativa Vigente.

### **3.2.8 Fase 8 Elección de mejor alternativa.**

En base a todo el análisis realizado anteriormente en esta etapa se deberá seleccionar la mejor opción entre las alternativas propuestas, para ello se tomará en consideración aquella que obtenga el mejor beneficio con el menor riesgo inherente.

Como se puede apreciar en el análisis de las fases anteriores la estrategia se debería seleccionar la opción con Planificación Tributaria ya que generará un Ahorro Global de US \$ 48.118,18 y a su vez un valor adicional que recibirán los accionistas de US \$ 44.091,19.

### **3.2.9 Fase 9 Comprobación del plan elegido.**

Si el negocio proyectado se va a desarrollar a nivel internacional, es de suma importancia contrastar ideas con los profesionales de los países en los cuales la empresa desee aplicar el plan elegido. Como se trata de un negocio netamente interno o nacional lo que se sugiere es que esta Planificación sea analizada en conjunto con los técnicos Laborales y otros profesionales de la empresa.

### **3.2.10 Fase 10 Proponer al Sujeto de la Planificación el mejor plan.**

Una vez culminadas las etapas anteriores es menester proponer al sujeto o sujetos de la Planificación Tributaria el plan que otorgue mejores beneficios y menores riesgos implícitos; que sin duda en nuestra guía es el de contratarle a los nuevos empleados por 6 meses en vez de los 5 que se pretende realizarlo, el de Contratar las Personas con Capacidades Especiales para la Bodega, Ampliar por dos meses más la inversión realizada en el Banco; Amortizar la Pérdida de años anteriores y Reinvertir las utilidades de acuerdo a las políticas de la empresa y la normativa legal vigentes.

### **3.2.11 Fase 11 Supervisión y actualización de la mejor alternativa.**

Como se trata de una Planificación Tributaria, varias semanas antes de finalizar el año se deberá realizar un seguimiento para ver si las alternativas dieron los resultados esperados así como para verificar el cumplimiento de los lineamientos para aprovechar cada uno de los beneficios propuestos.



## **CAPITULO IV**

### **4. Conclusiones y Recomendaciones**

#### **4.1 Conclusiones**

El Sector Inmobiliario ha venido realizando grandes aportes a la economía nacional por medio de la generación de empleo, tanto directo como indirecto, ya que es uno de los sectores que más plazas de trabajo ha generado en los últimos tiempos.

Es necesario que las empresas del Sector Inmobiliario cuenten con mecanismos que permitan obtener una adecuada planificación de sus labores económicas en base a prever conflictos con la administración tributaria, optimizar el pago de los impuestos, evitar contingencias innecesarias, conocer de antemano los costos tributarios que se deben asumir en el ejercicio económico, y maximizar la rentabilidad a los accionistas y todo esto se logra por medio de la Planificación Tributaria.

La Planificación Tributaria constituye una herramienta financiera para la toma de decisiones en el Sector Inmobiliario, para lograr este propósito se debe tener en cuenta los principios y etapas que conlleva realizarla con el fin de evitar caer en errores y faltas como la elusión y evasión tributaria.

Con una adecuada Planificación Tributaria, siguiendo las fases, aplicando los principios y en sí aplicando el proceso que implica realizarla se demuestra que una empresa del Sector Inmobiliario puede lograr importantes beneficios para la empresa y a su vez para los accionistas, socios, partícipes o inversionistas de la misma.

## **4.2 Recomendaciones**

Para que la Planificación Tributaria tenga los resultados esperados es indispensable que al momento de realizar la misma se analicen todos los escenarios posibles con el fin de lograr que esta sea eficiente y eficaz en los resultados que se pretende lograr.

Es indispensable que se siga todos las Etapas o Fases propuestas y detalladas en la Guía Referencial de la Planificación Tributaria con el fin de lograr que los resultados tanto económicos como legales sean los esperados y evitar tener riesgos sorpresivos en la ejecución de las opciones plantadas en la Planificación.

Todas las Planificaciones Tributarias deben evaluar los riesgos y la posibilidad de éxito de una adecuada planificación ya que en esencia tienen las transacciones un riesgo inherente la tareas del planificador tributario es disminuirlo o abolirlo observando la legalidad y legitimidad d las transacciones así como monitoreando el camino que sigue la empresa en la ejecución de las alternativas planteadas.

Es recomendable siempre evaluar el tema del costo beneficio para la empresa antes de proponer un determinado plan de acción a seguir ya que el principal propósito de la planificación es la economizar los recursos.

La Planificación Tributaria debe ser promovida por los gremios o cámaras de los sectores tales como Cámara de la Construcción de Quito por medio de la creación de un departamento en estas organizaciones que puedan asesorar a sus administrados en la aplicación de la misma.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### Libros y Revistas:

- Altamirano Alejandro, Derecho Penal Tributario, Argentina, Marcial Pons, 2008.
- Barry Spitz, Planificación Fiscal Internacional, Ediciones Españolas Deustro S.A. España 1992.
- Carpio, Romeo, “La planificación tributaria internacional”, en: Retos: revista ecuatoriana de Administración y Economía, Núm. 3, Quito, Editorial AbyaYala, 2012.
- Carrasco Leticia y Carrasco Joaquín, Planificación Fiscal Internacional, Editorial Marcial Pons, España 1992.
- Mogrovejo, Juan Carlos, El poder tributario municipal en el Ecuador, Serie Magíster N° 97, Quito, Universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador, Ediciones Abya – Yala, Corporación Editora Nacional, 2010.
- Parra, Armando, Planeación tributaria y organización empresarial, Bogotá, Editorial Legis, año 2003
- Revista N. 8 de la Cámara de la Construcción de Quito, Publicaciones Año 2016
- Rivas Coronado, Norberto, y Samuel Vergara Hernández, Planificación Tributaria, Conceptos, Teoría y Factores a Considerar, Santiago de Chile, 1ª. edic. Edit. Magril Ltda. 2000.
- Villegas, Héctor, Diccionario Derecho Tributario, Quito, Corporación de estudios y Publicaciones /CEP), 2012.

- Villegas, Héctor, Los tributos. El impuesto, en Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario, tomo I, Buenos Aires, Editorial Depalma, 1984, 3ra edición.
- Ugalde Rodrigo, Elusión, Planificación y Evasión Tributaria, Editorial LexisNexis, Chile, 2007
- Uvillus, Gabriel, en Diccionario Derecho Tributario, Quito, Corporación de estudios y Publicaciones /CEP), 2012.

### **Legislación Vigente Analizada**

- Constitución de la República del Ecuador.
- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno publicada en el registro Oficial 463 del 17 de noviembre de 2004 y sus reformas.
- Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Registro Oficial N. 209 del 8 de junio de 2010 y sus reformas.
- Ordenanza Municipal 155 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 599 del 14 de diciembre de 2011.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Suplemento del Registro Oficial 303 del 19 de Octubre de 2010.

### **Internet:**

- [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas\\_Economicas/DirectorioEmpresas/Empresas\\_2014/Principales\\_Resultados\\_DIEE\\_2014.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas_Economicas/DirectorioEmpresas/Empresas_2014/Principales_Resultados_DIEE_2014.pdf)

- <https://www.flacso.edu.ec/portal/pnTemp/PageMaster/nhoxd724zqhrx7t8vf20u6drauhfb4.pdf>
- <http://www.eumed.net/librosgratis/2011a/912/PRINCIPIOS%20SOBRE%20L%20PLANEACION%20FISCAL.htm>
- <http://www.bdo.com.pa/Default.aspx?tabid=85>
- <http://aindicadoresf.galeon.com/iren.htm>
- <http://www.investopedia.com/terms/r/returnonassets.asp>
- <http://www.gerencie.com/razon-corriente.html>
- <http://www.gerencie.com/prueba-acida.html>
- <http://www.zonaeconomica.com/analisis-financiero/ratios-endeudamiento>