

Universidad del Azuay



Facultad de Ciencias de la Administración

Escuela de Administración de Empresas

**IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALÍA EN EL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN DEL CANTÓN CUENCA**

**Trabajo de graduación previo a la obtención del título de Ingeniero
Comercial**

Autor:

**Jessica Estefanía Criollo Ayala
Mélida Raquel Ojeda Romero**

Director:

Eco. Teodoro Emilio Cubero Abril, MBA.

**Cuenca, Ecuador
2018**

DEDICATORIA

A nuestro creador por mostrarme el camino y ser mi esencia de vida, a mis padres por su motivación y constante trabajo, a mis mentores que ofrecen generosamente su conocimiento tiempo y experiencia, a mi amado prometido, que con su pasión y dedicación a la investigación supo guiarme en el proceso.

A los estudiantes, y quienes contribuyen el sector de la construcción, ya que gracias a Uds. nuestros obreros pueden llevar pan a su hogar, y son quienes hacen de mi amada Cuenca la ciudad de los techos rojos, decirles que no desfallezcan que Ecuador los necesita, que las políticas públicas no los frene, siempre hay camino, Con tanto por hacer, pero por algo tuvimos que empezar.

Estefania Criollo

DEDICATORIA

Dedico con todo mi cariño y amor a mi amado esposo Fernando Angamarca, por todo su sacrificio y esfuerzo que aportara en nuestro futuro y por creer en mis capacidades.

A mi querida madre Julia Romero, quien ha sido mi ejemplo a seguir, una mujer que lucha por conseguir sus sueños, por haberme apoyado durante todos estos años de sacrificio.

Mélida Ojeda

AGRADECIMIENTO

A mis padres por su firmeza, constancia, legados y todo su esfuerzo por hacer de mí una gran mujer.

A mis hermanos, gracias por siempre estar a mi lado por darme su mano, porque hacen de mi vida una gran historia.

A mi prometido Garrett Paul Fox, gracias por tu guía, apoyo incondicional, tiempo. Por hacer de este capítulo una entera satisfacción.

Estefania Criollo

Agradezco a Dios por haberme dado salud y vida para cumplir mi sueño, a mi esposo y a mis padres por el apoyo brindado y a todas las personas que aportaron para esta meta cumplida.

Mélida Ojeda

Índice de Contenidos

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
Índice de Contenidos.....	iii
Índice de Figuras.....	v
Índice de Tablas	vi
Resumen.....	vii
Introducción	1
Capítulo I: Análisis macroeconómico y su incidencia en el desarrollo del sector inmobiliario.....	3
1.1. Antecedentes.....	3
1.2. Aporte del Sector Inmobiliario a la Economía del Ecuador.....	6
1.3. Análisis de la situación actual del Sector Inmobiliario en el cantón Cuenca	8
1.3.1. Diagnóstico de la situación inmobiliaria en Cuenca	8
1.3.2. Dinámica Macroeconómica en la industria de la construcción en Ecuador	11
1.4. Análisis Empresarial	18
1.4.1. Entorno General del Sector del sector inmobiliario	18
1.4.2. Producción	19
1.4.3. Ventas, Mercado y Volumen de crédito para el sector inmobiliario en Cuenca .	20
Capítulo II: Marco legal de la Ley de plusvalía	26
2.1. Aspectos Tributarios en el Ecuador	26
Impuesto a la Plusvalía	26
2.1.1 Estructura del impuesto a la plusvalía.....	29
2.1.2 Características	29
2.2. Legislación Municipal.	34
2.2.1 Registro de Construcción.....	34
2.3. Aspectos Financieros	35
2.3.1. Proceso de Compraventa	35
2.3.2. Obtención de Crédito Hipotecario	36
2.3.3. Levantamiento de Hipotecas	37
2.4. Aspectos Laborales	37

2.4.1. Formas de contratación	37
Capítulo III: Impacto de la reforma de Ley de Plusvalía en el sector de la construcción del Cantón Cuenca	40
3.1 Diagnóstico general del sector inmobiliario en el cantón Cuenca	40
3.1.1 Permisos de construcción en Cuenca	41
3.1.2 El sector de la construcción en Cuenca y su relación con la economía del país ..	42
3.2 Variables de impacto en la construcción en relación a la reforma de Ley de plusvalía	44
3.2.1 Ventas	44
3.2.2 Cantidad de trabajadores	46
3.2.3 Unidades de construcción vendidas en la ciudad de Cuenca	46
3.3 Matriz de impacto de la ley de Plusvalía y su efecto en el sector de la construcción en la ciudad de Cuenca	48
Capítulo IV: Metodología de la investigación	50
4.1 Selección de los participantes del estudio	50
4.2 Instrumento de encuesta y recolección de datos	50
4.3 Análisis de datos	51
Capítulo V: Resultados de la investigación.....	52
5.1 Levantamiento estadístico	52
5.1.1 Participantes del estudio.....	52
5.1.2 Preguntas de la Encuesta y Resultados	53
5.2 Análisis de impacto	60
5.2.1 Discusión de Resultados	60
Capítulo VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	63
6.1 Conclusiones:	63
6.2 Recomendaciones:	63
REFERENCIAS.....	65
ANEXOS	68

Índice de Figuras

Figura 1 Desarrollo Macroeconómico Ecuatoriano 1992-2016. BCE (2017) y Worldmark Encyclopedia of Nations, (2007).	5
Figura 2 Desarrollo Macroeconómico Ecuatoriano 1992-2016. BCE, (2017).	7
Figura 3 Entradas de extranjeros al país 1997-2016. INEC, (2017).	9
Figura 4 Movimientos de Entradas y Salidas de ecuatorianos y extranjeros. INEC, (2017).	10
Figura 5 Total Unidades vendidas en Cuenca año 2008-2016. Market Watch Ecuador, (201).	11
Figura 6 PIB dl sector de la construcción. BCE, (2016).	12
Figura 7 Total empleos sector construcción 2008-2016. Recuperado de INEC (2017).	16
Figura 8 Valor porcentual inflación 2016-2017. Adaptado de INEC, (2017).	17
Figura 9 Permisos de construcción 2001-2015. INEC, (2017).	18
Figura 10 Material utilizado en los cimientos. INEC (2017).	23
Figura 11 Material utilizado en las estructuras de las viviendas. INEC, (2017).	23
Figura 12 Material utilizado en la construcción de paredes. INEC, (2017).	24
Figura 13 Materiales utilizados para el recubrimiento de paredes. INEC, (2017).	24
Figura 14 Cálculo del impuesto. SRI, (2016).	34
Figura 15 Evolución de permisos de construcción Cuenca (2001 - 2016). Banegas (201).	41
Figura 16 Distribución de permisos de construcción por Cantones. INEC, (2016).	42
Figura 17 Crecimiento PIB Ecuador más crecimiento PIB sector construcción. BCE, (2017).	43
Figura 18 Evolución del empleo por sector. INEC, (2016).	46
Figura 19 Unidades de construcción vendidas en Cuenca. Elaboración propia.	47
Figura 20 Posición y años de experiencia de los encuestados. Elaboración propia.	52
Figura 21 Cambio de actividad económica. Elaboración propia.	53
Figura 22 Efecto de la Ley de Plusvalía para su Empresa. Elaboración propia.	55
Figura 23 Numero Promedio de Proyectos por Empresa en 2016 y 2017. Elaboración propia.	56
Figura 24 Situación empresas/vigor Ley de Plusvalía en 2017. Elaboración propia.	57
Figura 25 Porcentaje de empresas reportando el efecto. Elaboración propia.	57
Figura 26 ¿Qué acción desea Ud. que tome el gobierno en 2018?. Elaboración propia.	58

Índice de Tablas

Tabla 1 Entradas de extranjeros al país años 1997-2016	8
Tabla 2. Cifras de evolución del PIB y el VAB de la construcción 1970-2014	14
Tabla 3. Inflación en el sector de la construcción	17
Tabla 4 Oferta del mercado inmobiliario Período 1999-2016.....	19
Tabla 5 Comparación de variables inmobiliarias en el mercado de Cuenca 2012-2016.....	21
Tabla 6 <i>Total de colocación de préstamos hipotecarios expresados en millones de dólares</i>	22
Tabla 7 Comparación de la Ley de Plusvalía antes y después de su reforma	27
Tabla 8 Ejemplo de aplicación de la Ley de Plusvalía	31
Tabla 9. Participación por actividad económica sobre el PIB (%)	41
Tabla 10. Comparativo crecimiento del PIB y PIB de construcción.....	43
Tabla 11. Ventas de la construcción Quito, Guayaquil y Cuenca	44
Tabla 12. Ventas empresas representativas del sector de la construcción en Cuenca	45
Tabla 13. Unidades de construcción vendidas en la ciudad de Cuenca	47
Tabla 14. Matriz de impacto de la ley de Plusvalía en la ciudad de Cuenca.....	48
Tabla 15. Características de la muestra de participantes de la encuesta.....	52
Tabla 16. ¿Por qué ha cambiado de actividad económica a causa de la ley?	54
Tabla 17. Opinión efectos de la Ley de Plusvalía 2017	55
Tabla 18. Otros Factores Principales que han impactado a su empresa en 2017	58

Resumen

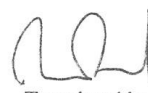
Desde Julio del 2015 en el Ecuador, el sector inmobiliario y la construcción experimentaron decrecimiento en sus operaciones, situación que se atribuye a diferentes factores, entre ellas la Ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y la fijación de tributos, debido a la incertidumbre que generó entre los demandantes y ofertantes.

El presente estudio, describe el contexto histórico, el entorno económico, político, legal de la Ley de Plusvalía desde su aprobación comprendida entre 31 de diciembre del 2016 hasta julio del 2017. Los resultados esperados procuran dar un análisis del comportamiento de la ley, y como impacto a las inmobiliarias del cantón Cuenca.

ABSTRACT

The real estate and construction sector have experienced a decrease in their operations since July 2015 in Ecuador. This situation was attributed to different factors. Among these factors was the Organic Law to avoid speculation on the value of land and fix taxes due to the uncertainty that was generated between the plaintiffs and bidders. This study described the historical context, the economic, political and legal environment of the Goodwill Law since its approval between December 31, 2016 and July 2017. The obtained results evidenced the behavior of the law and its impact on real estate in Cuenca.




Translated by
Ing. Paul Arpi

Introducción

A través de los años, la economía ecuatoriana ha atravesado por diversos ajustes estructurales que como resultado han afectado el desarrollo de ciertos sectores económicos, especialmente el sector de la construcción, a fin de ayudar a dinamizar este sector que para el país le genera un gran aporte al PIB, se han realizado medidas necesarias, por medio del incremento en el gasto público; manteniendo así la liquidez, convirtiendo a los hogares como las columnas del crecimiento y la formación bruta de capital fijo (Echeverría, 2015).

El sector de la construcción, se conecta no solo con la producción de bienes relacionados a este, sino además genera empleo; puesto que demanda gran cantidad de mano de obra en cada una de sus etapas, también se articula con la inversión, el desarrollo inmobiliario, etc. Este sector constituye una parte fundamental de la economía al relacionarse con diferentes actividades técnicas, comerciales y de servicios que conforman los procesos de crecimiento de una economía (Pita, 2015).

Esta industria, junto con sus actividades auxiliares, han atravesado diversas fluctuaciones, en gran parte con tendencias y proyecciones positivas, causando una expectativa de un continuo crecimiento del sector (SENPLADES, 2015).

Para el 2011 y 2012, el sector presenta importantes picos de crecimiento del 25% y 16% respectivamente. Estos resultados tuvieron raíz en una serie de políticas públicas, en busca de mejorar su dinamismo a través de proyectos de infraestructura, vivienda pública, desarrollo vial y apertura a créditos hipotecarios. No obstante, para el año 2013, empieza a notarse la desaceleración del crecimiento de esta industria, el 2014 muestra una recuperación del 9% sin embargo, se regresa a una tendencia negativa en el 2015 y 2016. Esta contracción tiene origen en gran parte en medidas tomadas por el Gobierno de turno, siendo estas: las reformas a las Leyes de Herencias y Plusvalía, sumado a el incremento del IVA, todas estas decisiones juntas provocaron incertidumbre en compradores y paralizaciones en las construcciones (Torres, 2016).

La llamada “Ley de Plusvalía” desde su aprobación ha sido tema de controversias en diferentes sectores que confluyen en la industria de la construcción, debido a que, por una parte, la falta de información y claridad respecto a su aplicación y la incertidumbre de quienes involucra genera una opinión pública cargada de inquietudes y divergencias. El principal objetivo de esta, consistía en que más familias en el país puedan acceder a una

vivienda, y que quienes han generado ganancias por revaluó del bien con fondos públicos, no inflen sus precios.

Por lo cual, se ha visto necesario el estudio del impacto de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y la fijación de tributos, en virtud de conocer los diferentes factores que han generado la caída del sector de la construcción de la ciudad de Cuenca desde 2016 hasta el primer semestre del 2017, y si dicha norma ha sido una causa significativa del declive, para así establecer estrategias que impulsen a la reactivación económica de este sector, de ahí que se presenten cada una de las fases desarrolladas de acuerdo con los objetivos específicos planteados inicialmente. A continuación, se presenta a breves rasgos la información que se encontrará en cada uno de los capítulos del presente proyecto.

En el Capítulo I, se enfoca en fundamentar el marco teórico a través de la investigación de teorías económicas y casos de relevancia, relacionados al efecto de ley de plusvalía en el sector de la construcción; para ello amplían la información relacionada con el análisis del sector inmobiliario donde se exponen los antecedentes, el aporte del sector inmobiliario desde una perspectiva macroeconómica en la economía ecuatoriana. Asimismo, se analiza la situación actual del sector inmobiliario en Cuenca a partir de las variables de: Cadena de valor, entorno macroeconómico, previsiones de crecimiento, mercado laboral, inflación sectorizada. En este particular, el análisis general del sector se enmarca en las variables de producción, ventas, volúmenes de crédito y las características del mercado.

Para el desarrollo del Capítulo II, se presenta el marco legal de la Ley de Plusvalía del cual se desprenden cuestionamientos relevantes como los aspectos tributarios, las tasas de recaudación en Cuenca, tratamiento fiscal a los dividendos, legislación municipal, aspectos financieros y aspectos laborales.

Por su parte, el Capítulo III aborda el tema del impacto de la reforma de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción en general y cómo ha incidido en el desarrollo de éste en el cantón Cuenca. De ahí surge el desarrollo del Capítulo IV que comprende los resultados de la investigación luego de aplicado el instrumento metodológico programado en la aplicación *Google Forms* para crear un formulario de encuesta electrónica.

Por último, el Capítulo V presenta las Conclusiones y Recomendaciones del estudio donde las investigadoras exponen sus puntos de vista en virtud de hacer las sugerencias correspondientes de acuerdo con los resultados obtenidos y las observaciones concluyente.

Capítulo I: Análisis macroeconómico y su incidencia en el desarrollo del sector inmobiliario

1.1. Antecedentes

La industria de la construcción tiene impacto tanto en la economía como en industrias auxiliares, ya que el movimiento económico que provoca por el empleo de distintos bienes y servicios necesarios para la marcha y ejecución de los proyectos inmobiliarios, ha abierto puertas de empleo, desde la mano de obra hasta profesionales del área; creando una cadena de valor valiosa que abarca más fuentes de trabajo frente a otras industrias (Araúz, Loyola, & Tejada, 2012). Como consecuencia, de esta integración y participación empresarial, la economía se ve dinamizada (Flores Rangel, 2015).

Robles (2013), expresa que este sector es vital para el crecimiento de la economía, puesto que refleja la forma macroeconómica nacional y cuenta con un fuerte efecto multiplicador para generar empleo y producción. Adicional a ello, brinda valor agregado y aporta a la formación bruta de capital fijo.

De acuerdo al análisis sectorial de la construcción realizada por el INEC (2012), en este participa el Estado a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial y edificación, mientras que el sector privado participa especialmente en la construcción de vivienda y edificaciones, aportando conjuntamente al PIB de la economía nacional. Egas (2013) manifiesta que a través de este sector es posible medir el desempeño económico de un país, por ejemplo, en periodos de bonanza esta actividad despunta mientras que, en tiempo de crisis la actividad decrece.

El desarrollo del sector de la construcción en Ecuador ha sido dependiente de la dinámica económica del país que, durante décadas ha tenido una dinámica fluctuante tanto a nivel nacional como internacional. Para el consultor Gamboa (2018) citado en (Revista Clave! Feria de la Vivienda, 2018), Estos cambios “se ven reflejados en la modificación de patrones de oferta y demanda del sector inmobiliario. Sin duda, este sector es uno de los más importantes motores de la economía nacional y por ello, es bien merecida la importancia que

se preste a su desenvolvimiento en distintos escenarios”. Por tanto, es necesario hacer una revisión crítica a los acontecimientos más importantes a nivel macroeconómico del país en los últimos años y cómo estos han incidido en el desarrollo del sector inmobiliario nacional.

Alrededor de la década de los 90, una serie de eventos y acciones macroeconómicas del país, como el del programa de ajuste macroeconómico que llevó a una significativa devaluación de la moneda (35%) y al incremento en los precios internos del combustible y la electricidad (Worldmark Encyclopedia of Nations, 2007), incidieron de una u otra manera en el desarrollo de los principales sistemas productivos del país, entre ellos el de la construcción. Por otro lado, el acuerdo de libre comercio con Colombia, Venezuela y Bolivia, dio paso a la adopción de nuevas regulaciones en relación a la inversión; abriendo la economía nacional a la inyección de capitales extranjeros al tiempo que se eliminaban impedimentos burocráticos previos.

Sin embargo, la imposibilidad de pago a los bancos comerciales obligó al país a reprogramar sus deudas y hacerse de nuevos endeudamientos, como resultado la economía decayó significativamente en 1999, a pesar de la ayuda, a lo largo de la década, de los donantes multilaterales. Entre 1998 y 1999, Ecuador siente la decaída del 10% de su ingreso por habitante, la intensa ruptura de la banca privada, convergiendo en una conmoción social y política crítica (Báez, 2014). En este contexto económico, el nuevo milenio para Ecuador se vislumbró como una época de cambios económicos, en enero del 2000, el Presidente de turno, Jamil Mahuad, decretó el dólar como moneda nacional, siendo el primer país en Latinoamérica que abandonó su moneda nacional y la sustituyó por el dólar (Larrea, 2007), en el año 2000 el país accede a un préstamo de 600 millones del Fondo Monetario Internacional (FMI), el BIRF y la Corporación Andina de Fomento (Acosta, 1994; Suárez, 2003).

Por consiguiente, se accionaron una serie de medidas tras la aceptación del préstamo, que formaba parte de un paquete total de \$2 mil millones recibidos por parte de diversos organismos multilaterales, el mismo que se ejecutaría en un período de tres años (Worldmark Encyclopedia of Nations, 2007).

Sin embargo, para recibir el dinero, se debían tomar medidas que tendrían fuertes efectos en el movimiento de la economía ecuatoriana. El gobierno inició un programa de privatización e incrementó el precio de la gasolina en un 60% (Worldmark Encyclopedia of Nations, 2007). El cambio de moneda, abrió nuevas alternativas económicas, así en el año

2003, Ecuador negoció el Acuerdo *Stand By* con el FMI, provocando una disminución de 650 puntos de riesgo país (Banco Central del Ecuador, 2003).

En consecuencia, la administración de Gutiérrez, quien asumió el gobierno en 2003, se comprometió a emitir pagos a tiempo, resolver conflictos pendientes con los bancos cerrados y modernizar las empresas estatales (Worldmark Encyclopedia of Nations, 2007).

A diferencia de otras naciones de Suramérica, las estrategias de política económica de Ecuador continúan enfocándose en bienes primarios, y en menor medida en la diversificación del comercio, volviéndose vulnerable frente a las variables dentro de la relación de intercambio. Mientras tanto, en julio 2004 desapareció la propuesta de Ley de Hidrocarburos (relativa a la privatización del sector petrolero estatal) por la falta de apoyo a la misma, que en general condujo a una falla más para implementar completamente la privatización en Ecuador. Gracias a las reservas petroleras y los altos precios del petróleo han ayudado al país a acumular reservas en moneda extranjera de \$545 millones en 2000 a \$849 en 2004 (Worldmark Encyclopedia of Nations, 2007). En la Figura 1, se presenta un análisis de los hechos más relevantes en la historia económica del país.

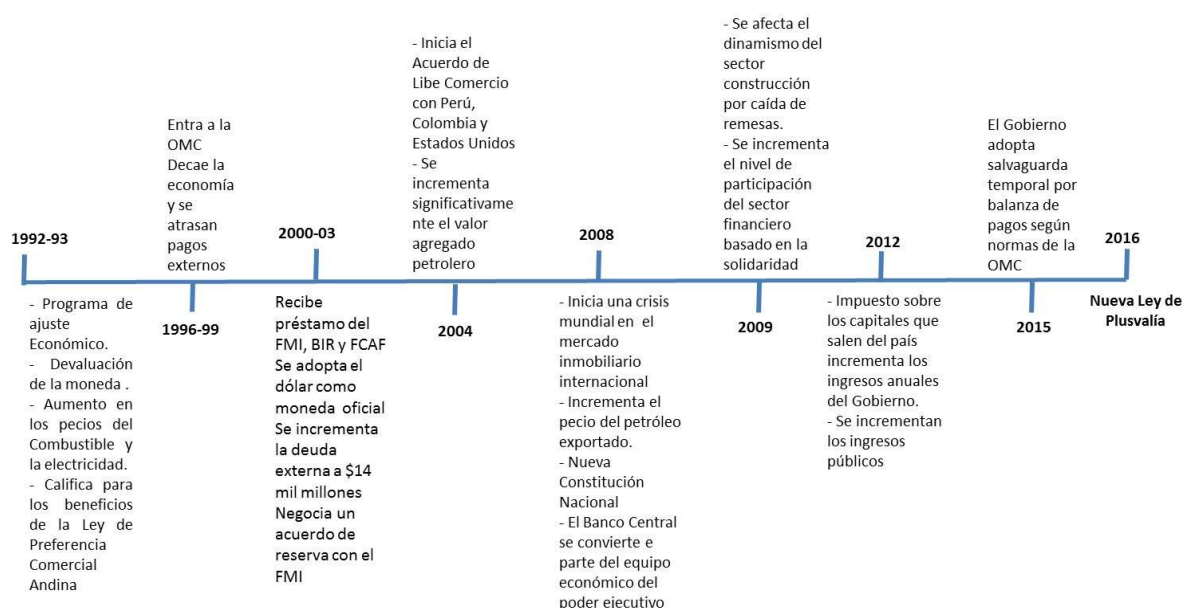


Figura 1 Desarrollo Macroeconómico Ecuatoriano 1992-2016. BCE (2017) y Worldmark Encyclopedia of Nations, (2007).

Si bien cada uno de los hechos mencionados han incidido en la dinámica del sector inmobiliario en Ecuador, uno de los más importantes ha sido la nueva Constitución del 2008

y la Ley de Plusvalía 2016; en el primer caso, una serie de políticas económicas influyeron a partir de ese momento en el desarrollo de nuevos programas sociales, nuevos modelos de negocios y el desarrollo de los diferentes sistemas productivos del país, así como políticas de comercio internacional, importaciones y exportaciones.

Por su parte la Ley de Plusvalía del 2016, se conforma en primera instancia como una Ley para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y la fijación de tributos (El Telégrafo, 2017). Esta ha generado diversas situaciones y encontradas opiniones sobre su efectividad para la industria de la construcción y el mercado inmobiliario del país. Este proyecto provocó “fuertes críticas del sector de la construcción, que argumentó que la iniciativa frenará a una actividad ya afectada por la recesión” (Heredia, 2016). Es así como en marzo 2018, en el informe de la Ley Derogatoria aprobada en la Asamblea se argumentó que la Ley de Plusvalía “no ha controlado la especulación de las tierras, sino que ha frenado al sector de la construcción, generando desconfianza al momento de invertir” (Ecuavisa.com, 2018).

Otro factor fundamental que ha marcado la economía a partir del Desarrollo de Sistemas Productivos locales, acorde a Klaufus (2006) ha sido la migración transnacional masiva de la clase baja y los residentes de los estratos medios en el Cantón Cuenca, provocando importantes transformaciones tanto a nivel de ciudad como de las aldeas rurales en el cantón.

1.2. Aporte del Sector Inmobiliario a la Economía del Ecuador

El sector inmobiliario forma parte de la industria de la construcción que está dentro de una de las más importantes del Sistema Productivo del país, y que, representa aproximadamente el 10% del PIB de Ecuador, cabe mencionar que el 80% de la inversión en esta área viene dada por sector público mientras que, el sector privado tiene una cuota del 20% (Klaufus, 2006).

A partir del año 2015, se han generado una serie de problemas para la industria de la construcción dada la intervención de ciertas variables que han condicionado la industria, por un lado, el estancamiento productivo como consecuencia de la disminución en el gasto público, así como una contracción en los préstamos bancarios que redujeron la disponibilidad de hipotecas para casas, ambas tendencias impulsadas por la agresiva caída en los precios del petróleo durante ese periodo.

En este orden de ideas, adicionalmente a los diferentes escenarios económicos y políticos, se sumó una emergencia nacional resultante de un terremoto de 7.8 grados de magnitud que sacudió la costa norte de Ecuador en abril del 2016 (BBC Mundo, 2016). Este incidente de gran impacto que causó gran conmoción a nivel nacional e internacional generó grandes daños tanto sociales como económicos para el país.

Como consecuencia de tal crisis, fueron activados diferentes planes de recuperación, entre ellos se conformó un Comité de Reconstrucción con tres ejes de acción fundamentales que eran solventar la emergencia; acciones de reconstrucción y reactivación productiva, para lo cual el sector de la construcción tenía un alto nivel de participación en todos los ejes señalados (Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva, 2017).

Continuando con el análisis, las remesas de los emigrantes, han jugado un rol fundamental en la contribución para el sector inmobiliario, como un impulso importante debido a que las contribuciones enviadas desde el extranjero por ecuatorianos trabajadores han impulsado las inversiones en bienes raíces como parte del desarrollo económico local. En este particular, la Cámara de la Construcción de Cuenca, estima que en el año 2000 de \$480 millones, el 95% de las remesas enviadas a la región de Cuenca, se invirtieron en la construcción de casas (Higgins, 2016). Por su parte, para el año 2017, las remesas recibidas fueron una fuente vital de ingresos debido a que se incrementaron en 238.2 millones pasando de 2,602 millones (2016) a 2,840.2 millones (2017), ver Figura 2.

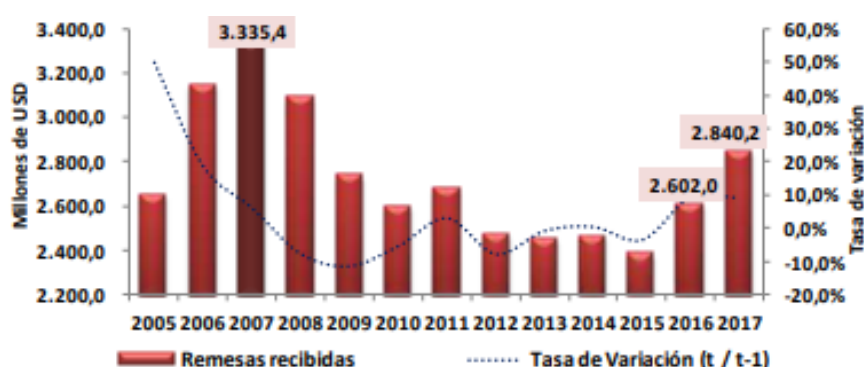


Figura 2 Desarrollo Macroeconómico Ecuatoriano 1992-2016

Fuente: Banco Central del Ecuador

El tema de las remesas ha resultado positivo para la dinámica económica nacional y local, sin embargo, también ha generado ciertas consecuencias negativas que han repercutido

en el sector pues han resultado de ella la escasez de tierras y trabajadores de la construcción (de los cuales aproximadamente el 70% han salido de la región), lo que empuja los precios al alza, donde la especulación del suelo por los familiares de migrantes, y los que buscan terrenos para construir consideran que pueden permitirse el lujo de pagar más que el precio de mercado, ha agravado este proceso (The Business Year, 2015).

Ecuador ha pasado una serie de situaciones económicas que le han advertido consecuencias de impacto en muchos de sus sectores productivos, sin embargo, ha logrado mejorar aspectos relevantes de su sistema que han sido reconocidos desde el ámbito internacional, como es el caso de la competitividad que, según datos del Reporte de Competitividad Global elaborado por el Foro Económico Mundial (2015) reconoció un avance importante en diferentes pilares económicos, entre ellos el de la infraestructura el cual ganó 29 posiciones dentro de ese rango internacional de competitividad.

1.3. Análisis de la situación actual del Sector Inmobiliario en el cantón Cuenca

1.3.1. Diagnóstico de la situación inmobiliaria en Cuenca

El desarrollo del mercado inmobiliario en el Cantón obedece las mismas causas y efectos que inciden en el proceso a nivel nacional. Sin embargo, la manera en que éste se comporta es lo que incide en las cifras y resultados de su dinámica. En este sentido, es preciso indicar que, en los últimos años, el valor total y el valor por metro cuadrado de construcción han mostrado una tendencia al alza, además, de haber una oportunidad de mercado para proyectos de viviendas de bajo costo sustentada en una política y programas económicos que permiten el acceso a dicho mercado con el apoyo de la banca pública y privada.

Para Cuenca y sus alrededores, más de dos décadas de la migración transnacional han tenido consecuencias sociales y físicas importantes debido a que se reconoce como una ciudad predilecta para los extranjeros que desean radicarse debido a la serie de bondades y virtudes que ofrece como ciudad de descanso. Esta situación particular, ha resultado positiva para el sector inmobiliario debido a que son muchos los extranjeros que invierten en bienes raíces con la adquisición de inmuebles bien sean para uso comercial o para su hogar, lo cual contribuye al desarrollo del sistema productivo local, con altos índices de variables económicas que pasan de ser esporádicas (turistas) a ser constantes (residentes), ver Tabla 1.

Tabla 1 Entradas de extranjeros al país años 1997-2016

Año	Ingreso de Extranjeros al país
1997	529.492
1998	470.987
1999	517.668
2000	620.090
2001	640.561
2002	682.962
2003	760.776
2004	818.920
2005	859.888
2006	840.555
2007	937.487
2008	989.766
2009	968.499
2010	1.047.098
2011	1.141.037
2012	1.271.901
2013	1.364.057
2014	1.556.991
2015	1.544.463
2016	1.418.159

Nota: Recuperado de Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) 2017

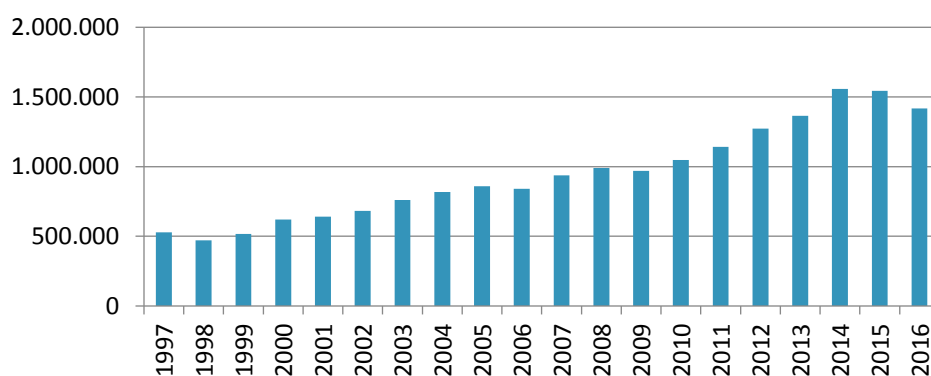


Figura 3 Entradas de extranjeros al país 1997-2016. INEC, (2017).

En este particular, como se muestra en la Figura 3, conviene destacar que la alta entrada de extranjeros al país y el incremento de salidas de ecuatorianos al extranjero ha generado gran impacto en el desarrollo económico nacional ya que, por un lado, la inversión local por parte de extranjeros que buscan la manera de establecerse en el país con la adquisición de bienes raíces y el emprendimiento de negocios ha contribuido con el desarrollo de la economía local. Mientras que la salida de personas trabajadoras al extranjero permite el incremento de las remesas recibidas como fruto de ese trabajo de la mano de obra ecuatoriana en otras tierras,

lo cual hace que cada vez más hogares ecuatorianos tengan mayor poder adquisitivo para dinamizar la inversión nacional y local.

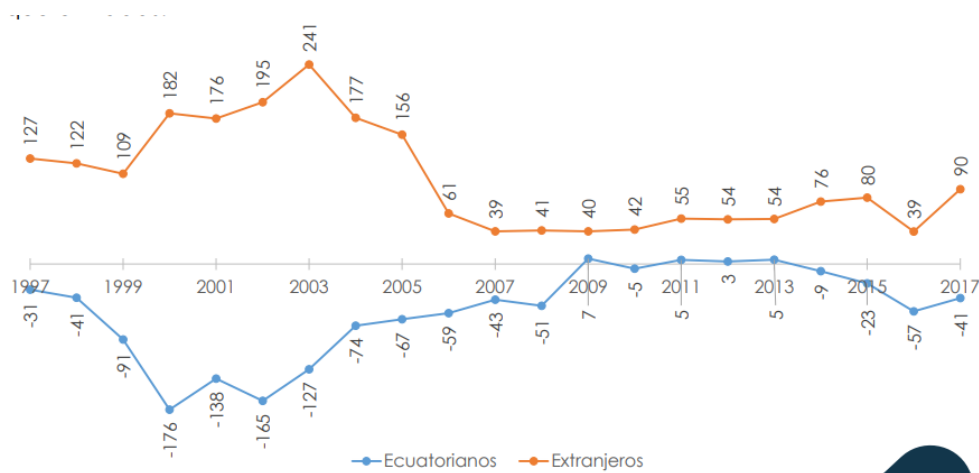


Figura 4 Movimientos de Entradas y Salidas de ecuatorianos y extranjeros. INEC, (2017).

Al respecto, tal como en la Figura 4, es preciso señalar que la mayoría de los extranjeros que ingresan al país lo hacen a través de la jefatura migratoria de Quito con un promedio de más de 500 mil movimientos al año seguido de la jefatura migratoria de Tulcán con más de 400 mil entradas. En el caso de Cuenca, a pesar de ser una de las ciudades con más extranjeros en el país, su registro migratorio de entradas es realmente bajo pues sólo se registran un promedio de 18 entradas al país por este Cantón según datos del Registro de Estadísticas de Entradas y Salidas internacionales (2017).

Continuando con la situación del sector inmobiliario en Cuenca, es preciso citar que para el año 2015, ésta fue la ciudad con los precios más altos en Ecuador. No sólo porque la construcción tuvo los costos más altos del país, sino también porque los costos de los bienes y servicios básicos resultaron ser elevados en comparación con el resto del país. (The Business Year, 2015). Sin embargo, Cuenca tuvo una dinámica interesante en este sector en el periodo 2015- 2016, ya que el tipo de obra que más números de permisos obtuvo fue el de nuevas construcciones.

De ahí, las cifras relacionadas al desarrollo del sector inmobiliario en la ciudad de Cuenca donde hubo un incremento importante en el número de unidades vendidas al año desde el 2008 hasta el 2016, ver Figura 5.

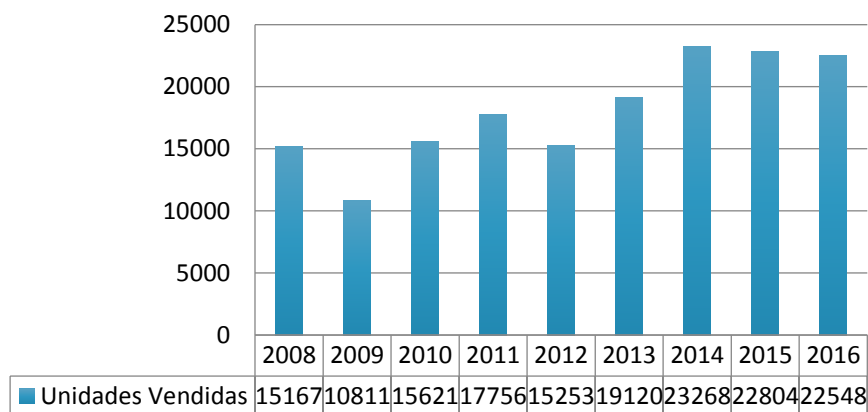


Figura 5 Total Unidades vendidas en Cuenca año 2008-2016. Market Watch Ecuador, (201).

1.3.2. Dinámica Macroeconómica en la industria de la construcción en Ecuador

La industria de la construcción es una de las más grandes del mundo, ya que además de ser una fuente importante que genera utilidad, empleo y enormes cifras de contribución, su encadenamiento con otros sectores le imprimen importancia a su función ya que, por un lado las empresas proveedoras de insumos como materiales de construcción prefabricados, acero, cemento, hierro para la fabricación de las obras; por el otro lado, la activación de bienes raíces y otras actividades que se deriven de la venta y promoción del producto final construido. Por tal motivo, que resulte un importante eslabón en el tema del encadenamiento productivo de la construcción con otros sectores que permite generar un Valor Agregado al PIB.

En consecuencia, es importante destacar que el sector de la construcción está condicionado por dos agentes principales como lo son el sector público y sector privado. Donde el encadenamiento se orienta a otras industrias como el acero, el hierro, el cemento y por el otro lado al comercio como ferreterías, depósito de materiales, etc. En este particular, según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) 2012, del total de establecimientos relacionados con el sector de la construcción a nivel nacional existían a la fecha un total de 14.366 establecimientos, de los cuales 1.637 pertenecen a la Provincia de Azuay.

Debido a que el gobierno es un actor principal en la mayoría de los proyectos de construcción del país, su complicada situación presupuestaria y la creciente necesidad de apalancamiento para su gasto público, han repercutido en la pérdida de dinamismo del sector, así como también la escasez en la oferta de créditos y la decreciente disposición, que para la

fecha en que se enmarca el presente estudio (2016-2017) se generó en relación al endeudamiento de largo plazo, tomando como referencia las expectativas negativas de reactivación económica por parte de los agentes económicos.

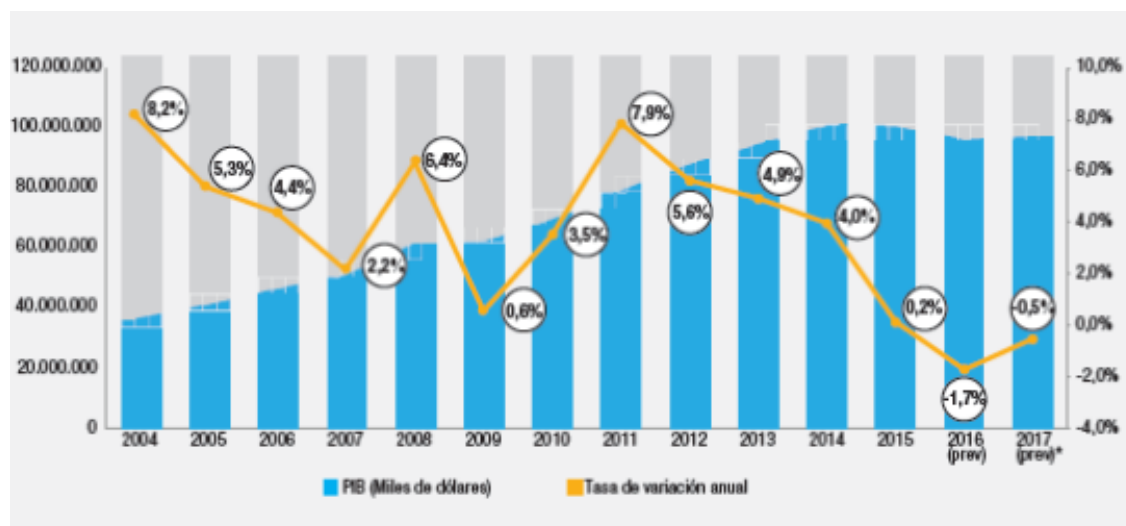


Figura 6 PIB del sector de la construcción

Fuente: Banco Central del Ecuador

En el marco del Producto Interno Bruto (PIB), calculado por el Banco Central del Ecuador (ver Figura 6), el sector construcción asciende al puesto número cinco en crecimiento relativo a nivel nacional en los últimos diez años, entre 2005 y 2015, con un 85,5% (Taimal, 2014). De la misma manera, para el año 2015 la contribución de esta actividad económica al PIB fue la cuarta mayor en términos relativos a nivel nacional con un 10,1%, seguida de los sectores industriales manufactureros, comercial, petrolero, y minero.

Sin embargo, de este relativo crecimiento, el índice de cambio porcentual ha tenido una disminución progresiva desde 2011, su explicación radica en la caída de los niveles de la actividad y la inversión económica agregada, unido a otras razones de menor peso, pero con capacidad de potenciar este decrecimiento (Taimal, 2014).

El Producto Interno Bruto para el primer trimestre del 2017 mostró una variación interanual respecto al 2016 del 2,6%. Considerando que el VAB no petrolero es el que impulsa el crecimiento económico, es preciso señalar que para la fecha presentó variación positiva con un incremento de 2,2%. El Banco Central del Ecuador como principal institución económica del país, indicó en su informe macroeconómico en relación con el año 2016, la desaceleración registrada para ese año de -1,5% a precios constantes, en los componentes del

PIB, con relación al año 2015, reconociendo que fue la Formación Bruta de Capital Fijo la que presentó mayor contracción en el año mencionado.

Para el escenario ecuatoriano, el Valor Añadido Bruto (VAB) del rubro de la construcción es un gran contribuyente al Producto Interno Bruto (PIB) Nacional. A partir del shock financiero y económico del año 1999, el sector de la construcción sufrió repercusiones considerables con respecto a otras actividades económicas del país, al punto de que su producción cayó en 24,9%, cuando el agregado nacional fue de 6,3% para ese año.

Para los años 2000 y hasta el 2002, el PIB de la construcción exhibió una recuperación producto de la adopción del sistema dolarizado, el incremento en la demanda habitacional influida por temores hacia el sector financiero, el ingente ingreso de remesas y el inicio en los trabajos del Oleoducto de Crudos Pesados a partir de 2002, con una inversión por encima de los \$1.300 millones, finalizado en el 2003 (Taimal, 2014).

En consecuencia, al hacer una revisión más profunda de la participación de la construcción en las variaciones del PIB para el año (2016-2017), conviene hacer referencia en el decrecimiento del -8,9% registrado para el 2016 según cifras del Banco Central del Ecuador, motivado según esta institución por la caída de la inversión pública, las salvaguardas y la incertidumbre jurídica provocada por la Ley de Plusvalía lo cual además generó una contracción desde el año 2014.

Entre 2006 y 2014, el crecimiento del PBI promedió 4.3 por ciento, impulsado por los altos precios del petróleo y el financiamiento externo exacerbado. Este estímulo permitió un mayor gasto social e inversiones importantes, especialmente en los sectores de energía y transporte. Durante ese período, la pobreza disminuyó del 37.6 por ciento al 22.5 por ciento.

Previsiones de Crecimiento

La importancia que reviste al sector de la construcción en su contribución al PIB de un país se enmarca por el incremento de la inversión pública y privada e infraestructura o proyectos inmobiliarios. En este sentido, durante décadas, los diferentes ciclos económicos por los que ha atravesado el país han generado situaciones positivas y negativas para el desarrollo nacional, motivado por una serie de causas sociales, políticas y financieras que han incidido en tal situación. En relación con el Producto Interno Bruto (PIB) y el Valor Agregado Bruto de la Construcción (VAB) estos han sido variables durante décadas. Para efectos de este estudio, se identifican 4 etapas relevantes del desarrollo de ambas variables económicas desde 1970 hasta el año 2014.

Tabla 2. Cifras de evolución del PIB y el VAB de la construcción 1970-2014

Etapas	VAB construcción	PIB total
1970- 1979	5.42%	7.28%
1980- 1989	-1.81%	2.63%
1990- 1999	-2.49%	2.32%
2000- 2014	9.69%	4.33%

Nota: Adaptado de Banco Central del Ecuador

Desde el año 2000, el crecimiento de la industria ha sido notable debido a políticas económicas y situaciones como la dolarización, una reforma Constitucional y el impacto de las fluctuaciones económicas a nivel global, incidieron en que el registro de las variables de promedio del PIB y el VAB en esa última etapa fueran notablemente superior en comparación con décadas anteriores.

En este sentido, los años 2011 y 2012, la construcción exhibió altos niveles de crecimiento con gran significación para resto de la economía, al ascender al 17,6% y 12,2%, respectivamente. Tales resultados se deben a la participación del sector estatal, el cual ha ingresado directamente con recursos que buscaban en principio inyectarle dinamismo a este sector con proyectos de ingeniería, vivienda con fines sociales, infraestructura vial e impulsando la adquisición de créditos hipotecarios.

No obstante, la demanda de infraestructura se ha mantenido fuerte a medida que la economía continúa creciendo a mediano plazo. El desarrollo adecuado de la infraestructura es crucial para la prosperidad futura del país. La infraestructura de transporte, en particular, es un obstáculo importante para la competitividad del país.

Desde la teoría donde se mantiene la importancia del sector público en el desarrollo de la industria de la construcción, es preciso entender que la inversión del Gobierno resulta fundamental, por tanto, las cifras manejadas hasta el 2016 reflejaron una inversión de \$ 1.1 mil millones por año hasta el mencionado año para el desarrollo de proyectos de carreteras y autopistas en todo el país.

Un gran avance para el sector de la construcción ha sido la presencia de empresas chinas: ahora hay más de 80, en comparación con solo 26 en 2011. Ecuador es ahora el cuarto mercado más grande de China para proyectos contratados. Estos se han centrado principalmente en el sector de la energía y están remodelando los ramos de la construcción y la provisión eléctrica. La planta hidroeléctrica Coca Coda Sinclair (CCS), 100km al este de Quito, es el proyecto de energía más grande en la historia de Ecuador. La estación de 1.500 MW de capacidad está construida por la empresa constructora china Synohydro y ha generado 7.700 nuevos puestos de trabajo (The Business Year, 2015).

La inversión china también juega un papel vital en la incipiente industria siderúrgica del país, potencialmente el otro pilar gemelo del sector de la construcción ecuatoriano. La producción de acero vale alrededor de \$ 1.3 mil millones al año. Ecuador es el séptimo mayor productor de América Latina, y el sector es particularmente vulnerable a la debilidad de los precios del petróleo; la mayor parte del acero producido en el país se utiliza directamente para la infraestructura de la industria petrolera (The Business Year, 2015).

La industria del acero está cada vez más influenciada por los inversores chinos, que han descubierto el crecimiento potencial del sector. Sin embargo, es Adelca, una empresa ecuatoriana que ha dominado la industria nacional del acero durante 50 años. La empresa importó originalmente acero de China y la región, antes de redirigir sus actividades (posteriores a 2008) a la fabricación de su propio acero a partir de chatarra para abastecer al sector de la construcción del país.

En 2014, Adelca anunció el desarrollo de una nueva planta de acero para transformar tanto la capacidad de producción de la empresa como el potencial de crecimiento del país en la materia prima. En julio de 2015, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aprobó un préstamo de \$ 37 millones para la construcción de una nueva fábrica de producción de acero ubicada en el Cantón de San Francisco de Milagro en la provincia de Guayas (The Business Year, 2015). Dichas situaciones constituyen un motivo de crecimiento económico no sólo como sectores encadenados al de la construcción sino a partir del desarrollo de la industria a la que pertenecen.

La industria siderúrgica puede ser pequeña a nivel regional, pero en el país es más grande que la suma de sus partes y, a pesar del bajo precio del petróleo, parece haber encontrado un mercado sólido propio que perdurará en el futuro previsible.

Mercado laboral

Con relación al mercado laboral generado a partir de las actividades de la industria de la construcción, existen variables importantes a considerar, la principal de ellas, el derivado del encadenamiento productivo donde se generan empleos de manera directa e indirecta debido a su influencia en otros sistemas productivos desencadenados de dicha actividad económica.

Según cifras del INEC (2016), la construcción habría generado hasta ese año un total de 519.383 puestos de empleos directos que representan el 6.8% del total de la población con empleo.

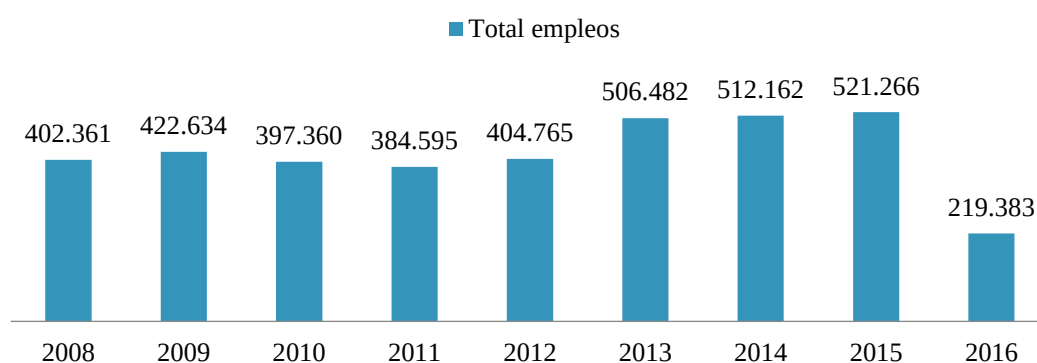


Figura 7 Total empleos sector construcción 2008-2016. Recuperado de INEC (2017).

Entre 2014 y 2016, el desempleo urbano aumentó de 4.5 por ciento a 6.5 por ciento y el subempleo urbano aumentó de 11.7 por ciento a 18.8 por ciento. Durante este período, la tasa de pobreza y el coeficiente de Gini se mantuvieron prácticamente sin cambios. Dada la falta de moneda local en Ecuador y el ahorro fiscal limitado, el gobierno se ha visto obligado a reducir la inversión pública y reducir el gasto (Banco Mundial, 2017).

Entre los afectados por esta situación, están los gestores y contratistas de construcción, las estadísticas demuestran que sus contratos han bajado en un 33% aproximadamente de los proyectos que tenían en 2014. Las asociaciones de construcción en las principales ciudades del país indican que los despidos de la industria ascienden a más de la mitad personal (Higgins, 2016).

Inflación del sector

El sector de la construcción es uno de los principales sectores de crecimiento que dinamiza la economía del país, de ahí la importancia de la inflación sobre el desarrollo de esta industria.

La inflación en el sector de la construcción en el 2016 al 2017 de enero a diciembre se ha mantenido con ligeras variaciones de enero a marzo con tendencia a la baja, ver Tabla 3. Esto significa la estabilización de los precios que permite el crecimiento en el sector y con ello se dinamizan actividades complementarias, Sin embargo, en el mes de abril se registra un ligero incremento, factor que se relaciona con el aumento de precios de los materiales de construcción, equipos y otros, se detiene la construcción y los proyectos pasan por un proceso de recesión.

Tabla 3. Inflación en el sector de la construcción

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2016	243,48	241,78	241,23	236,18	236,02	236,65	236,42	235,3	234,38	232,83	232,76	234,63
2017	235,14	236,95	237,43	236,7	235,04	232,69	232,5	233,37	234,22	234,28	235,06	235,06
Variación	-8,34	-4,83	-3,8	0,52	-0,98	-3,96	-3,92	-1,93	-0,16	1,45	2,3	0,43
Porcentual	-4%	-2%	-2%	0,20%	-0,40%	-2%	-2%	-1%	-0,07%	0,60%	1%	0,20%

Nota: Adaptado de INEC (2017)

Como se puede observar en la Figura 8, en los meses de mayo a septiembre la tasa inflacionaria mantuvo una tendencia a la baja periodo en donde hubo mayor concentración de consumo, en donde se dinamizaron los proyectos construcción. Mientras que en los meses de octubre a diciembre se mantiene un ligero incremento provocado por las medidas implementadas en cuanto a la ley de plusvalía factor que perjudica al sector y provoca que varias empresas reformulen los proyectos de construcción.

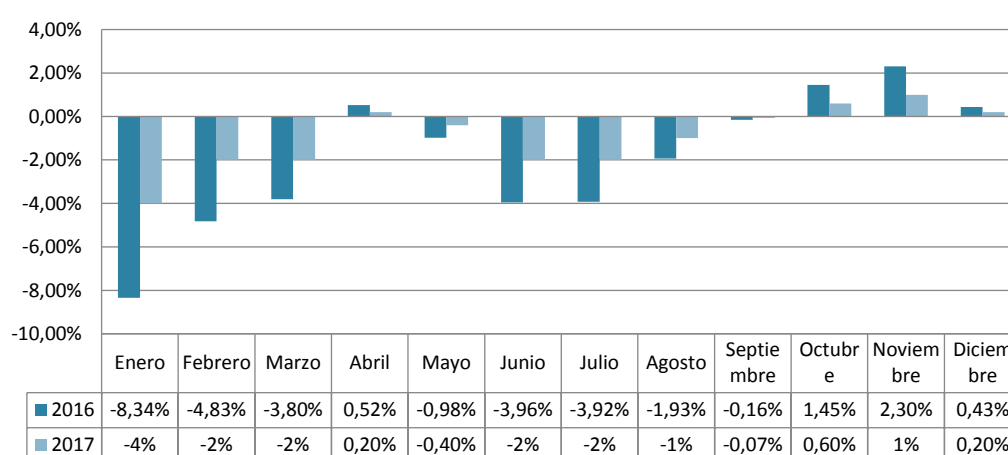


Figura 8 Valor porcentual inflación 2016-2017. Adaptado de INEC, (2017).

El sector se ha visto afectado por las decisiones estatales tomadas entorno a la construcción la falta de seguridad provoca que la inversión disminuya y los proyectos de construcción se reformulen.

1.4. Análisis Empresarial

1.4.1. Entorno General del Sector del sector inmobiliario

El sector inmobiliario resulta ser uno de los sectores que forman parte del encadenamiento productivo de la industria de la construcción, donde su dinámica incide de manera directa en las cifras del sector. La Asociación Nacional de Bienes Raíces de Ecuador señala que en el 2016 las ventas totales cayeron un 60% en relación con el 2015. Esto sigue una caída del 20% de 2014 a 2015, las ventas de nuevos condominios se han reducido en un 70% desde 2014 (Higgins, 2016). Esto ha sido un gran golpe para el rubro, ya que representa una importante caída, y la desaceleración del sector afecta a otras industrias.

En relación con este particular, es preciso revisar el total de permisos de construcción otorgados para la construcción en general hasta el 2015 (ver Figura 9) que fueron de 28.379, donde la mayoría de estos fueron otorgados en el cantón Cuenca (2159) del cual el 86,9% fueron para construcciones residenciales, el 7,7% para construcciones no residenciales y el 5,4% parra construcciones mixtas según datos del INEC 2016.

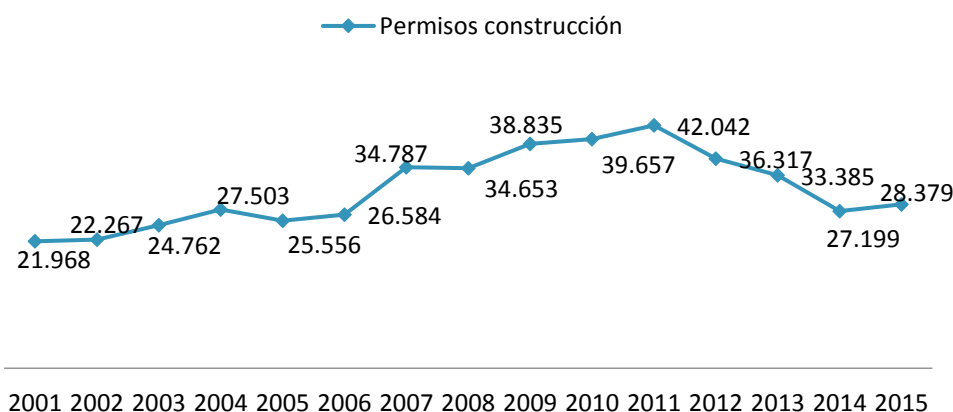


Figura 9 Permisos de construcción 2001-2015. INEC, (2017).

En Cuenca, se incrementaron las propiedades en un 100% a principios de 2014, pero el número de ventas cayó un 70% en años posteriores. Sin embargo, lograron sustentarse las expectativas con la inversión destinada al sector, donde la oferta contribuía con el desarrollo de la industria. Las iniciativas por facilitar el acceso a la población más vulnerable poco a poco van rindiendo sus frutos.

Tabla 4 Oferta del mercado inmobiliario Período 1999-2016

Período	Unidades Disponibles	Meses de Inventario	Millones de Crédito disponible	Variación de Precios
1999-2000	9421	28	200	38%
2009-2010	10692	22	1061	9,2%
2015-2016	6646	11,4	1652	2,5%

Nota: Instituto Ecuatoriano para el Financiamiento de la Vivienda (2018)

Los expertos en la materia comentan que la dinámica ha cambiado de un mercado donde hasta hace unos años el financiamiento era insuficiente para adquirir viviendas, a uno donde el 70% de los proyectos apuntan a los sectores populares. Las empresas constructoras se han ido adaptando al bolsillo de los compradores y tienen una oferta diversa a lo largo de toda la geografía nacional.

Un segmento particularmente desafiante para los constructores de este mercado es el de las propiedades de menos de \$20.000 dólares, donde se está generando una competencia sin cuartel, aunque si bien es cierto con menos movimiento que los otros mercados objetivo. La razón para esto es que la capacidad de acceder al crédito de estas personas es significativamente baja, aún con auxilios estatales (Ekos, 2012).

Estos nichos de mercado se han vuelto desafiantes para las empresas del ramo, el gobierno y la sociedad en general, aunque afortunadamente cada día se abren más posibilidades de concreción de proyectos en este segmento. La razón para ello no es solo que los precios están disminuyendo, sino también la mayor flexibilidad en las condiciones de pago, por ejemplo, inicial del 30% con 30 meses para pagar.

1.4.2. Producción

La contracción antes mencionada del sector inmobiliario no necesariamente guarda una relación idéntica con la del rubro de la construcción, ya que este comprende otros conceptos adicionales como las obras públicas. Desde luego, el freno del auge inmobiliario impacta y desacelera el crecimiento de la nación, debido a que planificación y construcción de proyectos de distinta naturaleza como habitacionales, comerciales o incluso informales, poseen fuertes vinculaciones con otras variables económicas (Taimal, 2014).

En la Provincia del Azuay, durante los años 2015 y 2016, se mantuvo en tercer lugar del total de los premisos de construcciones otorgados a nivel nacional y el segundo a nivel cantonal donde Cuenca obtuvo un total de 2.159 (2015) y 2.315 (2016), de los cuales su mayoría fueron otorgados en nuevas construcciones seguidas de ampliación y reconstrucción.

Uno de los aspectos de mayor preocupación en el gremio para esos años (2016 y 2017) fue el incremento acelerado y sin explicación aparente del precio de los terrenos, especialmente en Quito, Guayaquil y Cuenca. El precio no parece encontrar justificación ni tampoco en las condiciones de habitabilidad de estos, ni en la envergadura de los proyectos desarrollados, con lo cual se ha presenciado casos de lotes que se adquirían en menos de \$20 por m² en 2009, uno o dos años después se vendían entre \$80 y \$100 por m² (Ekos, 2012).

De esta realidad surge la discusión sobre la Ley de Plusvalía, que entre otras cosas se ideó para mantener el control sobre los abusos y especulaciones a través del tributo sobre el valor del suelo del 75% aplicado a la ganancia extra generada a partir de la segunda venta del inmueble (Carmigniani, 2017).

1.4.3. Ventas, Mercado y Volumen de crédito para el sector inmobiliario en Cuenca

Para entender el comportamiento de las ventas, es preciso hacer una revisión a otros factores importantes como el comportamiento del mercado y la dinámica financiera y crediticia que se conjugan para que un proceso de venta se materialice.

En este particular para el 2012 un 36% de los proyectos se encontraban en planos, lo que refleja una perspectiva de crecimiento del mercado por parte de los inversionistas para tal fecha, donde hubo buenas expectativas que decayeron con el paso de los años debido a los factores económicos anteriormente analizados. Respecto a dichas cifras hubo una reducción considerable cuando en el 2016 solo el 13,53% de los proyectos inmobiliarios se encontraban en planos lo cual generó una brecha de más del 20% (Chang, 2017).

Esto mismo se refuerza con los datos de obras concluidas. Así, en la Tabla 5, en 2012 sólo en 4,83% de los proyectos estaba finalizado para su comercialización o entrega al propietario, pero debido al envejecimiento de la oferta por la ralentización del mercado, esta cifra creció a 36,24% junio de 2016, ya que cuando empieza a ser difícil vender una vivienda, los nuevos proyectos se detienen y aumentan los saldos de unidades habitacionales terminadas.

Tabla 5 Comparación de variables inmobiliarias en el mercado de Cuenca 2012-2016

Variables	2012	2016
Proyectos Inmobiliarios en Planos	36%	13,53%
Proyectos Inmobiliarios Concluidos	4,83%	36,24%

Nota: Adaptado de la Cámara de la Construcción (2016)

Otros elementos que impactan la función de oferta en este mercado es el acceso del desarrollador de los proyectos a financiamiento, a bajo costo y relativamente rápido, el importe que se causa por concepto de adquisición de materiales y la cobertura de las obligaciones con la mano de obra, además de la apertura del sector financiero para los créditos hipotecarios, lo cual afecta la rotación de inventario (Chang, 2017).

Si se tiene en cuenta el llamado punto de equilibrio para el mercado, las expectativas favorables permitían anticipar que tal balance se alcanzaría, al ritmo de crecimiento de 2012, en 30 meses. No obstante, en la medida que la situación empezó a deteriorarse, para 2013 ya se requerirían tres años, hasta llegar a 2016, donde el punto para el cual la constructora promedio podría estar financieramente holgada sería de cuatro años (Chang, 2017).

Por su parte, con relación al volumen de crédito otorgado para la dinamización y activación del mercado inmobiliario, es preciso señalar que para el año 2010, cerca de 85.000 residentes del país se embarcaron en la adquisición de su vivienda propia, de acuerdo con las cifras de la Cámara de la Construcción de Pichincha.

Ese monto de ventas se desagrega en \$1.140 millones provenientes de créditos entidades financieras bajo el control del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess) y de la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS), el resto se costó con las iniciales de aporte propio y las transacciones sin financiamiento. De este modo el 60% de los movimientos del mercado de crédito lo proveyó el sector privado y el otro 40% el gubernamental (Ekos, 2012).

En 2011 el mayor impulso al mercado inmobiliario lo otorgó el Biess, quien entre octubre de 2010 y mayo de 2011 procesó 11.503 operaciones de financiamiento con una contrapartida de \$398,57 millones. Tal cantidad de recursos se distribuye entre: propiedad terminada, en proceso de construcción, ampliación y acondicionamiento o sustitución de

hipoteca. Este apoyo estatal impidió que el ramo de la construcción sufriera en demasía la disminución de las remesas del año 2010 que representó \$1.714 millones o 6,9% (BCE, 2011).

Ya en el año 2014 la Asociación de Bancos Privados del Ecuador reseñaba que el total de financiamiento concedido por la banca privada se ubicó en \$19.890 millones, equivalente a una subida mensual de 1,04%, y 11,5% con respecto a los primeros tres meses de 2013. Para el mismo periodo de 2014, se dirigieron \$13.716 millones al sostenimiento con préstamos de la producción de viviendas, implicando un crecimiento de 69,0% en este tipo de créditos (Taimal, 2014).

A partir de 2010 el BIESS jugó un rol crucial en la dinamización del mercado crediticio. Su ámbito de acción fundamental giraba en torno a facilitar el acceso al crédito a los segmentos de la población históricamente excluida con un tipo de interés más bajo y plazos más flexibles que no captaban la atención de los operadores bancarios privados (Chang, 2017).

Esto significó una ampliación del mercado, los constructores de proyectos inmobiliarios pudieron acceder a estas personas que no contaban con capacidad de ingreso para adquirir su casa propia, al incrementarse la colocación de préstamos hipotecarios en 14% de 2012 a 2013 (BCE, 2011), ver Tabla 6. Otro elemento positivo de este impulso gubernamental es que añadió variedad en cuanto a la ubicación de los proyectos y los llevó a zonas de la ciudad donde las personas con poder de compra no querían radicarse, esto potenció el empleo directo e indirecto.

Tabla 6 *Total de colocación de préstamos hipotecarios expresados en millones de dólares*

Año	Total colocaciones de préstamos hipotecarios	
	Banca Privada	BIESS
2016	544,18\$	1.095,3\$
2017	653,35\$	914,85\$

Nota: Recuperado de Aso banca BIESS (2017)

La actividad económica de la construcción en el Ecuador cuenta con un gran impulso en el país y constituye una de las principales contribuyentes al PIB anual según él (BCE, 2011). Para determinar las características de este mercado, los especialistas dirigen sus estudios a

variables que van desde el material utilizado en la construcción de las viviendas, hasta la ubicación y ventajas urbanísticas ofrecidas.

En este particular, el INEC (2016) hace referencia a los principales materiales utilizados en la construcción de viviendas en el sector inmobiliario y de la construcción, lo cual sustenta además a información descrita anteriormente en relación con los establecimientos que mayor dinamismo ha tenido en la industria y los sectores en que se han generado mayores puestos de trabajo, ver Figura 10-13.

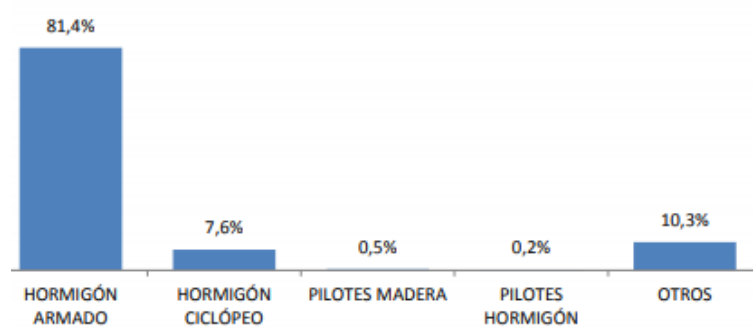


Figura 10 Material utilizado en los cimientos. INEC (2017).

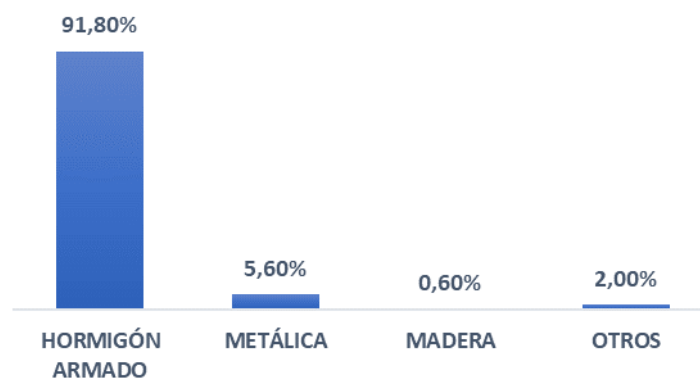


Figura 11 Material utilizado en las estructuras de las viviendas. INEC, (2017).

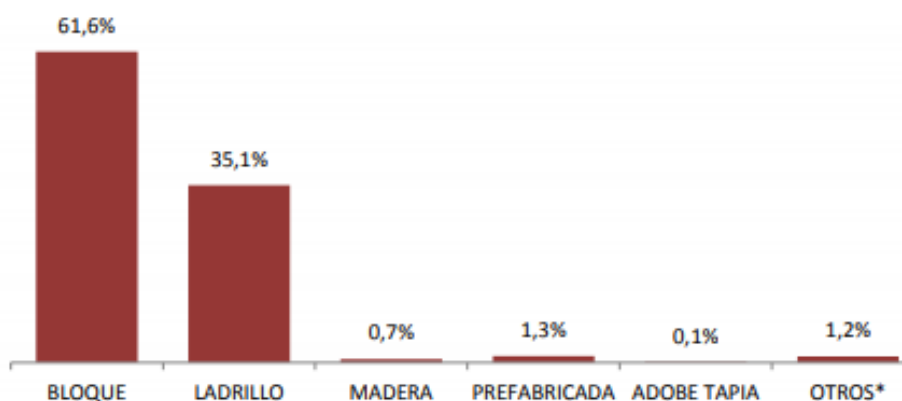


Figura 12 Material utilizado en la construcción de paredes. INEC, (2017).

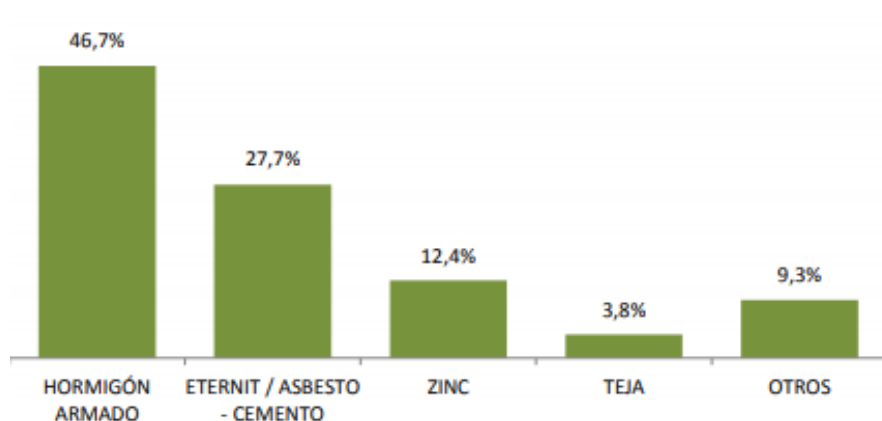


Figura 13 Materiales utilizados para el recubrimiento de paredes. INEC, (2017).

La mayor parte de las casas en los estratos bajo o medio suelen oscilar entre 40 y 50 metros cuadrados de tamaño. La mayoría de los profesionales del sector inmobiliario familiarizados con el ramo de bajos ingresos indicó que no había lujos en los acabados y que la construcción básica cuesta promedio entre \$300 y \$600 por metro cuadrado, dependiendo del tipo de estructura (Banco Mundial, 2017).

Estos precios no incluyen acabados interiores, básicamente una carcasa de hormigón para la nueva construcción. Las unidades son por lo general de 2 a 6 pisos y no hay ascensor o áreas comunes. En el caso de edificios altos residenciales, las unidades promedio son de 12 pisos y ascensores y aparcamiento.

Por último, si la edificación se divide en zonas para el desarrollo de una sola familia, su valor se reducirá significativamente a \$28.07 por metro cuadrado, lo que refleja la baja

rentabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares y reflejando el hecho de que la parcela se encuentra en una zona suburbana o rural (Banco Mundial, 2017).

En el caso de la ciudad de Cuenca, según datos de la Empresa Municipal de Cuenca, para el 2017 hay una necesidad de 34.000 bienes inmuebles, en donde se consideran entre viviendas, terrenos, departamentos, etc., la meta proyectada a realizar es 18.000 transacciones hasta finales del año.

De acuerdo con la cámara de la construcción de Cuenca, el costo de una casa promedio, está entre los US\$ 100.000 y US\$ 120.000 en el sector de Patamarca y Miscata, los bienes que identifican mayor plusvalía se encuentran en lo que es la Corte de Justicia, El Arenal y las avenidas González Suárez, Remigio Crespo y 1 de mayo.

Capítulo II: Marco legal de la Ley de plusvalía

Ecuador es un país que, para poder satisfacer las necesidades públicas como seguridad, educación, salud y desarrollo, necesita financiar una parte del gasto público a través de diferentes impuestos que son recaudados y regulados por los gobiernos autónomos descentralizados del país que son sus principales administradores y ejecutores de obras públicas de los diferentes cantones que lo conforman. Uno de ellos es el impuesto a la plusvalía que abordaremos en este capítulo.

2.1. Aspectos Tributarios en el Ecuador

Impuesto a la Plusvalía

Conceptos Generales

Impuesto

Edgar José Moya Millán (2003) indica que el impuesto es “como las prestaciones en dinero o en especies, exigidas por el Estado en virtud de su poder de imperio, a quienes se hallen en las situaciones consideradas por la ley como hecho imponible.”

Plusvalía

El alemán Karl Marx (1959) es quien desarrolla el concepto, exponiéndolo como:

“El valor del obrero que percibe un salario por su labor generado, por encima del dinero que representa su esfuerzo laboral. Si una persona debe trabajar ocho horas diarias para satisfacer sus necesidades básicas, recibiendo una paga un 60% por debajo de lo normal, el porcentaje restante de salario queda en manos de su empleador, y representa la plusvalía generada por la labor. Dicho valor es nuevo y adicional, un plusvalor, ya que no forma parte de ningún otro componente del proceso productivo”.

Sin embargo, fue el economista David Ricardo el creador del término de plusvalía.

Se considera como “el aumento del valor de un bien mueble o inmueble puede ocurrir por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario. Por ello, multitud de sistemas económicos a nivel internacional consideran la plusvalía como algo otorgado por un tercero (en la mayoría de casos el Estado), que resulta en el aumento del valor del bien, creando una obligación por la cual su propietario debe pagar un tributo determinado” (Del Hierro, 2014).

La Real Academia Española (2017) la define como “el incremento del valor de un bien por causas intrínsecas a él”.

Es así que el **impuesto a la plusvalía** se comprende como el valor que se graba al incremento del valor del bien al momento de venderlo. Por ejemplo, si compramos un terreno fuera de la ciudad de Cuenca o en los alrededores, con el tiempo, por la demanda de la población que desea extenderse, el precio del predio aumenta. El terreno podría recibir mejoras como alcantarillado, vías asfaltadas, etc. cuando haya la necesidad de venderlo, el precio de este bien se duplica o triplica con relación a la zona donde se encuentre ubicado.

El impuesto a la plusvalía se grava al momento que el dueño de cierto bien decide venderlo. Después de una serie de trámites que el comprador y el vendedor deben seguir, el dueño anterior el que paga el valor que le genere por el impuesto a la plusvalía.

Durante el Gobierno Nacional encabezado por Rafael Correa, expidió un nuevo proyecto de ley, Impuesto a la Especulación sobre el valor de la tierra, la misma que entró en vigencia en el año 2017. Esta ley ha sido referida como el nuevo impuesto a las ganancias de capital o la Ley de Plusvalía. El concepto detrás de la creación de esta ley es evitar una futura burbuja especulativa en los precios inmobiliarios, ver Tabla 7.

Tabla 7 Comparación de la Ley de Plusvalía antes y después de su reforma

Ley antes de la reforma según el COOTAD sobre el impuesto a la plusvalía	Ley después de la reforma según el COOTAD sobre el impuesto a la plusvalía
Art. 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía. - Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza. Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en este Artículo.	Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro

Con la ley anterior los Gobiernos autónomos descentralizados tenían una tarifa de 10 % para grabar en la ganancia extraordinaria del valor del bien. Mientras que con la Ley de Plusvalía el impuesto se grava con el 75% a la ganancia extraordinaria a partir de la segunda venta del bien (Heredia, 2016). Se contempla de manera general que esta ley ahorrará un poco de dinero a los jubilados que planean vivir en el país por más de 3 años, los inversores que esperan poseer y alquilar durante un período igual, o para aquellos que compran tierras y construyen una casa, garantizándole ganancias bastante sustanciales, libres de impuestos. Incluso, la legislación da cabida a aquellos que compran lotes relativamente baratos, por el orden de los \$39.000 y negocian el terreno en menos de un año, ya que pueden recibir hasta un 22% de retorno de la inversión antes de tener que pagar por ganancias de capital o impuesto de apreciación.

El tipo de negocio que se ve afectado por la tal regulación es el de comprar grandes extensiones de tierra para invertir en un corto período de tiempo sin realizar mejoras, en este caso se debe asesorar con un abogado sobre cómo estructurar mejor su compra y venta. Los inversionistas creativos a corto plazo encontrarán soluciones tales como comprar y vender "opciones de compra" de una propiedad, transferir sus derechos a través de un "acuerdo de promesa de venta" o crear asociaciones de constructores de proyectos que se pagarán una vez finalizada la venta de la propiedad construida.

Existe una asignación estándar de 24 salarios básicos que equivalen a \$ 9000 de ganancia que no está sujeta a impuestos en ninguna compra y venta en un período de tiempo. Hay un subsidio de 7,52% de revalorización anual que no está sujeta a impuestos y que se aprecia en el total de su valor de compra más mejoras.

Cabe señalar que el valor de propiedad utilizado para calcular las ganancias de capital es la cantidad que se muestra en el título de la propiedad ("escritura"). En muchos casos, el valor de la propiedad en el título es el valor municipal, que tiende a ser significativamente más bajo que el precio real de compra o venta.

La nueva ley desalentará a aquellos que buscan hacer inversiones relativamente grandes, a corto plazo (menos de 1 año) sin inversión en mejoras y que buscan ganar significativamente más que la asignación de beneficios libre de impuestos estándar de \$ 9000. La nueva ley en realidad tenderá a beneficiar a la mayoría de los que transan en el mercado, en particular, aquellos que preservan su propiedad por un período de tiempo.

En general, la ley permite ganancias sólidas libres de impuestos a través de la apreciación de la propiedad y debería ayudar a limitar la apreciación especulativa de los precios. Si bien esta nueva ley puede atemperar las ganancias derivadas de la propiedad de alto valor a corto plazo, también debería evitar la formación de una burbuja inmobiliaria que dejaría a los compradores desprotegidos.

2.1.1 Estructura del impuesto a la plusvalía

2.1.2 Características

El valor de la propiedad más el dinero gastado en mejoras puede apreciarse a una tasa de 7,52% anual compuesta, libre de impuestos. La apreciación compuesta acumulada está por encima y más allá de los \$ 9000 automáticos de apreciación libre de impuestos permitida. Con base en la tasa de interés compuesta del 7,52%; la propiedad puede duplicar su valor en 10 años y el propietario pagaría cero en el impuesto a las ganancias de capital o "plusvalía" al momento de la venta.

La nueva ley tampoco se aplica a la primera venta de una propiedad. En otras palabras, aquellos que construyen sus propios hogares (ya sea como individuos o empresas) o desarrollan sus propiedades, estarán completamente exentos del pago del impuesto a las ganancias de capital cuando vendan sus bienes inmuebles que pueden ser terrenos o casa. Eso significa que, comprando un lote frente a la playa a un precio cómodo y decide construir una casa, pagará cero impuestos a las ganancias de capital sobre la venta de esa propiedad.

Además, no se acumulan ganancias de capital por la transferencia de una propiedad como resultado de una herencia, premios o donaciones. También hay una declaración en la nueva ley que establece que las instituciones extranjeras y las organizaciones internacionales están exentas de pagar ganancias de capital, lo que justifica una mayor investigación.

Cálculo del Impuesto

Para calcular el impuesto a la plusvalía primero debe haber una ganancia extraordinaria. La ley especifica que el impuesto no se cobrará de la ganancia ordinaria. Para un mejor entendimiento a continuación mostraremos el cálculo de cada ganancia antes mencionada.

Calculo de la ganancia ordinaria; Para la ganancia ordinaria se deberá sumar el valor que consta en la escritura pública, también se deberá sumar las mejoras o rubros que hayan incrementado el valor del bien, dichas mejoras no deben superar el 30 % de avalúo catastral, los pagos efectuados por mejoras hechas por los GADS y para las personas naturales que

tengan como actividad inmobiliaria se tomara en cuenta los valores invertidos debidamente justificados con facturas. A esto le sumamos el factor de ajuste que no es más que el promedio de la tasa pasiva del año y mes en que se compró y el año y el mes en que se está vendiendo. Cabe recalcar que el factor de ajuste tiene una fórmula de interés compuesto, a continuación, escribiremos una fórmula para un mejor entendimiento.

$$GO = VEP + M + IP = (FA = (1+I)^n)$$

GO = GANACIA ORDINARIA

VEP = VALOR DE LA ESCRITURA PUBLICA

M = MEJORAS

IP = IMPUESTO PREDIAL

FA = FACTOR DE AJUSTE

Ganancia extraordinaria

La ganancia extraordinaria es igual a la diferencia entre el valor de la venta del bien y la ganancia ordinaria y menos los 24 salarios básicos unificados

$$GE = VVB - GO - 24 \text{ salarios básicos unificados}$$

Donde

GE = GANANCIA EXTRAORDINARIA

VVB = VALOR DE LA VENTA DEL BIEN

GO = GANACIA ORDINARIA

Entonces el cálculo del impuesto a la plusvalía es igual a la ganancia ordinaria por 75 % a partir de la segunda venta del bien

$$\text{Impuesto a la plusvalía} = GE \times 75\%$$

A continuación, se presenta un ejemplo aplicando la Ley de la Plusvalía:

Se compró una casa en \$85000 en el 2017 y se lo quiere vender en 135000 en el año 2020, pero tiene mejoras con 13000 y digamos que se pagó impuesto al predio urbano por \$2000, si esta persona hubiera depositado estos 100000 en el banco con una tasa de antes de 7,2726081 hubiera obtenido \$124299 para efectos de cálculo de la plusvalía seria de la siguiente manera utilizando las formulas descritas anteriormente, ver Tabla 8.

Tabla 8 Ejemplo de aplicación de la Ley de Plusvalía

	Ganancia Ordinaria	Tasa de Interés
Valor de la escritura publica	85000	7,52%
(+) Mejoras	13000	
(+) Pagos del impuesto predial	2000	
(=) Factor de Ajuste	100000	
(=) Ganancia Ordinaria	124299	
	Ganancia Extraordinaria	
Valor de la Vente del Bien	135000	
(-) Ganancia Ordinaria	124299	
(-) 24 Salarios Básicos Unificados	9000	
(=) Ganancia Extraordinaria	1701	
	Impuesto a la Plusvalía	
Ganancia Extraordinaria	1701	
(*) 75 % del impuesto	1275,75	

Recaudación

La LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS en su artículo 561. 16. indica que los que se encargarán de la administración y recaudación del impuesto a la plusvalía, serán los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos antes del otorgamiento de la escritura pública.

Impuesto a la plusvalía en su estructura

Sujeto activo. Son los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos a quienes los sujetos pasivos deben cancelar un valor por la ganancia extraordinaria generada por la venta de sus bienes inmuebles dentro de su jurisdicción como autoridades.

Sujeto pasivo: En el artículo 561.3. de la LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS. Se establece que son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles

Hecho generador. Es la transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos o rurales a otra persona que compre estos bienes y que a su vez generen ganancia extraordinaria para efectos de impuesto de plusvalía

Ganancia ordinaria: Es el aumento del valor que se reconoce como legítimo en la venta de un inmueble. También llamada ganancia justa.

Ganancia extraordinaria. Es el aumento del valor del inmueble por encima de la ganancia ordinaria. También llamada ganancia especulativa” (SRI, 2016)

Tasas de recaudación en Cuenca

De acuerdo con el COOTAD, marco jurídico que rige a los GAD municipales, la rebaja en la recaudación predial es aplicable entre el 10% y el 1%, se hace la reducción dos veces al mes partiendo en enero para concluir en junio. En tiempos recientes, el GAD ha recolectado una buena proporción de la meta final planteada, esto equivale a \$5.100.000 en tributos, de lo que se obtuvo a principio de 2016 más de \$4.000.000, tanto por predios rurales y como urbanos.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los municipios podrán revisar los valores cada dos años. Ese ajuste, en ambos casos, se dio el 2016. En el cantón Cuenca existen 279 000 predios entre urbanos y rurales y la Dirección de Avalúos y Catastros calcula una recaudación de USD 4,2 millones para este año. A partir de hoy, el Municipio habilitó 57 puntos de pago en la ciudad y en las parroquias rurales. Allí, se puede cancelar el Impuesto Predial, contribución de mejoras, alcabalas, patentes, tasas de Seguridad y Bomberos, entre otros rubros.

En este año, los cuencanos también cancelarán USD 5,3 millones por las obras de beneficio general, como la construcción de 11 parques, dos puentes peatonales y mejoramiento de calles. Los valores fueron fijados de acuerdo con el avalúo del predio del contribuyente y financiados en cuatro cuotas semestrales hasta el 2018.

En el 2016, la Municipalidad de Cuenca registró una baja en la recaudación de los impuestos prediales, alcabalas y plusvalía, según el tesorero municipal, Wilson Campo verde. Allí proyectaron que ingresen USD 4,5 millones, pero solo se recaudaron USD 3,1 millones. Para Campo verde, la causa obedece a la caída del negocio de bienes raíces en más de 40% en Cuenca, con relación a los años anteriores debido a la actual situación económica del país.

Los nuevos puntos, aparte de ser más cómodos para el pago de los tributos, permiten realizar los trámites más ágilmente, con el apoyo de los asesores de la municipalidad, además

de las innovaciones tecnológicas diseñadas para facilitar la recaudación, como la aplicación móvil Consultas Cuenca, que revisa trámites, informa de requisitos, permite hacer pago en línea y directos. Entre los impuestos prediales exigidos por el GAD, tanto en el ámbito rural como en el urbano, se encuentran tasas de turismo, rubro de bomberos, pago de alcabalas, obras de beneficio general, patentes y solares no edificados.

Tratamiento Fiscal a los Dividendos

El tratamiento tributario de los dividendos se estableció el 16 de julio del 2016 norma que está aplicada a las siguientes consideraciones que son parte de la estructura del tratamiento tributario.

De acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00000509, (2016) los sujetos de retención para el tratamiento tributario de dividendos son:

1.- Si la distribución de dividendos se realiza a favor de una sociedad residente o establecida en el extranjero que no sea un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador, el ingreso por concepto de dividendos está gravado para quien se le distribuye y por tanto está sujeto a retención en la proporción del dividendo atribuible a dicho beneficiario efectivo. Esto aplica también para el caso de incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria.

2.- Si la distribución de dividendos se realiza a favor de una sociedad residente o establecida en el Ecuador, el ingreso por concepto de dividendos está exento para la sociedad a quien se le distribuye y por tanto no está sujeto a retención, aun en el caso de que el beneficiario efectivo de dicha sociedad sea residente en el Ecuador.

3.- Si la distribución de dividendos se realiza a favor de una sociedad residente o establecida en el extranjero que no sea un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, el ingreso por concepto de dividendos está exento para quien se le distribuye y, por tanto, no está sujeto a retención, siempre que el beneficiario efectivo sea un no residente en el Ecuador.

4.- Si la distribución de dividendos se realiza a favor de una sociedad residente o establecida en un paraíso fiscal, en una jurisdicción de menor imposición o en un régimen fiscal preferente, el ingreso por concepto de dividendos está gravado para quien se le distribuye y por tanto está sujeto a retención.

5.- Si la distribución de dividendos se realiza a favor de una persona natural residente en el Ecuador, el ingreso por concepto de dividendos está gravado para quien se le distribuye y está sujeto a retención. En este caso la persona natural al percibir su dividendo deberá consolidarlo en su renta global, declarar y pagar el impuesto sobre la totalidad de sus ingresos.

6.- Si la distribución de dividendos se realiza a favor de una persona natural no residente en el Ecuador, el ingreso por concepto de dividendos está exento para quien se le distribuye y por tanto no está sujeto a retención. (Pag.8)

Dichas consideraciones permiten que los impuestos sean recaudados evitando así la evasión, es un proceso de regulación a favor de personas naturales y jurídicas en donde se establecen mecanismos de cálculo, como se muestra en la Figura 14.

Concepto	Valor (En Dólares)		Cálculo
Utilidad gravable		120,00	$a=(b \ c)$
Utilidad a reinvertir	20,00		b
Saldo utilidad gravable (no reinvertida)	100,00		c
Impuesto a la renta sobre utilidad a reinvertir tarifa 12%* (10 puntos porcentuales menos)		2,40	$d=(b*0,12)$
Impuesto a la renta sobre saldo de utilidad no reinvertida tarifa 22%*		22,00	$e=(c*0,22)$
Impuesto a la renta causado		24,40	$f=(d+e)$
Factor de proporción IR utilidad no reinvertida	0,9016		$g=(e/f)$
Impuesto atribuible al dividendo gravado		22,00	$h=(g*f)$

* La tarifa de impuesto a la renta para sociedades utilizada para el ejemplo es 22%; sin embargo, la tarifa dependerá de cada caso.

Figura 14 Cálculo del impuesto. SRI, (2016).

2.2. Legislación Municipal.

2.2.1 Registro de Construcción

A nivel mundial, Ecuador se ubica en 76 en el ranking de 190 economías en la facilidad de tratar con la construcción permisos. Las clasificaciones para el comprador, las economías y la clasificación promedio regional proporcionan otra información útil para evaluar qué tan fácil es para un emprendedor en Ecuador para construir legalmente un almacén.

El Informe de Regulación Urbana (IRU) es requerido para la mayoría de los procedimientos ante el Distrito Municipal, como comprar, vender, dividir y construir una propiedad, así como determinar si el sitio se ve afectado por el camino diseño de

construcción. Éste es válido por 2 años, proporciona los parámetros para subdividir o urbanizar lo siguiente:

- Área disponible para construir la planta baja
- Área de construcción máxima
- Altura máxima de construcción permitida
- Número máximo de unidades de vivienda
- Construir distancias de separación
- Uso de la tierra permitido y no autorizado
- Disponibilidad básica del servicio
- Línea de fabricación (línea de fábrica) de referencia.

Para obtener el informe, la constructora debe hacer lo siguiente:

- Comprar el formulario IRU, cuyo valor es equivalente al 5% del salario básico unificado efectivo en la respectiva Administración de subdivisión (Administración Zonal).
- Registrar los datos de la propiedad y adjuntar una copia de la propiedad recibo de pago de impuestos.
- Presentar copias de la identificación de ciudadanía y del vale de votación actualizado o certificado de exención del propietario.
- Adjuntar una hoja cartográfica de los militares geográficos Instituto (escala, 1: 5,000 o 1: 25,000), que muestra la propiedad exacta ubicación y las respectivas escrituras públicas registradas en Registro de propiedad.
- Adjunte una copia del escrito público de la herencia (una solicitud firmada por el propietario para garantizar el pago de agua, electricidad o servicio telefónico.

2.3. Aspectos Financieros

2.3.1. Proceso de Compraventa

Previa a la suscripción de un contrato de compraventa, las partes pueden acordar un Contrato de Promesa de Compraventa, como garantía de que la transferencia de dominio se va a efectivizar posteriormente. Este documento debe contener todos los requisitos de la Compraventa e incluso puede tener una cláusula penal, que es una sanción pecuniaria para el incumplimiento de cualquiera de las partes.

Si ambas partes están listas para cerrar la venta en el momento en que se negocia el precio, el documento final de cierre, puede ejecutarse. Esto ahorra tiempo y costos legales. La Compraventa también se firma en la oficina de un notario y todo el dinero pendiente al vendedor se entrega.

. El Comprador es responsable de investigar el título de la propiedad, hacer pagos de impuestos, después de la firma de Compraventa, registrar la propiedad en la Oficina del Registro de la Propiedad.

El comprador presentará dos copias notariadas de Compraventa al Registro de la Propiedad. Una será archivada en la Oficina del Registro de la Propiedad, la otra será devuelta al comprador y servirá como escritura de la propiedad. Si el comprador no puede estar al firmar los documentos, puede firmar un poder a un abogado o representante.

2.3.2. Obtención de Crédito Hipotecario

En una señal del continuo fortalecimiento de la economía ecuatoriana y el ascenso de la clase media, el BIESS, el principal prestamista del país anunció que había excedido su récord de préstamos hipotecarios, con una cifra de \$3.000 millones, en transacciones acumuladas desde julio de 2008 (BIESS, 2012).

Se otorgaron 93.000 préstamos hipotecarios durante el período indicado. El récord se estableció el 31 de julio de 2013, cuando el BIESS colocó \$13,6 millones adicionales en préstamos sobre activos inmobiliarios, emitidos a 292 nuevos solicitantes. Al ritmo actual, el BIESS está promediando \$3,8 millones en préstamos otorgados diariamente. La tasa de interés promedio ha bajado a entre 7,9% y 8,5%, con plazos que ahora van tan lejos como 25 años para pagar (BIESS, 2012).

El desglose del préstamo muestra que la gran mayoría de los créditos hipotecarios se destinan a compradores de vivienda por primera vez, recientemente fortalecidos por el reciente éxito de la economía en Ecuador. Los datos de préstamos de BIESS muestran que el 90% de los préstamos hipotecarios se destinan a aquellos compradores de vivienda por primera vez, y el resto está destinado principalmente a compradores e inversores de casas de vacaciones (BIESS, 2012).

Si bien la tendencia es positiva para la economía en Ecuador e ilustra el poder de compra recién descubierto del consumidor en Ecuador, se debe tener cuidado para eliminar los excesos de las hipotecas que se encuentran en otros países, como los Estados Unidos. No se

puede olvidar que Ecuador, hasta hace pocos años, era estrictamente un mercado de compra en efectivo. Hasta la fecha, los requisitos de pago inicial siguen siendo sustanciales en Ecuador, con un sesgo a favor del sector de la industria hipotecaria. Sin embargo, sigue siendo un mercado emergente.

2.3.3. Levantamiento de Hipotecas

Consiste en un mecanismo a través del cual el deudor hipotecario cancela la totalidad del préstamo al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el cual termina el gravamen hipotecario que recae sobre la propiedad, con lo que el cliente puede recurrir al Registro de la Propiedad correspondiente para que se realice el cambio respectivo. Para ello el propietario debe dirigir una solicitud al BEV para que se rescinda el gravamen hipotecario (BEV, 2012).

El mecanismo que opera consiste la prenombrada solicitud, la verificación en la base de datos del BEV, para constatar que la obligación hipotecaria ha sido rescindida, el otorgamiento de una minuta de cancelación de hipoteca emitida por el Departamento de Escrituración, de allí dirigirse a cualquier despacho notarial del cantón, para que conste en la escritura pública la terminación de hipoteca, la aceptación de la escritura pública de cancelación de hipoteca por parte del departamento legal del BEV, modificación de la escritura en la oficina del notario e inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, para finalmente consignar la escritura de finiquito de hipoteca en el BEV, inscribiendo la misma en el Banco. Este trámite tiene un costo de \$16, adicionales a los gastos de notaría y registro de propiedades que corren por cuenta del propietario (BEV, 2012).

2.4. Aspectos Laborales

2.4.1. Formas de contratación

La población de Ecuador es de aproximadamente 16 millones. Los trabajadores semicualificados son relativamente abundantes con bajo salario. El Consejo Nacional de Salarios y el Ministerio de Relaciones Laborales establecen un nivel mínimo de compensación para empleados del sector privado anualmente.

El salario mínimo básico para 2015 es \$354 por mes. La décimo tercera y décimo cuarta remuneración, y otras contribuciones empujaron la compensación total a más de \$400 por mes. El Código de Producción de Ecuador exige que a los trabajadores se les pague un salario digno, definido como una cantidad que permitiría a una familia de cuatro con 1,6 asalariados ser capaz de pagar las necesidades básicas (Banco Mundial, 2017).

El costo y los productos que se consideran básicos están determinados por el Instituto de Estadística de Ecuador (INEC). En marzo de 2015, el costo de las necesidades básicas fue de \$657,68, mientras que el nivel salarial familiar oficial es de \$660,80. A partir de diciembre de 2014, INEC estimó la tasa de desempleo de Ecuador en 3,8 por ciento y subempleo al 46.69 por ciento.

La Ley de Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que incluía varios cambios relacionados con el trabajo y la seguridad social, entró en vigencia el 20 de abril de 2015. La ley eliminó requisito de que el gobierno contribuya con el 40 por ciento de las obligaciones de pensiones con Ecuador Instituto de Seguridad Social (IESS) (Hanratty, 1989). El requisito fue reemplazado por una garantía del gobierno que proporcionará fondos al IESS en el caso de que el IESS no tenga los recursos de contribuciones de empleados y empleadores para hacer los pagos. La ley también bajó el porcentaje de aumento en los pagos de pensiones para igualar la inflación. La ley limita el pago de utilidades a los trabajadores, que es igual al 15 por ciento de las ganancias de las empresas y está obligado por ley hasta 24 veces el salario básico. Cualquier ganancia excedente debe ser entregada al IESS.

La ley también limita la deducción de impuestos para los salarios, las empresas pueden pagar a los altos ejecutivos a un múltiplo del salario más bajo pagado a un empleado de la compañía. El múltiplo se establecerá teniendo en cuenta el tamaño de la compañía, los ingresos, el número de empleados, el sector y otros factores. La ley también ordena que los bonos del decimotercer y decimocuarto mes de los empleados, que son obligatorios por ley, se paguen en entregas a lo largo del año en lugar de en sumas globales. Los empleados tienen la opción de optar por no participar de este cambio y continuar recibiendo los pagos en sumas globales.

La ley elimina los contratos de empleados a plazo y los reemplaza con contratos indefinidos, respetando el término de prueba de hasta 90 días. La ley también permite la participación en pensiones de seguridad para el trabajo no remunerado en el hogar. Los profesionales e ingenieros financieros capacitados pueden ser difíciles de atraer y muchos graduados requieren capacitación adicional para alcanzar los estándares internacionales (Higgins, 2016).

Existe poca educación de posgrado en Ecuador, y los científicos y profesionales médicos son casi todos entrenados en el extranjero. Nivel de maestría los grados son ampliamente ofrecidos, pero relativamente pocos son competitivos con los niveles de calidad

internacionales. Los gerentes de negocios ecuatorianos de alto nivel con frecuencia han sido educados en el exterior y, a menudo, en los Estados Unidos.

El Código del Trabajo estipula una semana laboral de 40 horas, 15 días calendario de vacaciones pagas anuales, restricciones y sanciones para quienes emplean trabajo infantil, protección general de la salud del trabajador y seguridad, salarios mínimos y bonificaciones, licencia de maternidad y beneficios provistos por el empleador.

Existe una legislación especial que regula el trabajo en las zonas de procesamiento de exportaciones. La mayoría de los trabajadores en la exportación las zonas de procesamiento se contratan con contratos temporales y, aunque técnicamente están cubiertas por el Código, la aplicación es débil.

La Constitución de 2008 prohíbe el trabajo infantil, requiere la contratación de trabajadores con discapacidades y prohíbe huelgas en la mayor parte del sector público. Las pasantías no remuneradas no están permitidas en Ecuador. La mayoría de los trabajadores en el sector privado y en las empresas estatales tienen el derecho constitucional a formar sindicatos y la ley local permite la sindicalización de cualquier empresa con más de 30 empleados.

Los empleadores privados están obligados a participar en negociaciones colectivas con empresas de 30 o más trabajadores. El Código de Trabajo prevé la resolución de conflictos a través de una junta de conciliación y arbitraje tripartita. El Código también prohíbe la discriminación contra los miembros del sindicato y exige que los empleadores proporcionen espacio para actividades sindicales. Los trabajadores despedidos por organizar un sindicato tienen derecho a una indemnización financiera limitada, pero la ley no ordena la reincorporación. La Ley de Servicio Público promulgada en octubre de 2010 no permite a la gran mayoría de los trabajadores del sector público afiliarse a sindicatos, ejercer derechos de negociación, o servicios públicos paralizantes en general.

La ley de plusvalía en su marco legal y tomando en cuenta el propósito del Gobierno Ecuatoriano, en nuestro análisis podríamos decir que con relación a la ley anterior no hay mucha diferencia más que la tasa del impuesto que anteriormente fue del 10% y para el 2017 es de 75% a la ganancia extraordinaria. Pero la ley es clara al decir que las personas que tengan inmobiliarias o se dediquen a esta actividad deberán pagar el 75 % del impuesto a la plusvalía.

Capítulo III: Impacto de la reforma de Ley de Plusvalía en el sector de la construcción del Cantón Cuenca

3.1 Diagnóstico general del sector inmobiliario en el cantón Cuenca

En Cuenca, según datos presentados por el Gobierno Municipal de Cuenca, en el año 2016, existe un déficit de 36.517 viviendas, a esto se calcula un promedio de 4 personas por vivienda, se estima que hay alrededor de 146.000 cuencanos que no tienen casa propia. De acuerdo con cifras de la Cámara de la Construcción de Cuenca, en el 2015 la construcción menor, que son edificaciones de hasta 50 metros cuadrados, se incrementó en un 14,31 % en relación con el año anterior; pero, desde entonces, el sector comenzó a decrecer (EMUVI, 2016).

En el año 2016, la construcción menor tuvo una reducción del 13,57%, y, en el 2017, la disminución alcanzó el 36,06%. En relación a las construcciones mayores, es decir las que tienen más de 50 metros cuadrados, en 2015 hubo un crecimiento del 1,69%, pero en 2016 el sector decreció un 12,15 %; y en 2017 cayó en un 40,32 %, según estimaciones realizadas de acuerdo con el comportamiento del sector (EMUVI, 2016).

De acuerdo a cifras presentadas por la Consultora *Marketwach*, históricamente la oferta residencial se concentra en las ciudades de mayor población como Quito, Guayaquil, Cuenca y Ambato, ciudades que en los últimos 10 años han mantenido un desarrollo inmobiliario alto, llegando a concentrar el 80% del total de la oferta residencial actual, la cual supera los 800 proyectos y sobrepasa las 17.000 unidades disponibles en desarrollo comercial y constructivo.

La investigación demuestra que la demanda de proyectos habitacionales se encuentra en el rango inferior a los 150.000 USD, en este contexto, según se ha analizado con anterioridad el sector sufre de una contracción, por lo cual los factores determinantes para dinamizar este sector son los precios y la calidad de la construcción.

Tabla 9. Participación por actividad económica sobre el PIB (%)

AÑOS	2012	2013	2014	2015	2016
Industrias					
Manufactura	12,16	11,93	11,72	11,77	11,79
Petróleo y minas	10,55	10,05	9,8	10,1	10,51
Comercio	10,44	10,24	10,18	10,32	10,39
Construcción	8,23	8,97	9,63	9,97	10,13
Enseñanza, servicios sociales y de salud	8,5	8,24	8,37	8,12	7,98
Agricultura	7,72	7,7	7,28	7,32	7,21

Nota: Banco Central del Ecuador (2016)

La participación en el PIB de la construcción como se observa en la Tabla 9 ha tenido una tendencia estable desde el año 2012 hasta el año 2016, el sector de la construcción se ubicó como el cuarto segmento productivo con mayor participación en el Producto Interno Bruto (PIB) con 10,13%.

3.1.1 Permisos de construcción en Cuenca

La entrega de los permisos de construcción en Cuenca tomadas del INEC, específicamente de la sesión Encuesta de Edificaciones 2016, a continuación, se presentan los datos de la evolución de la cantidad de permisos desde 2001 hasta el 2016.

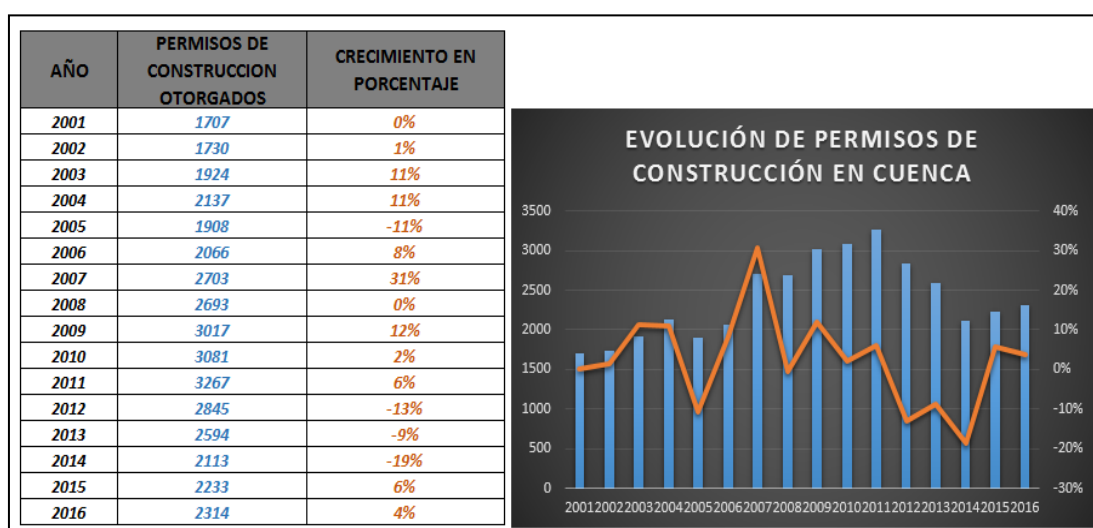


Figura 15 Evolución de permisos de construcción Cuenca (2001 - 2016). Banegas (2018)

Fuente: INEC (2016)

En la Figura 15, se observa desde el año 2001 al 2016 existen un desarrollo positivo en el otorgamiento de permisos de construcción en Cuenca (36% de crecimiento), refiriéndose a construcciones residenciales, no residenciales y mixtas. Existe un decrecimiento del otorgamiento debido a varios factores, entre ellos el espacio urbano, los ciclos de construcción, y la demanda de vivienda (INEC, 2016).

Al comparar los permisos de construcción en Cuenca en relación a los de las demás ciudades grandes del Ecuador, se observa, que Cuenca es la segunda ciudad con mayor número de permisos de construcción en el país, ver Figura 16.

A nivel cantonal, Guayaquil representó el 15,9% de los permisos de construcción, seguido de Cuenca y Daule con 7,8% y 6,2% respectivamente.

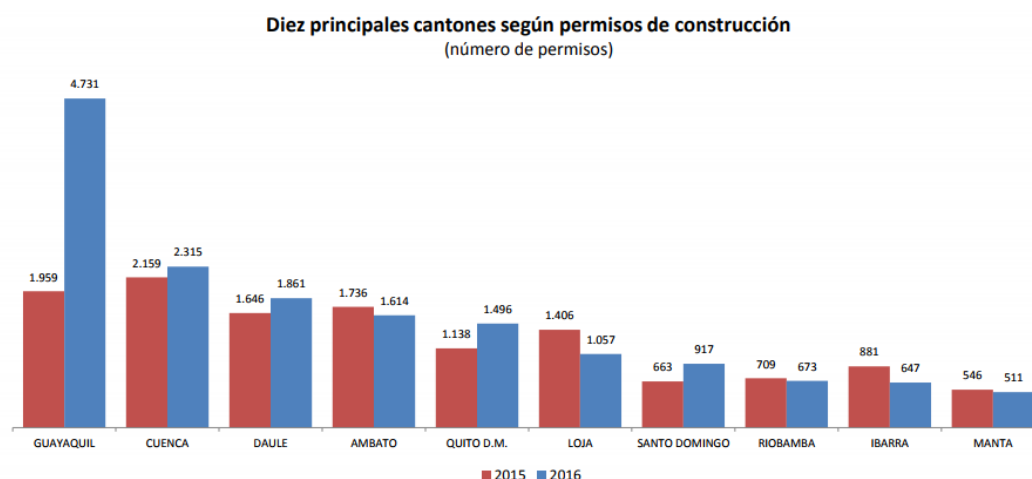


Figura 16 Distribución de permisos de construcción por Cantones. INEC, (2016).

Entre enero y diciembre de 2016 los permisos de construcción crecieron el 5% con relación a 2015, según la Encuesta de Edificaciones, elaborada por el INEC.

3.1.2 El sector de la construcción en Cuenca y su relación con la economía del país

Para poder comparar y determinar si la ley de Plusvalía ha tenido efecto sobre la construcción y su demanda en la ciudad de Cuenca, es necesario analizarlo en relación a la situación crítica que soportó el país en los años 2015 y 2016 especialmente, donde, como se observó en el análisis del sector inmobiliario (Capítulo I), la producción del país medida a través del PIB registró un crecimiento de 0,2%, es decir casi una recesión, y en 2016 existió una recesión con un decrecimiento de la economía de 1,7%. Esta situación económica podría explicar el decrecimiento del sector de la construcción. Sin embargo, al analizar las cifras de la variación del PIB para el sector de la construcción, las cifras en 2015 fueron un -1,7%, en

2016 un -10,3% y en 2017 de -2,5%, mientras que en años anteriores la construcción creció en 7,2% en 2014 e inclusive hasta un 17,6% en 2011. Un análisis comparativo se muestra en la Tabla 10:

Tabla 10. Comparativo crecimiento del PIB y PIB de construcción

Año	Crecimiento PIB Ecuador	Crecimiento PIB Construcción
2011	7,90%	17,60%
2012	5,60%	12,20%
2013	4,90%	7,40%
2014	4%	7,20%
2015	0,20%	-1,70%
2016	-1,70%	-10,30%
2017	-0,50%	-2,50%

Nota: Banco Central del Ecuador (2017)

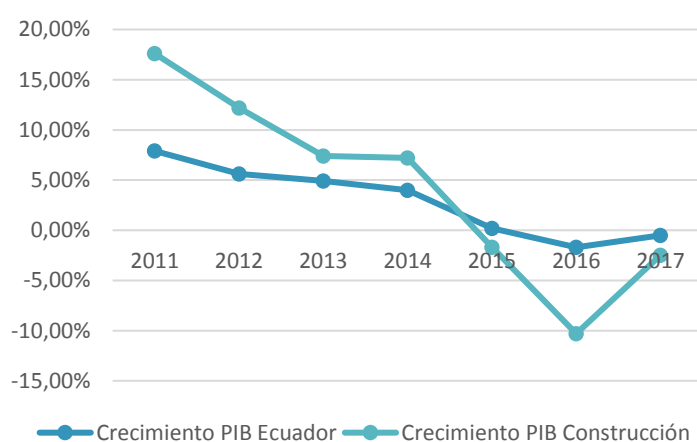


Figura 17 Crecimiento PIB Ecuador más crecimiento PIB sector construcción

Fuente: Banco Central del Ecuador

Como se muestra en la Figura 17, si bien la construcción tiene una tendencia a la baja, siempre está sobre la tasa de crecimiento general del PIB, a partir del año 2015, cuando se anuncia y discute la ley de Plusvalía el PIB de la construcción cae mucho más pronunciadamente que la economía del país, teniendo una disminución de más de un 10% para el 2016, es decir que la economía del país si bien es un factor muy importante para la disminución de la producción en la construcción, la misma tuvo otros factores que agravaron

su situación. En este caso el factor más importante que corresponde a la legislación impuesta sobre la Plusvalía que se inició a tratar en 2015 y que generaron paralizaciones de proyectos, llegándose a aprobar en 2016.

3.2 Variables de impacto en la construcción en relación a la reforma de Ley de plusvalía

3.2.1 Ventas

Si bien no existen cifras específicas para la ciudad de Cuenca en relación a ventas de proyectos inmobiliarios, el Banco Central dispone de información de la cantidad y montos de los proyectos vendidos en las 3 principales ciudades del país, como son Quito, Guayaquil y Cuenca, donde se han obtenidos los siguientes resultados, que se presentan en la Tabla 11:

Tabla 11. Ventas de la construcción Quito, Guayaquil y Cuenca

Resumen inmobiliario	2014	2015	2016
Quito- Gye -Cuenca			
Nro. de Proyectos	667,00	653,00	613,00
Total, Unidades	53.937,00	52.378,00	37.097,00
Ventas totales Promedio	220.080,00	255.310,00	299.080,00
Ventas del periodo	9.267,00	4.735,00	5.145,00
Montos Ventas	3.781.392,95	4.226.830,32	3.766.473,56

Fuente: Recuperado de Banco Central del Ecuador

En Ecuador el sector inmobiliario se concentra, especialmente, en la construcción y comercialización de viviendas menores a \$ 70.000, según cifras del Banco Central del Ecuador, la cantidad de proyectos entre las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca en el 2014 son de 667, en el 2015 653 proyecto y en el 2016, 613.

Se observa claramente un descenso en la cantidad de proyectos al 2015 y al 2016 y una disminución de unidades vendidas en un 29% del 2015 al 2016 y en monto de 10,9%.

Así mismo al analizar algunas de las principales empresas relacionadas a la construcción en la ciudad de Cuenca se obtiene los valores mostrados en la Tabla 12:

Tabla 12. Ventas empresas representativas del sector de la construcción en Cuenca

AÑOS	2014	2015	2016	Variación 2015-2016
Holcim Ecuador	553.662.887,00	493.558.357,00	450.597.619,00	-8,70
Mexichem Ecuador S.A.	113.329.235,00	95.497.105,00	86.987.310,00	-8,91
Herdoiza Crespo Constructores S.A.	248.404.597,00	174.915.555,00	7.908.712,00	-95,48
Graiman Cia Ltda	88.400.188,00	89.445.029,00	78.845.484,00	-11,85

Fuente: Superintendencia de Compañías (2016)

La mayor parte de las empresas del sector registraron una disminución en sus ventas entre 2015 y 2016 y en porcentajes bastante más altos que la producción del país.

De acuerdo con las cifras presentadas por la Superintendencia de Compañías, las ventas de Holcim Ecuador alcanzaron los \$ 450 millones el año 2016, lo que representa una disminución del 8,7% con respecto a 2015; la tendencia general para todas las empresas representativas en la rama de la construcción en una disminución de las ventas del año 2016 en comparación con el año 2015, la disminución más significativa es la presentada por Herdoiza Crespo con un 95% aproximadamente de sus ventas, este nivel de disminución demuestra que uno de los factores para esta disminución es la aplicación de la Ley de Plusvalía.

3.2.2 Cantidad de trabajadores

Rama de actividad	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	dic-11	dic-12	dic-13	dic-14	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15	mar-16	jun-16	sep-16	dic-16
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca	28,5%	28,0%	28,5%	27,6%	27,9%	27,4%	24,8%	24,4%	28,1%	26,6%	25,1%	25,0%	28,1%	27,2%	26,8%	25,6%
Comercio	19,9%	19,2%	19,5%	19,6%	20,4%	19,9%	18,3%	18,9%	17,5%	18,4%	18,8%	18,8%	17,8%	18,3%	18,7%	19,0%
Manufactura (incluida refinación de petróleo)	10,9%	11,3%	10,6%	11,1%	10,5%	10,6%	11,4%	11,3%	11,2%	11,2%	11,0%	10,6%	10,3%	10,8%	10,8%	11,2%
Enseñanza y Servicios sociales y de salud	7,3%	7,6%	7,5%	8,3%	7,9%	8,0%	7,6%	6,8%	6,8%	6,9%	7,2%	7,1%	6,9%	6,9%	7,2%	6,9%
Construcción	6,6%	6,7%	6,9%	6,5%	6,1%	6,3%	7,6%	7,4%	7,1%	7,5%	7,6%	7,3%	6,2%	6,5%	6,8%	7,1%
Alojamiento y servicios de comida	4,7%	4,7%	4,5%	4,4%	4,9%	5,1%	5,3%	5,5%	5,7%	5,6%	5,7%	6,1%	6,6%	6,1%	6,4%	6,5%
Transporte	4,9%	4,7%	4,7%	5,1%	5,6%	5,6%	5,5%	5,9%	6,0%	5,5%	5,9%	6,2%	5,8%	6,0%	5,7%	5,7%
Actividades profesionales, técnicas y administrativas	3,4%	3,5%	3,6%	3,7%	4,0%	4,4%	4,6%	4,3%	4,3%	4,3%	4,2%	4,5%	4,4%	4,5%	4,8%	4,2%
Otros Servicios	3,9%	4,1%	4,1%	4,2%	3,5%	3,5%	4,1%	3,8%	3,6%	3,7%	3,9%	3,9%	4,2%	4,1%	3,9%	3,9%
Administración pública, defensa; planes de seguridad social obligatoria	3,2%	3,6%	3,1%	3,5%	3,8%	3,7%	4,0%	4,4%	3,9%	4,1%	4,7%	4,4%	4,2%	4,0%	3,7%	4,2%
Servicio doméstico	3,3%	3,5%	3,4%	2,9%	2,3%	2,5%	3,1%	3,3%	2,7%	2,7%	2,5%	2,7%	2,5%	2,7%	2,6%	2,8%
Correo y Comunicaciones	1,3%	1,3%	1,5%	1,3%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	0,9%	1,2%	1,1%	1,2%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%
Actividades de servicios financieros	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	1,1%	0,9%	1,1%	1,0%	0,9%	0,9%	1,0%	0,8%	0,7%	0,7%	0,5%	0,6%
Petróleo y minas	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%	0,4%	0,6%
Suministro de electricidad y agua	0,6%	0,5%	0,7%	0,6%	0,6%	0,5%	0,8%	1,0%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,00 %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 18 Evolución del empleo por sector. INEC, (2016).

Fuente: INEC (2016)

Para analizar la actividad de la construcción en lo referente al mercado laboral, se hace referencia la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU). Para el año 2015 el 18,8% de los trabajadores se encuentran en la rama de la construcción, por lo cual es una de las ramas importantes en el Ecuador (INEC, 2016), ver Figura 18.

En este sentido, en la construcción existe una tendencia estable en el empleo adecuado, sin embargo, el empleado inadecuado tiende a crecer. Se establece como el cuarto sector con mayor porcentaje de trabajadores adecuados e inadecuados a nivel nacional.

El presidente de La Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON) Leopoldo Ocampo comenta que, a través de un estudio, evidenciaron que alrededor de 83.000 plazas de empleo se habrían perdido a consecuencia de la aplicación de la Ley de Plusvalía (El Telégrafo, 2017).

3.2.3 Unidades de construcción vendidas en la ciudad de Cuenca

Una última variable que se analizará de acuerdo a los datos disponibles de la construcción es la cantidad de unidades vendidas en la ciudad de Cuenca, mismas que tuvieron el siguiente comportamiento, presentado en la Tabla 13. La información ha sido proporcionada por la consultora *Marketwatch* Ecuador.

Tabla 13. Unidades de construcción vendidas en la ciudad de Cuenca

Año	Unidades vendidas	Crecimiento
2008	15167	
2009	10811	-29%
2010	15621	44%
2011	17756	14%
2012	15253	-14%
2013	19120	25%
2014	23268	22%
2015	22804	-2%
2016	22548	-1%

Fuente: Market Watch Ecuador (2017)

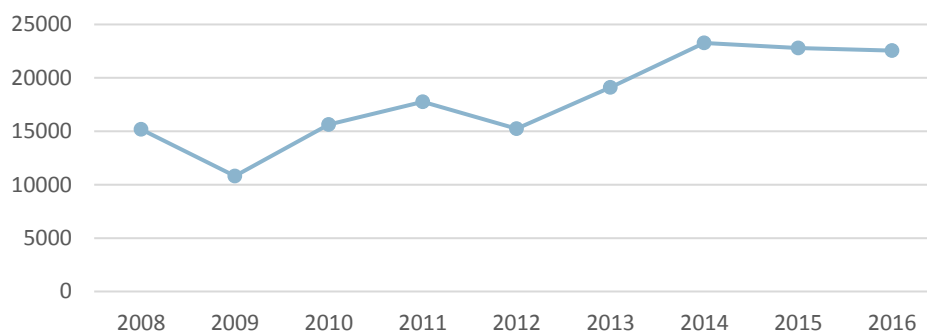


Figura 19 Unidades de construcción vendidas en Cuenca. Elaboración propia.

El análisis de las unidades de construcción se observa en la Figura 19, un descenso en la cantidad de unidades vendidas en la ciudad para el año 2009, esto se explica por la desaceleración económica del país, producida principalmente por la crisis económica mundial. Posteriormente a partir de los años 2010 y 2011 se observa un crecimiento constante como fueron en 2013 y 2014. Este resultado muestra una clara afectación al sector, producido luego de la promulgación de la Ley de Plusvalía, sin embargo, este efecto también está relacionado a la recesión de la economía, pero como se analizó previamente, la caída en la producción de la construcción tuvo un efecto mayor.

3.3 Matriz de impacto de la ley de Plusvalía y su efecto en el sector de la construcción en la ciudad de Cuenca

En función de la información obtenida, a continuación, se realiza una matriz donde se resumen los diferentes aspectos obtenidos:

Tabla 14. *Matriz de impacto de la ley de Plusvalía en la ciudad de Cuenca*

Variable	Situación	Efecto/Conclusión
La construcción menor se redujo entre 2016 y 2017	Reducción de la construcción de 13,57% en 2016 Disminución y en 36% en 2017	Efecto negativo en la construcción en período de expectativa y aplicación de la ley de plusvalía
Permisos de construcción en Cuenca	Incremento sostenido desde 2014 a 2016, decremento de 2011 a 2014. Incremento 2015 y 2016	No muestra efecto la cantidad de permisos de construcción
Inicio de proyectos en 2015 y 2016	Muy pocos proyectos han iniciado en los dos años, incertidumbre	Efecto negativo en la construcción
Situación económica del país en descenso en 2015 y 2016	Existe un efecto de la economía sobre la construcción	Posible variable correlacionada a la disminución de la actividad de la construcción
Disminución acelerada de la producción de la construcción en 2015 y 2016	Disminución del 1,7% en 2015 y 10,3 en 2016 en comparación con 0,2% de crecimiento de la economía en 2015 y -1,7% en 2016	Efecto claramente negativo de la economía en la construcción
Disminución en cantidad de proyectos y monto	29% disminución en cantidad de proyectos, 10,9% en cantidad de unidades vendidas	Efecto negativo en la construcción
Disminución en las ventas de las empresas constructoras	Disminución desde 8,7% hasta 95%	Efecto muy negativo en las empresas constructoras
Disminución en la cantidad de unidades de construcción vendidas en Cuenca	Disminución de 2% y 1% para 2015 y 2016 en contraste con crecimientos de 14% a 25% en años anteriores	Efecto muy negativo en cantidad de unidades de construcción vendidas

La Tabla 14, así como la información previamente analizada muestra claramente varias evidencias que determinan un descenso y contracción en la actividad constructiva en la ciudad de Cuenca tanto en 2015 como 2016, período en el cual se trató la ley de la plusvalía, con incertidumbre en los constructores sobre la promulgación de la ley, así como en la aprobación de la misma, período en el cual la mayor parte de indicadores del sector, así como del país mostraron una disminución en la actividad constructiva y si bien coincide con los períodos de disminución de la economía, es claro que el efecto en el campo de la construcción fue mucho más alto que en otros sectores, por lo que se puede concluir

preliminarmente que otro factor, en este caso la Ley de Plusvalía tuvo un efecto que empeoró la situación de la construcción en el Ecuador.

De esta manera, si bien la información secundaria de sustento ha permitido evidenciar algunos factores claves a través del cual se puede determinar que la expectativa, como la promulgación misma de la ley de Plusvalía ha tenido efecto negativo sobre las ventas y cantidades de unidades constructivas en la ciudad de Cuenca, es importante profundizar el análisis con una investigación primaria que responda aún mejor la interrogante de la investigación.

Capítulo IV: Metodología de la investigación

4.1 Selección de los participantes del estudio

Tomando en cuenta el entorno económico y político acerca de la Ley de Plusvalía y considerando que el pueblo y Asamblea de Ecuador están debatiendo cómo cambiar esta Ley de Plusvalía, el propósito de este estudio de tesis fue para entender mejor el impacto que ha tenido la Ley de Plusvalía en las empresas que trabajan en los sectores inmobiliario y de construcción dentro del Cantón Cuenca. Se determinó que los líderes de estas empresas tendrían el conocimiento, la experiencia, y la perspectiva más amplia necesaria para poder contestar las preguntas de la encuesta investigativa con el mayor nivel de certeza y credibilidad. Por esto, el espacio muestral de este estudio fue a los líderes (propietarios, dueños, gerentes, administradoras, jefes de venta, etc.) de empresas en el sector inmobiliario o el sector de la construcción en el Cantón Cuenca durante los años 2016 y 2017 (o más tiempo). Para determinar la población de líderes de estas empresas de la cual seleccionar la muestra con quien hacer la encuesta, se obtuvo una lista actualizada del INEC y La ASOCIACION DE CORREDORES INMOBILIARIOS DEL AZUAY que contenía 95 líderes de empresas que trabajan en el sector inmobiliario y de la construcción en Cantón Cuenca, juntos con su información de contacto. La encuesta fue distribuida por correo electrónico a 65 personas de esta lista. De esas 45 personas que recibieron la encuesta por correo electrónico, 39 personas completaron la encuesta. Por consiguiente, la muestra final se compuso de datos recolectados de 39 líderes actuales de empresas de inmobiliario y construcción en el Cantón Cuenca.

4.2 Instrumento de encuesta y recolección de datos

Las preguntas de la encuesta fueron desarrolladas por las autoras. La primera versión de la encuesta fue piloteada con unas pocas personas para después refinar las preguntas y opciones de respuesta para la versión final. Las preguntas y opciones de respuesta de esta versión final fueron programadas en la aplicación *Google Forms* para crear el formulario de la encuesta electrónica. Esta encuesta electrónica fue enviada a la lista de líderes de empresas mencionadas previamente. En la mayoría de los casos, las empresas entregaron la encuesta electrónicamente. En 18 casos, las autoras visitaron a las empresas físicamente para recolectar los datos directamente del participante e incluirlos en el mismo formulario.

4.3 Análisis de datos

La limpieza de los datos se realizó en *Microsoft Excel*, se consideró quitar datos de encuestas duplicadas o corregir unos pocos valores ilógicos. Próximamente los datos fueron analizados con el software de análisis estadística *Tableau* (versión 10.4) para generar las tablas y visualizaciones que se encuentran en el capítulo de Resultados.

Capítulo V: Resultados de la investigación

5.1 Levantamiento estadístico

5.1.1 Participantes del estudio

Las características de los 39 representantes de empresas que participaron en la encuesta del estudio se encuentran en la Tabla 15. De los 38 participantes en la encuesta del estudio, 30 participantes son de empresas de inmobiliaria (79%), 7 participantes son de empresas de construcción (18%), y 1 eran de perito bancario. El 81% de los encuestados son gerentes, propietarios, presidentes, o directores de su empresa y la muestra tenían un promedio de 13 años de experiencia/operación en su respectivo sector.

Tabla 15. Características de la muestra de participantes de la encuesta

Característica	N (%), M (DT)
Tipo/Sector de Empresa	
Inmobiliaria	30 (79%)
Constructora/Constructor	7 (18%)
Perito Bancario	1 (3%)
Posición/Cargo	
Gerente	14 (39%)
Propietario/Dueño	11 (31%)
Presidente/director	4 (11%)
Agente Inmobiliario	2 (5%)
Otro	5 (14%)
Años de experiencia en el sector	13 (9.1)

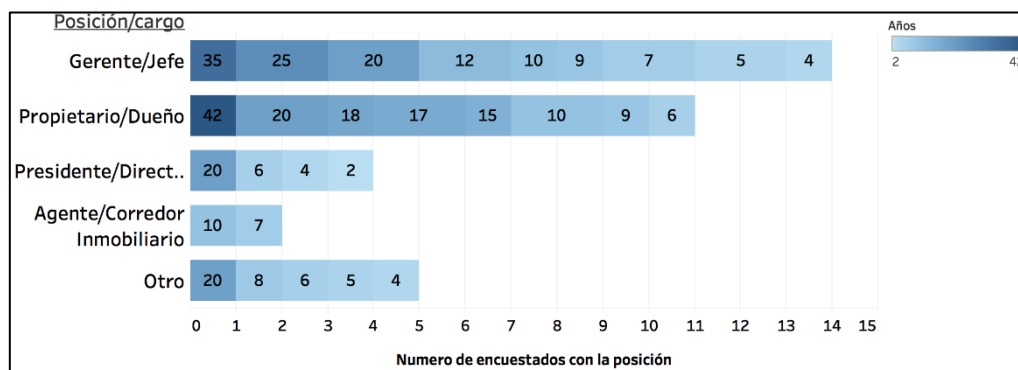


Figura 20 Posición y años de experiencia de los encuestados. Elaboración propia.

Como se presenta en la Figura 20, los encuestados tienen una alta calidad de conocimiento y experiencia del sector y conocen las circunstancias por las cuales ha atravesado el sector en los últimos años con relación a las políticas y normas estatales.

5.1.2 Preguntas de la Encuesta y Resultados

A continuación, se representan los resultados de las preguntas de la encuesta:

1) En el año 2017, ¿Ud. ha cambiado la actividad económica que realiza a causa de la Ley de Plusvalía?

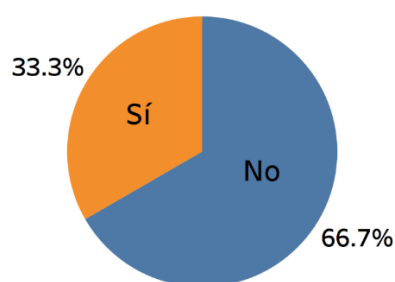


Figura 21 Cambio de actividad económica. Elaboración propia.

Al preguntar sobre el cambio de la actividad económica a causa de la ley de Plusvalía, (ver Figura 21) el 33.3% de participantes respondieron “Sí, he cambiado de actividad” y 66.7% de participantes respondieron “No, no he cambiado de actividad”.

De los 33.3% de participantes que respondieron “Sí, he cambiado de actividad económica” a causa de la Ley de Plusvalía, ver Tabla 16 para una selección de respuestas descriptivas.

Tabla 16. *¿Por qué ha cambiado de actividad económica a causa de la ley?*

- “Porque se dio un bajón en las ventas, la gente no quería comprar a pesar de que si había vendedores”.
- “Porque las ventas bajaron, es decir el negocio se detuvo”.
- “50% menos de ventas”.
- “Porque yo me he dedicado a otra actividad por el impacto de la ley, el negocio bajó totalmente”.
- “Porque cayeron las ventas drásticamente y se paralizó el proyecto que tenía desde el 2016”.
- “La gente no quiere vender por no pagar mucho impuesto, y le restringen la ganancia que pueden obtener entonces tampoco compran”.
- “Porque ahora nadie compra ni vende”.
- “Porque los vendedores no quieren asumir el pago del impuesto de ley de plusvalía”.
- “La persona no desean invertir”.
- “Disminución drástica de inversiones en el sector inmobiliario”.
- “El efecto de la ley produce efectos negativos de diferentes maneras en la percepción del público y también en el valor real de sus bienes pues las personas no están claras sobre si les conviene o no les conviene vender sus bienes inmuebles”.
- “La ley de plusvalía nos afectó notoriamente en las actividades de nuestro negocio, estimo un 70% por que el impuesto es muy elevado, en ocasiones no se ha llegado a concretar porque para el propietario es una pérdida”.

2) Para la actividad económica que realiza, considera Ud. que en el 2017 la Ley de Plusvalía ha tenido un efecto negativo/neutral/positivo?

En la Figura 22, se observa que 87% de los encuestados reportaron un efecto negativo (“Muy Negativo” o “Negativo”) de la Ley de Plusvalía para la actividad económica que realiza su empresa, 8% reportaron un efecto “Neutral”, y solamente 5% reportaron un efecto “Muy Positivo”.

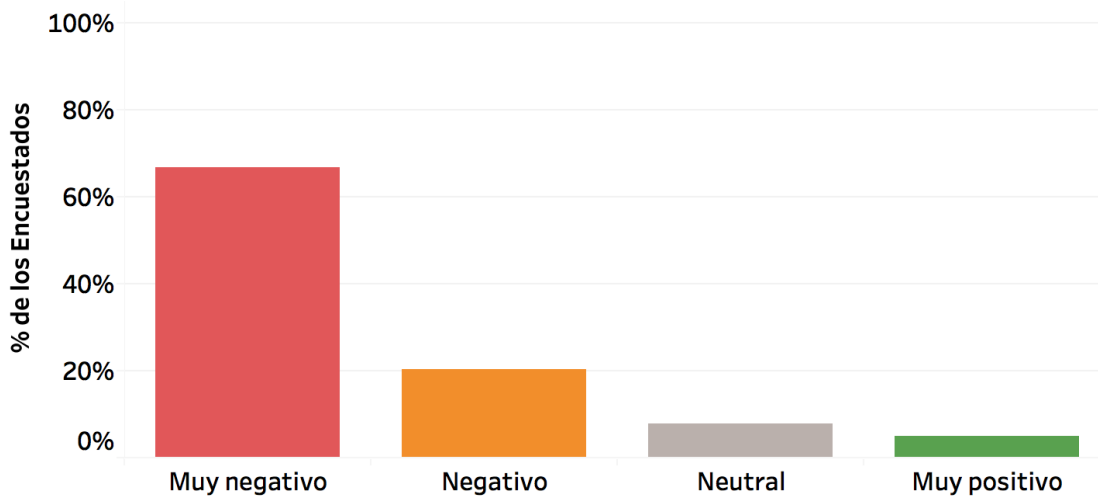


Figura 22 efectos de la ley de plusvalía para el año 2017. Elaboración propia

3) Describe por qué usted respondió así a las dos preguntas anteriores.

En la Tabla 17, se indica las respuestas para las personas que no habían cambiado de actividad.

Tabla 17. Opinión efectos de la Ley de Plusvalía 2017

<u>Muy Negativo</u>
- “Por falta de información en el funcionamiento de la ley para los compradores y vendedores” - “Es negativa (la ley) por que el cobro del impuesto es demasiado alto”
- “Por los excesivos valores que tienen que pagar los clientes por lo que se da la baja en la demanda y oferta de bienes” - “Porque las ventas disminuyeron a causa del impuesto que es demasiado alto - “Bajó notablemente las ventas.” - “Desde que salió la ley, no hemos tenido ventas” - “Caída en la actividad económica” - “Se detuvo el negocio por la ley” - “Afector la demanda y compra de terrenos, inversiones en proyectos.” - “La gente dejó de invertir a causa de que el impuesto es muy alto” - “Menos inversión” - “Porque el asunto comercial generó desconfianza en el inversionista, impuestos demasiado altos”
<u>Negativo</u>
- “Frenó el movimiento económico” - “El bajón en el sector inmobiliario es notorio.”

Figura 22 Efecto de la Ley de Plusvalía para su Empresa. Elaboración propia.

<u>Neutral</u>
- “Por qué el cambio no ha sido total” - “Cualquier situación que pueda generar...desequilibrio (decisiones políticas) generan una expectativa que cada persona lo toma de diferente manera, pero en general, se genera un ambiente de incertidumbre y todo se paraliza, siendo el mercado inmobiliario el primero en sentir.”
<u>Muy Positivo</u>
- “Por la expectativa en el nuevo gobierno.”

4) ¿Cuántos proyectos tuvo su empresa en el 2016? ¿Cuántos proyectos tuvo su empresa en el 2017?

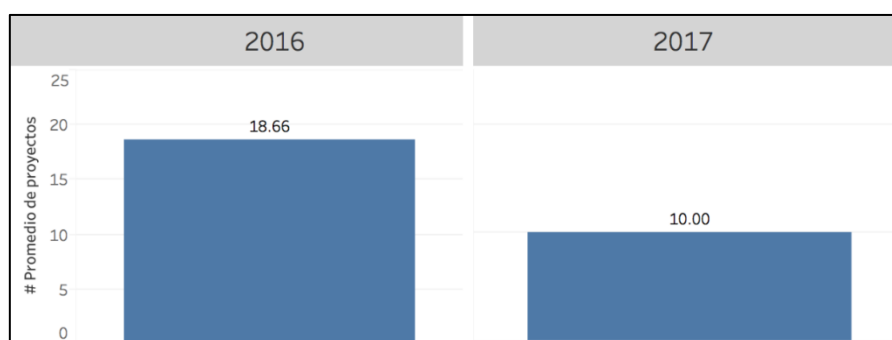
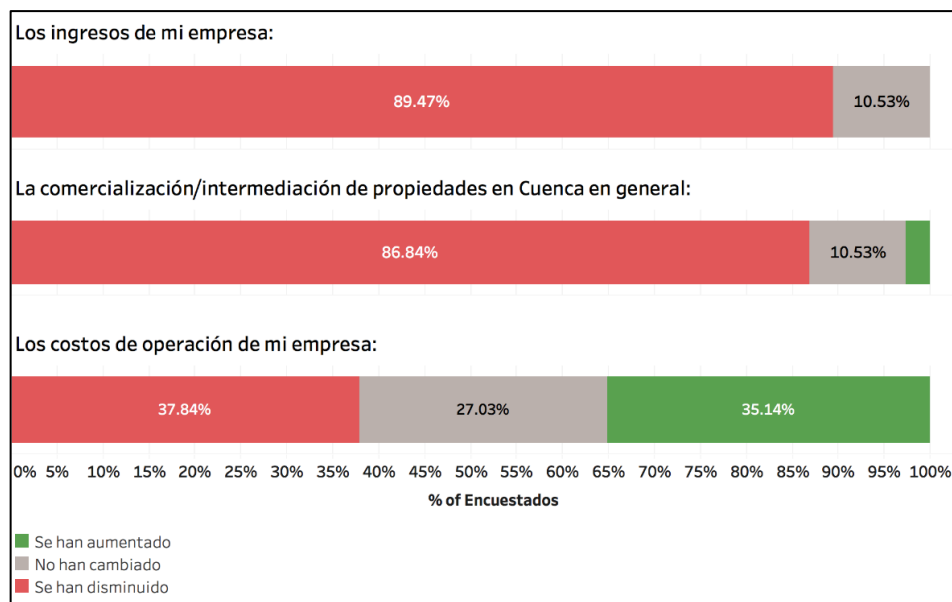


Figura 23 Numero Promedio de Proyectos por Empresa en 2016 y 2017. Elaboración propia.

Se demuestra en la Figura 23, que entre los encuestados se distribuyó un promedio de 18.7 proyectos por empresa en 2016, y un promedio de solamente 10 proyectos por empresa en 2017, indicando una 46% disminución en el promedio de proyectos por empresa después de que tomó vigencia de la Ley de Plusvalía en enero de 2017.

- 5) **Después de que tomó vigencia la Ley de Plusvalía en 2017: ¿Cómo se han cambiado los ingresos de su empresa?**
- 6) **¿Cómo se han cambiado los costos de operación?**
- 7) **¿Cómo se ha cambiado la comercialización de propiedades?**

- 8) Con la vigencia de la ley de Plusvalía en 2017, 89% de los encuestados reportaron que sus ingresos se han disminuido y 87% que la comercialización de propiedades en Cuenca en general se ha disminuido. 35% reportaron que sus costos de operación se han aumentado, 27% que se han mantenido, y 38% que se han



disminuido, ver Figura 24.

¿Si Ud. ha observado efectos en su negocio a causa de la Ley de Plusvalía, cómo se han reflejado

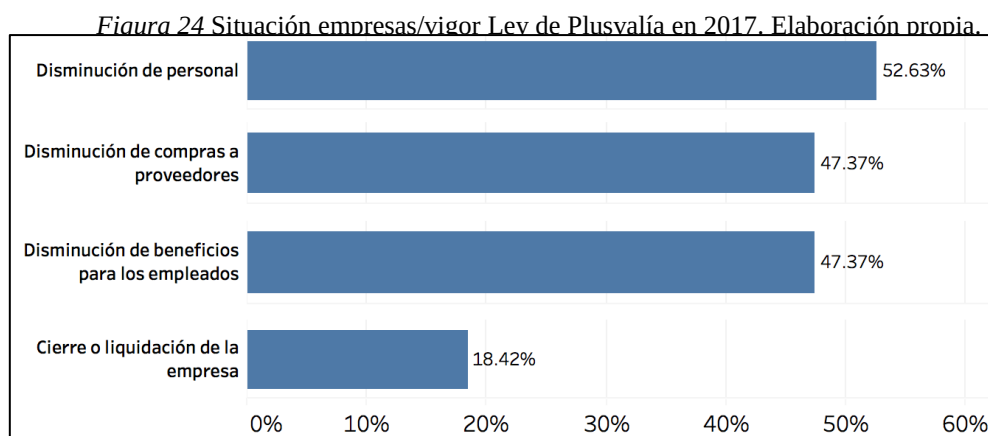


Figura 25 Porcentaje de empresas reportando el efecto. Elaboración propia.

De las empresas encuestadas, en la Figura 25, el 53% reportaron disminución del personal, 47% una disminución de compra a proveedores, 47% disminución de beneficios para los empleados, 18% cierre o liquidación de la empresa a cause de la Ley de Plusvalía.

9) Para la actividad económica que Ud. realiza, ¿qué prefiere Ud. que el gobierno haga en 2018?

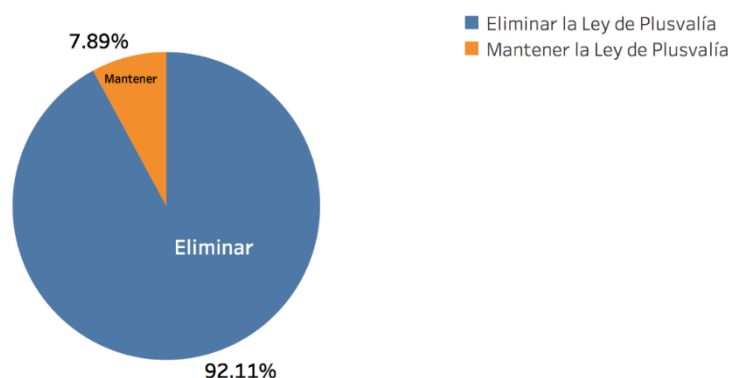


Figura 26 ¿Qué acción desea Ud. que tome el gobierno en 2018?. Elaboración propia.

Con respecto al futuro de la Ley de Plusvalía en 2018, en la Figura 26, el 92% de los encuestados opinaron que Eliminar la Ley de Plusvalía es la mejor opción, mientras el 8% opina Mantener la Ley de Plusvalía es su opción preferida.

10) Además de la Ley de Plusvalía, cuales son otros factores principales que considera Ud. que han afectado/impactado a su empresa (positivamente o negativamente) en 2017?

La ley de plusvalía ha generado otros factores que han afectado a las empresas tanto de forma negativa como positiva a continuación se detallan dentro de la Tabla 18 los resultados obtenidos en cuanto a esta premisa.

Tabla 18. Otros Factores Principales que han impactado a su empresa en 2017

- “Incertidumbre de no saber qué va a pasar con la economía del país”.
- “Los problemas económicos que atraviesa el país desde hace algunos años”.
- “La mala situación económica por la gente del exterior dejo de invertir”.
- “Falta de empleo fijo”.
- “Falta de trabajo, inestabilidad política, falta de créditos a bajos costos para compra de una vivienda digna”.
- “Falta de créditos y liquidez en el mercado”.
- “Falta de liquidez de las personas”.
- “Falta de liquidez de la población y la crisis económica”.
- “Falta de liquidez en el país, temor a endeudarse por parte del inversionista”

- “Aranceles e impuestos a productos necesarios en la construcción”.
- “La mala imagen que presenta el Ecuador a nivel internacional y por consiguiente la falta de interés en hacer inversión en el Ecuador”.
- “Corrupción crea inestabilidad e incertidumbre”.
- “La inestabilidad política”.
- “La corrupción que destruyó y quebró al país por los mismos gobernantes de más de 11 años que nos quieren llevar a Venezuela y Cuba, la destrucción de la empresa privada y así poder mantenerse en el poder y tapar toda la corrupción para no ser juzgados”.
- “La política porque la gente que está en el exterior nos ve como socialistas”
- “La inestabilidad financiera del país, la falta de empleo, la ley de plusvalía y la ley de impuesto a las herencias. En la estabilidad política del país actual la mayoría de las personas sean dueñas de inmuebles o de capital no se sienten seguras de hacer negocios de transacciones comerciales por miedo a devaluar su tenencia”.
- “Leyes municipales en general”.
- “Poca eficiencia de los trámites en el municipio. No existe un apoyo a los corredores inmobiliarios frente a la competencia informal. Los bancos ponen más trabas para otorgar los créditos. La inseguridad en nuestra ciudad se empieza a sentir cada vez más. El cambio de gas a electricidad 220 ha encarecido los servicios básicos.”
- “Eliminación de convenios de municipio con mutualistas y el Biess para estar exentas del pago de plusvalía cuando se hace por medio de créditos hipotecarios. Este era un incentivo para el constructor, que le permitía mejorar el descuento en el precio final de los inmuebles”.
- “Negativo: Correa de presidente”.
- “Negativamente la campaña política por parte de Rafael Correa porque no generaba confianza en la economía ecuatoriana”.
- “El alza del costo del suelo, por que como aumento los impuestos aumentaron los precios”.
- “La informalidad de corredores inmobiliarios, el gobierno debería tomar medidas sobre esto”.

- “El no tener una ley que ampare al corredor inmobiliario”.

Esta investigación contribuye en el análisis de información interesante acerca de los efectos experimentados y percibidos que la Ley de Plusvalía, que fue aprobada a los finales de 2016, que ha tenido en los sectores de inmobiliario y construcción en Cuenca durante 2017 su primer año de vigencia y también de una perspectiva a nivel nacional de esa problemática. Complementariamente, este estudio aporta una perspectiva sumamente importante porque considera las experiencias de muchos gerentes, presidentes, directores, y agentes de empresas del sector inmobiliario y construcción en la ciudad de Cuenca.

A continuación, se presenta la discusión, en la cual se examinará y se resumirá el consenso que surgió entre las respuestas a la encuesta investigativa, las implicaciones que conllevan, y las recomendaciones para futuras acciones que pueden tomar los empresarios, inversionistas, gobernantes, y ciudadanos de Cuenca y autoridades del país para contrarrestar la presente crisis.

5.2 Análisis de impacto

5.2.1 Discusión de Resultados

En la Tabla 15, se observa que las personas encuestadas fueron gerentes, presidentes, o directores de empresas de inmobiliario y construcción, que conocen las circunstancias por las cuales ha atravesado el sector en los últimos años con relación a las políticas y normas establecidas.

En la Figura 9, se analiza que, en el año de 2017, 1 en cada 3 empresarios y empleados encuestados que trabajan en el ámbito de la construcción, han cambiado de actividad económica a causa de la Ley de Plusvalía.

En la tabla 2 se complementa la respuesta indicando que comparado con 2016, en el año 2017 hubo una disminución en las ventas, compras, e inversiones de propiedades e inmuebles. La mayoría de encuestados atribuyeron esta disminución principalmente a la implementación del impuesto de la ganancia extraordinaria de la Ley de Plusvalía, o en otros casos se atribuye a la incertidumbre y poco conocimiento de la ley.

Los resultados que muestra la Figura 22 indican que aproximadamente 9 de cada 10 de los encuestados reportan un efecto muy Negativo/Negativo de la Ley de Plusvalía para la actividad económica que realiza, y una persona manifiesta resultados positivos de la misma.

Entre los que reportaron efectos muy negativos y negativos que ha tenido la ley en 2017, en la Tabla 3, se destacan varios temas en particular que se mencionaron con frecuencia incluyendo: el excesivo porcentaje del impuesto a la ganancia extraordinaria; una disminución muy notable de las ventas y compras de su negocio y del sector en general; e incertidumbre y desconfianza creciente entre posibles inversionistas a cause de la ley. Solo una persona manifiesta optimismo acerca del efecto de la ley puesto que se veía optimismo para el nuevo gobierno.

En la pregunta 4 de la encuesta, se reportó que el número promedio de proyectos llevados a cabo por empresa disminuyó en un 46% (18.7 a 10.0) de 2016 a 2017, después de que tomó vigencia la Ley de Plusvalía.

Por lo tanto, se evidencia la disminución notable en ventas y proyectos en el año 2017, que se atribuyeron mayormente a los efectos de la Ley de Plusvalía en el sector.

Adicionalmente, la Figura 23 determina que esta disminución en número de proyectos se produjo en la comercialización de propiedades en Cuenca, por lo tanto, esta disminución produjo menos ingresos para 9 en 10 empresas en el año 2017.

Además, para las empresas del sector, un 35% de empresas reportaron que sus costos de operación habían aumentado a la vez que las ventas han disminuido, creciendo el impacto del efecto negativo.

En la Figura 25, se observa que los efectos previamente reportados se reflejaron en la toma de decisiones difíciles para las empresas que afectaron a sus empleados y proveedores incluyendo: disminución de personal (53%), disminución de beneficios para empleados (47%), disminución de compras a proveedores (47%), cierre o liquidación de la empresa (18%).

Si se considera la situación que se encuentran los empresarios y negociantes encuestados, y las consecuencias de la falta de ingresos y ventas hacia los empleados quienes fueron los que perdieron sus beneficios—y en muchos casos su trabajo—en el año 2017, se identifica que los efectos negativos que se reportan previamente no solo constan de menos ganancias empresariales y menos liquidez en la economía, sino que se manifiestan fuerte y gravemente

en acciones que pueden ser desastrosos para las finanzas de muchos empleados y sus familias también.

En este contexto, cuando se preguntó a los encuestados qué acciones prefieren que el gobierno tome en el año 2018 (Figura 13), el 92% contestaron “Eliminar la Ley de Plusvalía”, mientras solamente 8% contestaron “Mantener la Ley de Plusvalía”.

La Tabla 18 contiene un resumen de las respuestas a la última pregunta, en la cual se preguntó a los encuestados cuales son otros factores, además de la Ley de Plusvalía, que perciben que también han contribuido a la caída observada en los sectores de inmobiliario y construcción. Las respuestas que se mencionaron con más frecuencia entre los encuestados son: la crisis económica en general, falta de empleo en general, y falta de liquidez y créditos accesibles en general en el país; la inestabilidad, ineficiencia, y corrupción en la política del país; la incertidumbre, desconfianza, y temor que se genera esa inestabilidad política del país para posibles inversionistas; y finalmente, otras leyes nacionales y municipales que han perjudicado al sector además de la Ley de Plusvalía.

Capítulo VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones:

Es indudable que la implementación de la ley de plusvalía ha sido perjudicial para el sector de la construcción a nivel nacional, las empresas han visto afectada su rentabilidad, no han tenido forma de invertir con un sector en recesión, finalmente los despidos de trabajadores continúan por falta de proyectos inmobiliarios.

El sector de la construcción sigue siendo uno de los sectores importantes dentro del aporte al producto interno bruto (PIB) a pesar de la crisis.

En el ámbito local, a causa de la creación de la Ley de Plusvalía, los encuestados evidencian en sus respuestas los efectos negativos en el año 2017 como son las disminuciones significativas en las cantidades de ventas y proyectos de inmobiliario y construcción; incertidumbre creciente entre vendedores, compradores e inversionistas; la toma de acciones empresariales muy difíciles como la disminución de personal y beneficios para sus empleados; y para algunos, el cierre de sus negocios

Con estos antecedentes, es importante analizar que la mayor parte de los encuestados responsabilizan directamente a la Ley de Plusvalía, que tomó vigencia el 1 de enero del 2017.

Dentro del análisis de los resultados es importante tomar en cuenta que no solamente la ley de plusvalía ha afectado el sector inmobiliario, sino también la situación del país, como consecuencia de la baja de los precios del petróleo.

6.2 Recomendaciones:

En este momento crítico en el país, en lo cual la Asamblea y la población ecuatoriana están debatiendo cómo cambiar o mejorar la Ley de Plusvalía, los hallazgos de este proyecto de investigación dan un horizonte acerca de los resultados económicos aparejados por esta Ley junto con las percepciones de empresarios y profesionales del sector de la construcción cuencano.

Se recomienda considerar que para promover un crecimiento de la industria en estudio y por ende las auxiliares a esta, es crucial establecer un entorno económico y político más estable, por lo que se alienta a las autoridades, el Gobierno y a los sectores políticos a respetar y garantizar un verdadero Estado de Derecho.

A su vez es indispensable plantear espacios de dialogo entre las autoridades de gobierno para analizar esta problemática, y en estas deben participar los actores claves del sector mobiliario como son constructoras, inmobiliarias, profesionales en la rama y la comunidad para manifestar sus preocupaciones y experiencias.

REFERENCIAS

- Acosta, A. (1994). *Los nombres de la deuda-Sucretizadores, canjeadores y tenedores*. Quito: Grupo de Trabajo sobre Deuda Externa y Desarrollo (FONDAD).
- Araúz, A., Loyola, V., & Tejada, R. (2012). *Índice de Generación de Empleo*. Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo; Subsecretaría de Inversión Pública. Obtenido de <http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/IGE-Cuaderno-de-trabajo-SENPLADES.pdf>
- Báez, S. (2014). Comercio internacional: un breve análisis desde ecuador enfocado en los países en vías en desarrollo. *Observatorio de la Economía Latinoamericana*(193). Obtenido de <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/ec/2014/comercio-internacional.html>
- Banco Central del Ecuador. (2003). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Memoria/2003/cap2.pdf>
- Banco Mundial. (25 de octubre de 2017). <http://www.worldbank.org/>. Obtenido de <http://www.worldbank.org/en/country/ecuador/overview>
- Banegas, D. (2018). *Guía metodológica para la formulación y evaluación de proyectos inmobiliarios en Cuenca*. Cuenca: Universidad del Azuay.
- BBC Mundo. (2016). *BBC*. Obtenido de https://www.bbc.com/mundo/noticias/2016/04/160416_ecuador_terremoto_magnitud_colombia_peru_bm
- BCE. (2011). *Remesas provenientes del exterior*. Quito: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.
- BIESS. (s.f.).
- Carmigniani, M. (2017). *El Universo*. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/opinion/2017/01/23/nota/6011653/impuesto-ganancia-extraordinaria>
- Cevallos, O., Jaramillo, D., Avila, C., & Aldaz, K. (2016). Production and Quality Levels of Construction Materials in Andean Regions: A Case Study of Chimborazo, Ecuador. *Journal of Construction in Developing Countries*, 1-25.
- Chang, G. (2017). *TENDENCIA DEL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN QUITO-ECUADOR*. Quito: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva. (2017). *Plan de Reconstrucción y Reactivación Productiva post terremoto*. Obtenido de <https://www.reconstruyoecuador.gob.ec/wp-content/uploads/2018/02/Plan-de-Reconstrucci%C3%B3n-y-Reactivaci%C3%B3n-Productiva-post-terremoto.pdf>
- Del Hierro, S. (2014). *Pérez Bustamante & Ponce*. Obtenido de <http://www.pbplaw.com/la-plusvalia/>
- Domone, P., & Illston, J. (2010). *Construction materials: their nature and behaviour*. New York: CRC Press.

- Echeverría, A. (2015). *El sector de la construcción y la economía ecuatoriana periodo 2007-2013*. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.
- Ecuavisa.com. (2018). *Ecuavisa.com*. Obtenido de <https://www.ecuavisa.com/articulo/noticias/politica/371031-derogada-oficialmente-ley-plusvalia>
- Egas, L. (2013). *Análisis económico del Sector de la Construcción*. Quito: Universidad San Francisco de Quito. Obtenido de [http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/176/4/93552%20\(Cap.1\).pdf](http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/176/4/93552%20(Cap.1).pdf)
- Ekos. (2012). Análisis sectorial Cifras, números y resultados del mercado. *Ekos Negocios*, 48-59.
- EKOS. (2015). *www.ekosnegocios.com*. Obtenido de www.ekosnegocios.com: www.ekosnegocios.com
- El Telégrafo. (2017). *El Telégrafo*. Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/88/8/ley-de-plusvalia-agudizo-la-crisis-del-sector-aseguran-construtores>
- El Telégrafo. (2017). *El Telégrafo*. Obtenido de <http://tinyurl.com/ybr24gxr>
- Flores Rangel, J. (2015). Infraestructura carretera: construcción, financiamiento y resistencia en México y América Latina. *Revista Transporte y Territorio*(13), 122-148.
- Hanratty, D. (1989). *Ecuador: A Country Study*. Washington: GPO for the Library of Congress.
- Heredia, V. (2016). *El Comercio*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/ley-plusvalia-asamblea-ecuador-explicacion.html>
- Higgins, L. (2016). *Cuenca High Life*. Obtenido de The Cuenca Dispatch: <https://cuencahighlife.com/ecuadors-construction-real-estate-market-mired-deep-recession/>
- INEC. (2012). *Análisis sectorial. La Industria de la Construcción es el mayor empleador del mundo*. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Infoconomia/info10.pdf>
- INEC. (2016). *Ecuador en cifras*. Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2016/2016_EDIFICACIONES_PRESENTACION.pdf
- INEC. (25 de octubre de 2017). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos*. Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Proyecciones_Poblacionales/proyeccion_cantonal_total_2010-2020.xlsx
- Jamieson, R. (2000). *Domestic architecture and power: The historical archaeology of colonial Ecuador*. New York: Plenum Publishers.
- Klaufus, C. (2006). Globalization in residential architecture in Cuenca. *Environment and Planning Development: Society and Space*, 69-89.
- Larrea, C. (2007). *Universidad Andina Simón Bolívar*. Obtenido de <http://www.uasb.edu.ec/UserFiles/File/pdfs/DOCENTES/CARLOS%20LARREA/LarreaDolarizacionfinal06.pdf>
- Marx, K. (1959). *El capitalista*. México: Fondo de Cultura Económica.

- Moya Millán, E. (2009). *Elementos de Finanzas Públicas y Derecho Tributario* (Sexta ed.). Caracas: Mobiliarios.
- Pita, E. (2015). *Revista Líderes*. Obtenido de <http://www.revistalideres.ec/lideres/construccionsector-clave-economia-ecuador.html>
- Real Academia Española. (2017). *Real Academia Española*. Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=TS1V9Ta>
- Revista Clave! Feria de la Vivienda. (2018). *Mi Casa Clave! Feria de la Vivienda*. Obtenido de <http://www.feriadelavivienda.com.ec/asesoria-inmobiliaria/radiografia-del-sector-inmobiliario/>
- Robles, J. (2013). Estructura y desempeño del sector de la construcción en México. *El Cotidiano*, 182, 105-116.
- SENPLADES. (2015). *Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo*. Obtenido de http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/Plan_Nacional_para_el_Buen_Vivir.pdf
- SRI. (16 de 07 de 2016). *Tratamiento tributario de los dividendos*. Obtenido de <file:///C:/Users/Veronica/Downloads/NAC-DGERCGC15-00000509%20S.R.O.%20545%2016-07-2015.pdf>
- Suárez, P. (2003). *Deuda externa: Juego de intereses. Lecciones del Acuerdo de Londres de 1953* (Primera ed.). Quito: Ediciones Abya-Yala.
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (s.f.). *Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros*. Obtenido de <https://www.supercias.gob.ec/portalscvts/>
- Taimal, X. (2014). *Informe Sectorial Ecuador: Sector Construcción*. Quito: Pacific Credit Rating.
- The Business Year. (2015). *The Business Year*. Obtenido de <https://www.thebusinessyear.com/ecuador-2015/look-east/review>
- Torres, G. (2016). La construcción impulsa el desarrollo del país. *Ecuador Económico*(14), 16-21. Obtenido de http://www.politicaeconomica.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/05/FINALEC14_V_web1.pdf
- Worldmark Encyclopedia of Nations. (2007). *Worldmark Encyclopedia of Nations*. Obtenido de Encyclopedia.com: <http://www.encyclopedia.com/places/latin-america-and-caribbean/south-american-political-geography/ecuador>

ANEXOS

Encuesta de Tesis - Impacto de la Ley de Plusvalía en el cantón de Cuenca Año 2017

El propósito de esta encuesta es asesorar el efecto de la "Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos" en el sector inmobiliario y construcción en el cantón de Cuenca a través de entrevistas directas con personas involucradas con el sector. Esta Ley tomó vigencia el 1 de enero, 2017. Para las siguientes preguntas se refiere a la "Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos" como la "Ley de Plusvalía", qué es el apodo común.

1. Dirección de correo electrónico *

2. Nombre de Ud.

3. Nombre de la Empresa

4. Su posición/cargo en la empresa

5. ¿Aproximadamente cuantos años de operación tiene Ud. en el sector inmobiliario? (Escribe un numero)

6. ¿Qué actividad económica realiza su empresa? *Marca solo un óvalo.*

☐

Inmobiliaria

☐

Empresa constructora

☐

Constructor independiente

☐

Otro:

7. ¿En el año 2017, Ud. ha cambiado la actividad económica que realiza a causa de la Ley de Plusvalía?

Marca solo un óvalo.

☐

Sí, he cambiado de actividad

☐

No, no he cambiado de actividad

8. Para la actividad económica que Ud. realiza, considera Ud. que en el 2017 la Ley de Plusvalía ha tenido un efecto.

Marca solo un óvalo.

	1	2	3	4	5	
Muy negativo	☐	☐	☐	☐	☐	Muy positivo

9. Describe porque Ud. respondió así a las dos preguntas anteriores:

10. ¿Cuántos proyectos tuvo su empresa en el 2016? (aproximadamente)

11. ¿Cuántos proyectos tuvo su empresa en el 2017? (aproximadamente)

12. ¿Después de que tomó vigencia la Ley de Plusvalía en 2017, cómo han cambiado los ingresos de su empresa?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Se han aumentado
☐ No han cambiado
☐ Se han disminuido

13. ¿Después de que tomó vigencia la Ley de Plusvalía en 2017, cómo han cambiado sus costos de operación?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Se han aumentado
☐ No han cambiado
☐ Se han disminuido

14. ¿Desde la aplicación de la Ley en 2017, como considera Ud. que ha cambiado la comercialización o intermediación de propiedades en Cuenca en general?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Aumentado
☐ No ha cambiado
☐ Disminuido

15. ¿Si Ud. ha observado efectos en su negocio a causa de la Ley de Plusvalía, cómo se han reflejado?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Disminución de personal
- ☐ Disminución de beneficios para los empleados
- ☐ Disminución de compras a proveedores
- ☐ Cierre o liquidación de la empresa
- ☐ Aumento de personal
- ☐ Aumento de beneficios para los empleados
- ☐ Aumento de compras a proveedores
- ☐ Otro: _____

16. Para la actividad económica que Ud. realiza, ¿qué prefiere Ud. que el gobierno haga en 2018?

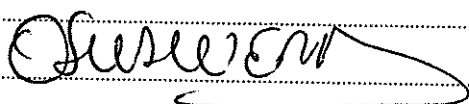
Marca solo un óvalo.

- ☐ Eliminar la Ley de Plusvalía
- ☐ Mantener la Ley de Plusvalía

17. Además de la Ley de Plusvalía, cuales son otros factores principales que considera Ud. que han afectado/impactado a su empresa (positivamente o negativamente) en 2017?

- ☐ Recibir una copia de mis respuestas

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN. Cuenca, 2 de febrero de 2018. Con autorización amplia y suficiente concedida por el Consejo de Facultad, se conoce la solicitud que antecede, presentada por las estudiantes JESSICA ESTEFANIA CRIOLLO AYALA Y MELIDA RAQUEL OJEDA ROMERO, para que se le conceda prórroga a la presentación del trabajo de titulación denominado "Impacto de la ley de plusvalía en el sector de la construcción del Cantón Cuenca", previo a la obtención de Ingeniera Comercial, cuyo plazo de presentación venció el 28 de enero de 2018. En atención al Reglamento de Régimen Académico y la normativa institucional, se aprueba la solicitud y se concede una primera prórroga de seis meses, esto es hasta el 28 de julio de 2018 (sin pago).



Ing. Oswaldo Merchán Manzano

DECANO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Doctora Jenny Ríos Coello, Secretaria de la Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad del Azuay

CERTIFICA:

Que, el Consejo de Facultad en sesión del 04 de septiembre de 2017, conoció la petición de las estudiantes **JESSICA ESTEFANIA CRIOLLO AYALA** con código 65252 y **MELIDA RAQUEL OJEDA ROMERO** con código 69602, quienes tienen aprobado más del 80% de créditos de su malla curricular, y que presentan el diseño de su trabajo de titulación denominado: **"IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CANTON CUENCA"**, previa a la obtención del título de Ingeniera Comercial.- El Consejo de Facultad acogió el informe de la Junta Académica de Administración de Empresas y resolvió aprobar el diseño, manteniendo la fecha de entrega del Trabajo de Titulación, de acuerdo con el cronograma establecido para el grupo de estudiantes que desarrollaron los diseños de trabajo de titulación como parte de la materia de Metodología de la Investigación en el periodo Marzo – Julio de 2017; esto es hasta el 28 de enero de 2018. Designa como **Director al economista Teodoro Cubero Abril** y como miembros del Tribunal Examinador a la ingeniera Ximena Moscoso Serrano y al economista Bladimir Proaño Rivera.- El Director debe presentar a la Junta Académica, dos informes bimensuales del desarrollo del trabajo de titulación.

Cuenca, septiembre 05 de 2017



Dra. Jenny Ríos Coello
Secretaria de la Facultad de
Ciencias de la Administración

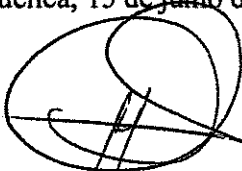
Se adjunta cronograma



CONVOCATORIA

Por disposición de la Junta Académica de la escuela de Administración de Empresas, se convoca a los Miembros del Tribunal Examinador, a la sustentación del Protocolo del Trabajo de Titulación: **"IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION DEL CANTON CUENCA"**, presentado por las estudiantes Jessica Estefanía Criollo Ayala con código 65252 y Mélida Raquel Ojeda Romero con código 69602, previa a la obtención del grado de Ingeniera Comercial, para el Miércoles 21 de junio de 2017 a las 19:20, Aula 106.

Cuenca, 15 de junio de 2017

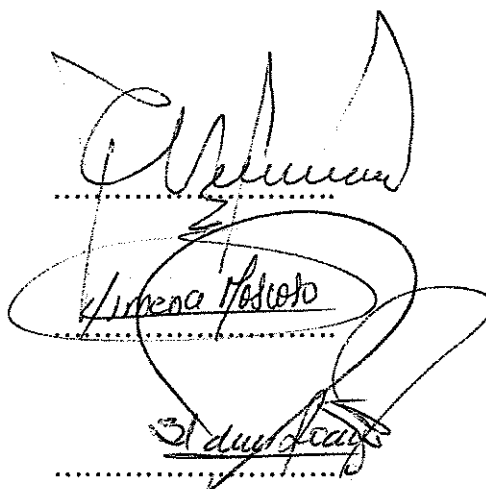


Dra. Jenny Ríos Coello
Secretaria de la Facultad

Eco. Teodoro Cubero Abril

Ing. Ximena Mosoco Serrano

Eco. Bladimir Proaño Rivera



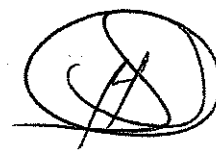
REGISTRO DE LA UNIDAD DE TITULACION ESPECIAL

ESCUELA DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS

FECHA: 14-06-2017

Estudiante: Criollo Ayala Jessica Estefanía y Ojeda Romero Mélida Raquel

nuevo procedimiento

A handwritten signature, possibly 'S', is enclosed within a hand-drawn circle.



Lugar de Almacenamiento
F: UDA Calidad/Académico Estudiantes/UTE/Trabajos de Titulación/Registros

Retención
3 años

Disposición Final
Almacenar en nube de respaldos

Cuenca, 13 de junio de 2017
Oficio: EA-1260-2017-UDA

Ingeniero
OSWALDO MERCHÁN MANZANO
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
Su despacho

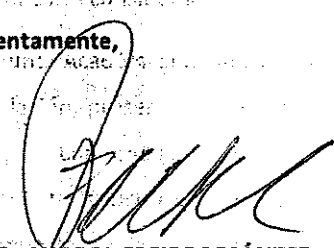
De nuestra consideración:

La Junta Académica de la Escuela de Administración, en relación a la Denuncia/Protocolo de Trabajo de Titulación, presentado por Criollo Ayala Jessica Estefanía con código 65252 y Ojeda Romero Mélida Raquel con código 69602 tema: "IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALÍA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CANTÓN CUENCA", informa que, este trabajo cumple con la metodología propuesta en la "Guía para elaboración y presentación de la denuncia/ protocolo de trabajo de titulación"

Director: Econ. Cubero Abril Teodoro Emilio

Tribunal sugerido: Ing. Moscoso Serrano María Ximena
Eco. Proaño Rivera Washington Bladimir

Atentamente,


ECO. ANDREA FREIRE PESÁNTEZ
Coordinadora (E) de la Junta de Administración
Universidad del Azuay



ACTA

SUSTENTACIÓN DE PROTOCOLO/DENUNCIA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

- 1.1 Nombre del estudiante: Jessica Estefanía Criollo Ayala y Mélida Raquel Ojeda Romero
- 1.2 Código: 65252 y 69602 respectivamente
- 1.3 Director sugerido: Eco. Teodoro Cubero Abril
- 1.4 Codirector (opcional): _____
- 1.1 Tribunal: Ing. Ximena Mosoco Serrano y Eco. Bladimir Proaño Rivera
- 1.2 Título propuesto: **"IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION DEL CANTON CUENCA"**
- 1.3 Resolución:

1.3.1 Aceptado sin modificaciones _____

1.3.2 Aceptado con las siguientes modificaciones:

*Modificar el argumento planteado en
armonía con los objetivos específicos
y la pregunta de investigación*

1.3.3 No aceptado
• Justificación:

Tribunal

Eco. Teodoro Cubero Abril

Ing. Ximena Mosoco Serrano

Eco. Bladimir Proaño Rivera

Srta. Jessica Criollo Ayala

Srta. Mélida Ojeda Romero

Dra. Jenny Ríos Coello
Secretaria de la Facultad



**RÚBRICA PARA LA EVALUACIÓN DEL PROTOCOLO DE TRABAJO DE TITULACIÓN
(Tribunal)**

1.1 Nombre del estudiante:

1.1.1 Código 73262

1.2 Director sugerido:

1.3 Codirector (opcional):

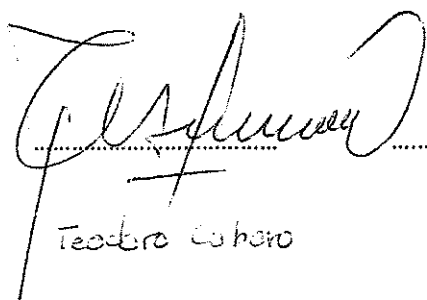
1.4 Título propuesto:

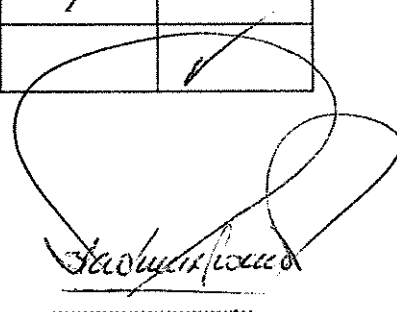
1.5

1.6 Revisores (tribunal):

1.7 Recomendaciones generales de la revisión:

	Cumple	No cumple
Problemática y/o pregunta de investigación		
1. ¿Presenta una descripción precisa y clara?	✓	
2. ¿Tiene relevancia profesional y social?	✓	
Objetivo general		
3. ¿Concuerda con el problema formulado?	✓	
4. ¿Se encuentra redactado en tiempo verbal infinitivo?	✓	
Objetivos específicos		
5. ¿Permiten cumplir con el objetivo general?	✓	
6. ¿Son comprobables cualitativa o cuantitativamente?		
Metodología		
7. ¿Se encuentran disponibles los datos y materiales mencionados?	✓	
8. ¿Las actividades se presentan siguiendo una secuencia lógica?	✓	
9. ¿Las actividades permitirán la consecución de los objetivos específicos planteados?		✓
10. ¿Las técnicas planteadas están de acuerdo con el tipo de investigación?	✓	
Resultados esperados		
11. ¿Son relevantes para resolver o contribuir con el problema formulado?	✓	
12. ¿Concuerdan con los objetivos específicos?	✓	
13. ¿Se detalla la forma de presentación de los resultados?	✓	
14. ¿Los resultados esperados son consecuencia, en todos los casos, de las actividades mencionadas?		✓


Teodoro Cordero



Cuenca, 30 de junio del 2017

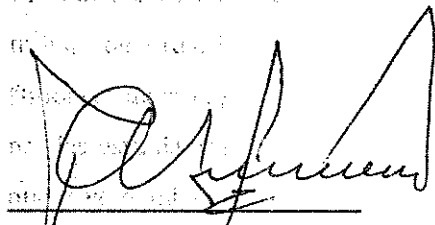
Ingeniero,
Oswaldo Merchán Manzano
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
UNIVERSIDAD DEL AZUAY

De mi consideración,

Yo **Teodoro Cubero Abril**, informo que he revisado los cambios realizados al protocolo del trabajo de titulación previo a la obtención del título de Ingeniero Comercial, denominado **"Impacto de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción del cantón Cuenca"** realizado por las estudiantes; Criollo Ayala Jessica Estefanía y Ojeda Romero Melida Raquel, trabajo que según mi criterio cumple con las modificaciones sugeridas por el Tribunal y puede continuar su desarrollo planificado.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente



Econ. Teodoro Cubero Abril
Director del Trabajo de titulación



Lugar de Almacenamiento
F: Archivo Secretaría de la Facultad

Retención
5 años

Disposición Final
Almacenar en archivo físico de la Facultad

Cuenca, 09 de junio del 2017

Ingeniero,

Oswaldo Merchán Manzano

DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
UNIVERSIDAD DEL AZUAY

De mi/ nuestra consideración,

Estimado Señor Decano, yo/ nosotros Jessica Estefania Criollo Ayala con C.I. 0104920566, código estudiantil 65252 y Melida Raquel Ojeda Romero con C.I. 0302236146, código estudiantil 69602; estudiante/s de la Carrera de Administración de Empresas, solicito/solicitamos muy comedidamente a usted la aprobación del protocolo de trabajo de titulación con el tema "Impacto de la ley de plusvalía en el sector de la construcción del cantón Cuenca" previo a la obtención del título de Ingeniero Comercial para lo cual adjunto la documentación respectiva.

Por la favorable acogida que brinde a la presente, anticipo mi agradecimiento/ anticipamos nuestro agradecimiento.

Atentamente:

Jessica Estefania Criollo Ayala

Melida Raquel Ojeda Romero

Estudiante/s de la Escuela de Administración de Empresas



Cuenca, 9 de junio del 2017

Ingeniero,
Oswaldo Merchán Manzano
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
UNIVERSIDAD DEL AZUAY

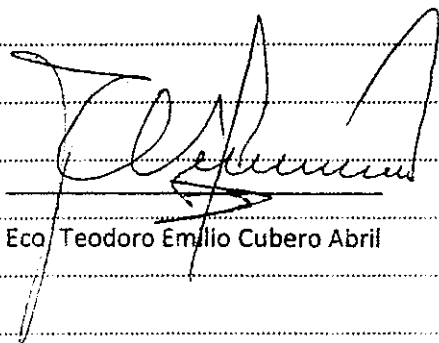
De mi consideración,

Yo, Eco. Teodoro Emilio Cubero Abril informo que he revisado el protocolo de trabajo de titulación elaborado previo a la obtención del título de Ingenier(o/a) Comercial denominado, **"IMPACTO DE LA LEY DE PLUSVALIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION DEL CANTON CUENCA"**, realizado por el/los estudiante/s **Jessica Estefanía Criollo Ayala**, con código estudiantil 65252 y **Melida Raquel Ojeda Romero**, con código estudiantil 69602, protocolo que a mi criterio, cumple con los lineamientos y requerimientos establecidos por la carrera.

Por lo expuesto, me permito sugerir que sea considerado para la revisión y sustentación del mismo,

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente



Eco. Teodoro Emilio Cubero Abril

DOCTORA JENNY RIOS COELLO SECRE-
TARIA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
DE LA ADMINISTRACION DE LA UNIVER-
SIDAD DEL AZUAY.

CERTIFICA:

Que, la señorita Jessica Estefanía Criollo Ayala, registrada con código 65252, alumna de la Escuela de
Administración de Empresas, tiene aprobado el 79,11% de su plan de estudios, le falta aprobar las
siguientes materias:

Administración de la Producción I ✓

Finanzas Internacionales ✓

Gestión del Talento Humano II

Elaboración de Proyectos ✓

Gerencia de Ventas ✓

Gerencia de Calidad ✓

Administración de la Producción II

Evaluación y Gestión de Proyectos

Planificación Estratégica

Metodología de la Investigación ✓

Administración Estratégica y Política de Negocios

Gestión de Riesgos

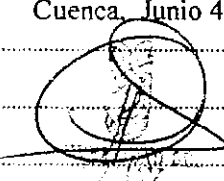
Evaluación de Impactos Ambientales

y la Pasantía; para egresar.

Créditos 93,33%

Cuenca, Junio 4 del 2017

No. Derecho 0118523
rgp.-


FACULTAD DE
ADMINISTRACION
SECRETARIA

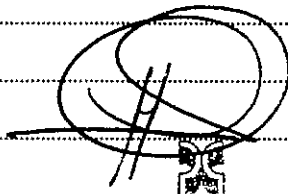
DOCTORA JENNY RIOS COELLO, SECRETARIA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA
ADMINISTRACIÓN DE LA UNIVERSIDAD DEL AZUAY.

CERTIFICA:

Que, la señorita **Mélida Raquel Ojeda Romero**, con código 69602, alumna de la Escuela de
Administración de Empresas, tiene aprobado más del 80% de créditos de su malla curricular.

Que, la señorita **Mélida Raquel Ojeda Romero**, se encuentra matriculada en la materia de
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION, para el período Marzo-Julio / 2017.

Cuenca, Junio 2 de 2017



UNIVERSIDAD DEL
AZUAY
FACULTAD DE
ADMINISTRACION
SECRETARIA

Créditos → 92,88 %

Derecho No. 0118675

rgp.-



- 1.1. Nombre del Estudiante:** Jessica Estefanía Criollo Ayala, con código 65252 y Melida Raquel Ojeda Romero, con condigo 69602
- 1.1.1. Código:** Ua065252- Ua069602
- 1.2. Director sugerido:** Economista, Teodoro Emilio Cubero Abril.
- 1.3. Docente metodólogo:** Carlos Wilfrido Guevara Toledo
- 1.4. Título propuesto:** "Impacto de la Ley de Plusvalía en el sector de la construcción del cantón Cuenca"

	DIRECTOR		METODÓLOGO	
	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple
Línea de investigación				
1. ¿El contenido se enmarca en la línea de investigación seleccionada?	/		✓	
Título Propuesto				
2. ¿Es informativo?	/		✓	
3. ¿Es conciso?	/		✓	
Estado del arte				
4. ¿Identifica claramente el contexto histórico, científico, global y regional del tema del trabajo?	/		✓	
5. ¿Describe la teoría en la que se enmarca el trabajo	/		✓	
6. ¿Describe los trabajos relacionados más relevantes?	/		✓	
7. ¿Utiliza citas bibliográficas?	/		✓	
Problemática				
8. ¿Presenta una descripción precisa y clara?	/		✓	
9. ¿Tiene relevancia profesional y social?	/		✓	
Pregunta de investigación				
10. ¿Presenta una descripción precisa y clara?	/		✓	
11. ¿Tiene relevancia profesional y social?	/		✓	
Hipótesis (opcional)				
12. ¿Se expresa de forma clara?	/		—	
13. ¿Es factible de verificación?	/		—	
Objetivo general				
14. ¿Concuerda con el problema formulado?	/		✓	
15. ¿Se encuentra redactado en tiempo verbal infinitivo?	/		✓	
Objetivos específicos				
16. ¿Permiten cumplir con el objetivo general?	/		✓	
17. ¿Son comprobables cualitativa o cuantitativamente?	/		✓	
Metodología				
18. ¿Se encuentran disponibles los datos y materiales mencionados?	/		✓	
19. ¿Las actividades se presentan siguiendo una secuencia lógica?	/		✓	
20. ¿Las actividades permitirán la consecución de los objetivos específicos planteados?	/		✓	
21. ¿Las técnicas planteadas están de acuerdo con el tipo de investigación?	/		✓	
Resultados esperados				
22. ¿Son relevantes para resolver o contribuir con el problema formulado?	/		✓	
23. ¿Concuerdan con los objetivos específicos?	/		✓	



Lugar de Almacenamiento
F: Archivo Secretaría de la Facultad

Retención
5 años

Disposición Final
Almacenar en archivo pasivo de la Facultad

	DIRECTOR		METODÓLOGO	
	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple
24. ¿Se detalla la forma de presentación de los resultados?	/		✓	
25. ¿Los resultados esperados son consecuencia, en todos los casos, de las actividades mencionadas?	/		✓	
Supuestos y riesgos				
26. ¿Se mencionan los supuestos y riesgos más relevantes, en caso de existir?	/		—	
27. ¿Es conveniente llevar a cabo el trabajo dado los supuestos y riesgos mencionados?	/		—	
Presupuesto				
28. ¿El presupuesto es razonable?	/		✓	
29. ¿Se consideran los rubros más relevantes?	/		✓	
Cronograma				
30. ¿Los plazos para las actividades están de acuerdo con el reglamento?	/		✓	
Citas y Referencias del documento				
31. ¿Se siguen las recomendaciones de normas internacionales para citar?	/		✓	
Expresión escrita				
32. ¿La redacción es clara y fácilmente comprensible?	/		✓	
33. ¿El texto se encuentra libre de faltas ortográficas?	/		✓	

OBSERVACIONES METODOLOGO:

OBSERVACIONES DIRECTOR:

METODÓLOGO

DIRECTOR



UNIVERSIDAD DEL AZUAY

Facultad de Ciencias de la Administración

Escuela de Administración de Empresas

Impacto de la Ley de Plusvalía en el sector de la Construcción del cantón Cuenca

Nombre de Estudiante(s):

Criollo Ayala Jessica Estefanía

Ojeda Romero Mélida Raquel

Director(a) sugerido(a):

Eco. Teodoro Cubero Abril

Cuenca - Ecuador

2017

I. Datos Generales

1.1. Nombre del Estudiante

Criollo Ayala Jessica Estefanía – Ojeda Romero Mélida Raquel

1.1.1. Código

Ua065252- Ua069602

1.1.2. Contacto

Criollo Ayala Jessica Estefanía

Teléfono: 072-885116

Celular: 0999877164

Correo Electrónico: estefi400@hotmail.com

Ojeda Romero Mélida Raquel

Celular: 0995712716

Correo Electrónico: mery_ojeda1990@hotmail.es

1.2. Director Sugerido: Econ. Teodoro Emilio Cubero Abril

1.2.1. Contacto:

Celular: 0986678624 / 4037710

Correo Electrónico: tcubero@uazuay.edu.ec

1.3. Codirector sugerido:

1.3.1. Contacto:

1.4. Asesor Metodológico: Lcdo. Carlos Wilfrido Guevara Toledo

1.5. Tribunal designado: Ing. Ximena Moscoso, Eco. Bladimir Proaño

1.6. Aprobación:

1.7. Línea de Investigación de la Carrera:

II Organización y dirección de empresas

1.7.1. Código UNESCO: 5311.02 Gestión Financiera

1.7.2. Tipo de trabajo:

a) Proyecto de investigación

b) Investigación formativa

1.8. Área de Estudio:

Administración Financiera, Administración Pública

1.9. Título Propuesto:

Impacto de la Ley de plusvalía en el sector de la Construcción del cantón Cuenca

1.10. Subtítulo:

1.11. Estado del proyecto

Nuevo

2. Contenidos

2.1. Motivo de la Investigación:

La ley de plusvalía desde su aprobación ha sido un tema de gran discusión para la población por la falta de información en su aplicación y la incertidumbre de quienes involucra. El gobierno propone su aprobación con el principal objetivo de que más familias en el país puedan acceder a una vivienda, y que quienes han generado ganancias por reevaluó del bien con fondos públicos, no inflen sus precios. También indica que el fin no es recaudarlo si no de promover equidad y una distribución de la riqueza del país para todos. Por lo cual se ha visto necesario el estudio del impacto de esta ley.

Conocer los diferentes factores que han generado la caída del sector de la construcción de la ciudad de Cuenca desde 2015 hasta la fecha, y si la ley de plusvalía es una causa significativa del declive, para así establecer estrategias que impulsen a la reactivación económica de este sector.

2.2. Problemática

Desde julio del 2015, el sector de la construcción ha disminuido significativamente su actividad, situación que se atribuye a varias causas, entre ellas, la crisis económica y políticas públicas implementadas en los últimos años, las cuales han creado incertidumbre tanto en los constructores como en los compradores. El 31 de diciembre del año 2016, la Ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, mejor conocido como la nueva Ley de Plusvalía, fue aprobada por la Asamblea Nacional. El Banco Central predice que, en el 2017, como resultado de esta nueva ley, la construcción decrecerá en otro 10%. Hasta la fecha no se ha realizado un estudio que evalúe el impacto que ha tenido esta reforma de ley para el sector de la construcción.

2.3. Pregunta de Investigación

¿Qué impacto ha tenido el sector de la construcción del cantón Cuenca, después de la reforma de ley de plusvalía aprobada el 31 dic del 2016?

2.4. Resumen

La reforma de ley de plusvalía generó incertidumbre en los demandantes del sector de la construcción, parece que esta fue una de las causas principales que motivo aún más el decrecimiento en sus ventas en el año 2017, así como la reducción de la nómina de sus equipos de trabajo y por efecto la disminución de compra a sus proveedores (ferreterías).

La investigación consiste en realizar un análisis de la ley de plusvalía desde el 31 de diciembre del 2016 aprobada por la Asamblea Nacional, hasta el fin del primer semestre del año 2017, además efectuar un análisis comparativo de la ley anterior con la actual, lo cual nos permitirá conocer el efecto de la reforma, para posteriormente formular estrategias que podrían reactivar el sector.

2.5. Estado del Arte y marco teórico

"La herencia de la desigualdad sumada a la reconcentración de la riqueza alentada durante las dos últimas décadas del siglo XX con la asimilación de las ideas neoliberales, tienen que ser abatidas, y ello no es posible sin una clara conciencia y una firme decisión política para redistribuir la riqueza" así lo expreso (Páez & Miño, 13 de sep. 2010), esta fue la iniciativa de gobierno del partido socialista Alianza País, que puso a consideración la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo.

Ley de plusvalía.- Se define como el aumento del valor del suelo por la realización de obras públicas o privadas; y no por arreglo de los propietarios; el pago del impuesto de hasta el 75%.

El proyecto de ley contempla que el impuesto se deberá pagar únicamente cuando se realice la segunda venta del bien inmueble y este se calcula sobre la ganancia extraordinaria, teniendo como objetivo principal evitar la especulación sobre el valor de las tierras y la fijación de tributos, lo que permitirá que más familias a nivel nacional tengan acceso a comprar terrenos o bienes inmuebles, "En los casos en los que la venta se realice en un periodo más prolongado de tiempo, y no exista especulación no se pagara nada por concepto de plusvalía". (Andes, 2016).

Ganancia ordinaria y extraordinaria. - Ganancia ordinaria es el aumento del valor que se reconoce como legítimo en la venta de un inmueble. También llamada ganancia justa.

Ganancia extraordinaria es el aumento del valor del inmueble por encima de la ganancia ordinaria. También llamada ganancia especulativa" (SRI, 2016)

Impuesto a la ganancia extraordinaria. "la Ley dice que la ganancia no puede superar los 24 salarios básicos. en caso de superar esta cantidad el cobro será del 75 %". (El tiempo, 2016)

Redistribución de la recaudación del impuesto. - La ley estipula que las dos terceras partes de lo recaudado van a los gobiernos autónomos descentralizados (Municipios) y distritos metropolitanos. La otra tercera parte se direcciona al presupuesto general del Estado, para financiar la inversión pública en educación, salud, infraestructura, etc. (SRI 2016)

Sector de la construcción.- "Para el caso de personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización podrán considerar, adicionalmente, como parte del valor de adquisición aquellos costos y gastos en los que hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia y que cumplan con las condiciones para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de conformidad con la ley" (Pozo, 2016, p. 4)

Comprador de inmuebles. - Se debe exigir que el valor en la escritura sea el que efectivamente se pague por el inmueble, para que no se incremente la ganancia extraordinaria en el momento en que se lo venda". (SRI, 2016)

Exenciones.- Están exentos del pago del impuesto el Estado, sus instituciones y las empresas públicas, Estado extranjeros y organismos internacionales reconocidos



Empresas de economía mixta en la parte que presente aportación del sector público; personas naturales o sociedades que tengan actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario; y los deudores o garantes del deudor por las daciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas, hasta por el monto de las mismas". (Pozo, 2016, p. 5)

2.6. Hipótesis

2.7. Objetivo General

Realizar un estudio sobre el impacto de la ley de plusvalía en el sector de la construcción del cantón Cuenca desde su aprobación 31 de diciembre del 2016 hasta julio de 2017.

2.8. Objetivos Específicos.

1. Fundamentar el marco teórico a través de la investigación de teorías económicas y casos de relevancia, relacionados al efecto de ley de plusvalía en el sector de la construcción.
2. Realizar un análisis comparativo de la ley de plusvalía anterior con la actual y determinar el impacto en el sector de la construcción y las tendencias de las actividades que involucra el sector.
3. Formular recomendaciones para impulsar el crecimiento del sector.

2.9. Metodología

Se plantea utilizar investigación documental la cual se apoya en la información bibliográfica. Además, basándose en la naturaleza de la información que se pretende obtener se aplicará investigación cualitativa y cuantitativa, para medir numéricamente los datos y las cualidades del fenómeno. El estudio requiere de la aplicación de la investigación de campo para la realización de las encuestas en las tres variables propuestas. Es necesario analizar el impacto de dicha ley de su comportamiento antes y después de su aprobación esto invita a la aplicación de investigación histórica.

Se alcanzarán los resultados, mediante una encuesta que incluye preguntas cuantitativas acerca del comportamiento de las ventas en los periodos de estudio ya mencionados, entrevistas cualitativas sobre su postura frente a la reforma de ley de plusvalía y el efecto que ha tenido en el estado actual del mercado.

La muestra para la encuesta se seleccionará mediante muestreo aleatorio simple utilizando el universo que consiste de las constructoras y ferreterías del cantón Cuenca. Después de su obtención se utilizará software Microsoft Excel para la aplicación de estadística descriptiva y establecer con exactitud los patrones de comportamiento de la muestra que permitan examinar la relación entre la variable independiente y las variables dependientes.

2.10. Alcances y resultados esperados

Obtener un análisis del comportamiento de ley de plusvalía antes y después de su aprobación en el sector de la construcción del cantón Cuenca hasta julio del 2017.

2.11. Supuestos y riesgos

Ninguno

2.12. Presupuestos

Rubro	Costo (USD)	Justificación
Material Bibliográfico	\$50.00	Existencia de material bibliográfico que pueda ser comparado.
Movilidad	\$50.00	Visitas a constructoras, corredoras inmobiliarias, ferreterías, etc.
Material de Oficina	\$75.00	Material utilizado para el proceso de la investigación.
Internet, Energía Eléctrica	\$150.00	Necesario para el uso de objetos tecnológicos en la investigación.
Encuestadores	\$50.00	Personas que recolectan los datos del segmento a investigar
Gastos Adicionales	\$25.00	Gastos que no estén previstos en la investigación.
TOTAL	\$400.00	

2.13. Financiamiento

Autofinanciamiento

2.14. Esquema tentativo

Problema de la situación actual del Sector Inmobiliario

Antecedentes de la aplicación de ley de plusvalía en el sector

Capítulo I

ANALISIS SECTORIAL DE LA CONSTRUCCION

INTRODUCCIÓN

1.1.1 Cadena de Valor

1.1.2 Entorno Macroeconómico

1.1.2.1 PIB del sector

1.1.2.2 Ciclo económico y tendencias de crecimiento

1.1.2.2.1 Previsiones de Crecimiento

1.1.3 Mercado laboral

1.1.4 Inflación del sector

1.2 Análisis Empresarial

1.2.1 Entorno general del sector inmobiliario

1.2.2 Producción

1.2.3 Ventas

1.3 Volumen de Crédito

1.4 Características del Mercado



Capítulo II

MARCO LEGAL Y LA LEY DE PLUSVALÍA

2.1 Aspectos Tributarios en el Ecuador

2.1.1 Impuesto a la Plusvalía

2.1.1.2 Conceptos Generales

2.1.2 Estructura del impuesto a la plusvalía

2.1.2.1 Elementos

2.1.2.2 Características

2.1.2.3 Cálculo del Impuesto

2.1.2.4 Recaudación

2.1.2.5 Impuesto a la plusvalía en su estructura

2.1.2.5.1 Tasas de recaudación en Cuenca

2.1.2.6 Impuestos a las Utilidades o Plusvalía en la Venta de Inmuebles Urbanos.

2.1.2.7 Tratamiento Fiscal a los Dividendos

2.1.2.8 Análisis comparativo de la regulación del impuesto a la plusvalía anterior con el actual.

2.2 Legislación Municipal

2.2.1 Uso del Suelo

2.2.2 Registro de Construcción

2.2.3 Catastro de Predios Urbanos

2.2.4 Propiedad Horizontal

2.3 Aspectos Financieros

2.3.1 Proceso de Compra-Venta

2.3.2 Obtención de Crédito Hipotecario

2.3.3 Trámite Carta de Garantía

2.3.4 Levantamiento de Hipotecas

2.4 Aspectos Laborales

2.4.1 Formas de contratación

2.4.2 Obtención de Código Patronal

2.4.3 Distribución de Utilidades de Empleados

Capítulo III

IMPACTO DE LA REFORMA DE LEY DE PLUSVALÍA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CANTÓN CUENCA

3.1 Selección de la muestra objeto y aplicación

3.2 Diseño de la matriz de impacto de la reforma de Ley de plusvalía

3.3 Aplicación de la matriz de impacto a las Inmobiliarias

3.3.1 Variables en estudio

3.3.1.1 Ventas

3.3.1.2 Nómina de trabajadores

3.3.1.3 Presupuestos

3.3.1.3.1 Inversión

3.3.1.3.2 Ventas

3.3.1.3.4 Situación Financiera

Capítulo IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Levantamiento estadístico de las variables del sector

4.2 Análisis de la matriz de impacto

CONCLUSIONES

2.15. Cronograma

Objetivo Específico	Actividad	Resultado esperado	Tiempo (semanas)
Fundamentar el marco teórico a través de la investigación de teorías económicas y casos de relevancia, relacionados al efecto de ley de plusvalía en el sector de la construcción	Leer teorías y artículos que nos fundamente el estudio propuesto de la ley de plusvalía aplicada en otros países.	Tener un criterio que fundamente el estudio propuesto en relación a los conceptos y garantías que ofrece esta ley.	6
Realizar un análisis comparativo de la ley de plusvalía anterior con la actual y determinar el impacto en el sector de la construcción y las tendencias de las actividades que involucra el sector.	Obtener datos del semestre (enero-julio del 2016), ley anterior y del semestre (enero-julio del 2017), ley actual. Analizar si la ley de plusvalía actual afecta realmente al sector de la construcción	Conocer si la nueva reforma de la ley de plusvalía afecta directamente al sector de la construcción, o si solo son versiones mal informadas por la sociedad.	8
Formular recomendaciones para impulsar el crecimiento del sector	Compartir los resultados obtenidos después de análisis del estudio. Dar recomendaciones que ayuden a impulsar el crecimiento del sector	Tener la confianza de que el sector de la construcción vuelva a invertir y a crecer dentro del Cantón Cuenca.	6
TOTAL			20

2.16. Referencias

Páez & Miño. (2010). La distribución de la riqueza en el Ecuador. El Comercio. Recuperado de: <http://www.elcomercio.com/actualidad/quito/distribucion-riqueza-ecuador.html>

Andes. (2016) Agencia Pública de noticias del Ecuador y Sudamérica. Quito, Ecuador. Recuperado de <http://www.andes.info.ec/es/noticias/ley-plusvalia-proyecto-mayorias-tengan-acceso-vivienda-ecuador.html>

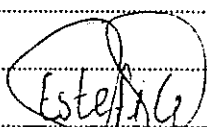
Pozo. (2016) Séptimo Suplemento- Registro Oficial N° 913. Quito, Ecuador. Recuperado de <http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/files/assembleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/295-ley-evitar-espec-tierras-ejecutivo-01-12-2016/ro-ley-evitar-espec-tierras-ro-913-7s-30-12-2016.pdf>

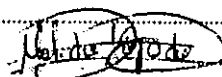
El tiempo. (12 Enero 2017). Ley de plusvalía se aplicará a partir de la segunda venta. Diario El tiempo. Recuperado de <http://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2/405883/ley-de-plusvalia-se-aplicara-a-partir-de-la-segunda-venta>

SRI. (2016). Calculadora plusvalía. Recuperado de <http://www.sri.gob.ec/de/calculadora-plusvalia>

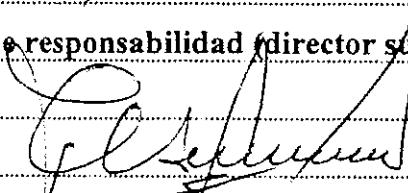
2.17. Anexo

2.18. Firma de responsabilidad (estudiante)


Estefanía Criollo


Melinda Ojeda

2.19. Firma de responsabilidad (director sugerido)


Egon Teodoro Cubero

2.20. Fecha de entrega