

CAPITULO I

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 Antecedentes

El sector de la construcción es uno de los pilares fundamentales en la dinamización de la economía ecuatoriana, ya que aporta a la reducción del desempleo y al crecimiento del PIB; de igual manera es uno de los sectores más rentables, ya que crece simultáneamente con una de las necesidades básicas del ser humano, la vivienda; así, oferta miles de soluciones habitacionales por año, que necesitan ser financiadas bajo mecanismos efectivos de administración y apalancamiento.

“Por el lado del financiamiento, se ha visto que en los últimos años han aparecido nuevas fuentes a disposición de constructores y compradores. Tal es el caso del bono de la vivienda gubernamental, los fideicomisos, la titularización inmobiliaria, cédulas hipotecarias y el leasing inmobiliario, que apalancan el sector. A partir del 2003, a más de las ya posicionadas mutualistas, se han incorporado a este negocio algunas instituciones financieras e incluso el mercado de valores, a través del que se emite obligaciones para las constructoras.”¹

1.2 La empresa

ALFREDO VALDIVIESO CÍA. LTDA. es una constructora domiciliada en la ciudad de Quito, que desde hace cuatro años viene diseñando, planificando y ejecutando proyectos inmobiliarios en distintos sectores de la ciudad.

Esta empresa se encuentra controlada por la Superintendencia de Compañías, organismo que regula a todas aquellas sociedades de carácter privado y con fines de lucro en el Ecuador, así como también autentifica que éstas se encuentren en todos los ámbitos de legalidad en cuanto a su gestión operativa como también a su información financiera.

Dentro del sector de la construcción, la empresa se encuentra afiliada a la Cámara de la Construcción de Quito y cumple a cabalidad las diferentes disposiciones de este organismo.

¹ Revista Ekos Economía y Negocios; Edición No. 66 Sector Inmobiliario, Febrero del 2008

1.2.1 Base legal de la Empresa

A.V.A Cía. Ltda. por ser una sociedad privada, con fines de lucro y de carácter industrial y comercial, está regida por distintas leyes, reglamentos y normativas, dentro de las cuales se citan a las siguientes:

a) **Ley de Compañías.-** al ser una empresa que pertenece al sector privado y que se encuentra bajo el control de la Superintendencia de Compañías, se basa principalmente en los artículos referentes a las Compañías Limitadas, dentro de los cuales se pueden citar los siguientes aspectos:

“La compañía de responsabilidad limitada es la que se contrae entre tres o más personas, que solamente responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo una razón social o denominación objetiva, a la que se añadirá, en todo caso, las palabras "Compañía Limitada" o su correspondiente abreviatura. Si se utilizare una denominación objetiva será una que no pueda confundirse con la de una compañía preexistente. Los términos comunes y los que sirven para determinar una clase de empresa, como "comercial", "industrial", "agrícola", "constructora", etc., no serán de uso exclusivo e irán acompañadas de una expresión peculiar.”²

“Para los efectos fiscales y tributarios las compañías de responsabilidad limitada son sociedades de capital.”³

“Los administradores o gerentes no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo género de comercio que constituye el objeto de la compañía, salvo autorización expresa de la junta general “⁴

En cuanto a aplicación de los mencionados artículos, según revisión de su Escritura Pública de Constitución del 7 de Octubre del año 2004, se observa que la empresa los cumple a cabalidad, pues tiene tres socios aportantes, mismos que no poseen negocios individuales con el mismo objeto social de AV ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

² Ley de Compañías, Art. 92

³ Ley de Compañías, Art. 97

⁴ Ley de Compañías, Art. 130

b) **Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento.-** la Compañía aplica los siguientes aspectos:

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

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

En los contratos de construcción a precios fijos, unitarios o globales, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

Los honorarios que perciban las personas naturales, por dirección técnica o administración, constituyen ingresos de servicios profesionales y, por lo tanto, no están sujetos a las normas de este artículo.”⁵

“Para quienes no lleven contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, se presumirá que la base imponible es el 30% del monto de ventas efectuadas en el ejercicio.

El impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley.”⁶

⁵ Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Art. 28

⁶ Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Art. 29

Es indiscutible la importancia de que la contabilidad registre fielmente todas las transacciones que se hacen en la ejecución de un proyecto inmobiliario, pues en función de tal información se liquidará los impuestos involucrados en esta actividad.

La adquisición del terreno debe realizarse en el valor real de la compra o del aporte. De hacerse por un valor inferior se estará presentando una utilidad ficticia tanto para el cálculo del impuesto a la renta como para el cálculo del impuesto a la utilidad en la compra-venta de predios urbanos (plusvalía).

Si un proyecto inmobiliario se ejecuta en más de un año, los ingresos, costos y gastos deberán diferirse, tratando a los ingresos por ventas como un pasivo diferido y a los costos y gastos como un activo diferido.

La liquidación del activo y pasivo diferido podrá hacerse una vez que se haya vendido la totalidad del proyecto “obra terminada” o paulatinamente conforme el avance de la obra “porcentaje de terminación”.

La utilización de uno u otro sistema redunda en la liquidación del anticipo mínimo y es determinante en el manejo del proyecto. Con la reforma tributaria se paga como anticipo el mayor valor entre la comparación de los siguientes conceptos:

- (i) El 50% del Impuesto a la Renta causado el año anterior menos retenciones; o,
- (ii) La suma del 0,2% del patrimonio + el 0,2% de los costos y gastos deducibles + el 0,4% del activo total + el 0,4% de los ingresos gravables.

Si un proyecto se desarrolla en tres años, y la contabilidad se lleva por el sistema de “obra terminada”, se va a acumular el pago anticipado del Impuesto a la Renta.

Durante la ejecución del proyecto, cada año, se pagará el anticipo mínimo sobre: (i) el total del activo (0,4%) y (ii) el total del patrimonio (0,2%). No se liquidará sobre gastos deducibles 0,2% e ingresos gravables 0,4%, toda vez que por el sistema contable, estos conceptos forman parte del activo y pasivo diferidos.

Al liquidarse la “obra terminada”, dependiendo de la utilidad del proyecto, se podría cancelar nuevamente el anticipo mínimo, pero incluyendo todos los rubros.

De liquidarse los resultados atendiendo el avance del proyecto, el impuesto a la renta se determinará y pagará anualmente.

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

Los agentes de retención contratantes efectuarán la retención que corresponde a cada factura, de conformidad con los porcentajes establecidos en la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

Los contratos de construcción celebrados con instituciones del Estado y empresas públicas con ingresos exentos de Impuesto a la Renta, están gravados con tarifa 0% de IVA de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el crédito tributario no recuperado dentro de los seis meses posteriores a la declaración, se podrá aplicar lo previsto en el último inciso del Art. 66 de la Ley de Régimen Tributario Interno.”⁷

Entre otras, se suma la aplicabilidad de las siguientes:

- Código del Trabajo.
- Código Tributario.
- Ley del Seguro Social Obligatorio.
- Ley de Comprobantes de Venta y Retención.
- Resolución No. 9170104DGER-0594 del Servicio de Rentas Internas para Contribuyentes Especiales publicada en el Registro Oficial No. 466 del día lunes 22 de noviembre del 2004, y demás resoluciones expedidas por este organismo.
- Resoluciones de la Superintendencia de Compañías

⁷ Reglamento de Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno Art. 150

- Escritura Pública de Constitución de ALFREDO VALDIVIESO CIA. LTDA. del 7 de octubre del 2004, y;
- Otras leyes, ordenanzas y disposiciones legales y reglamentarias.

1.2.2 Reseña Histórica

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. es una empresa cuyo objeto es la construcción de obras civiles, planificación, fiscalización y diseño de proyectos urbanísticos y programas de vivienda en la ciudad de Quito; fue creada bajo Escritura Pública de Constitución el día 7 de Octubre del año 2004, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2937, y mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías 04.Q.IJ.4023, en el expediente 152673.

Su capital suscrito y pagado a la fecha es de USD 2.000.000 (dos millones de dólares americanos), el accionista mayoritario de la empresa es Carlos Alfredo Valdivieso Valencia con el 98% de participación, y los accionistas Juan Malo Enríquez y Felipe Alejandro Sánchez Valdivieso con el 1% cada uno.

La empresa nació de una idea de negocio encaminada a solucionar la demanda de vivienda existente en la ciudad de Quito a partir de la implantación del modelo de dolarización, en un inicio ésta estuvo manejada bajo la razón social de su principal accionista, pero como el negocio tuvo un crecimiento rápido, se originó la necesidad de tener un mejor control tanto administrativo como financiero de los proyectos en ejecución y de aquellos que se proyectaba construir, y pasó de ser una empresa netamente familiar a convertirse en una empresa corporativa; desde entonces, se fue fortaleciendo su participación e imagen en el sector de la construcción y se ha distinguido durante los últimos cuatro años, como una de las empresas líderes en el desarrollo de proyectos residenciales de todo nivel en la ciudad capital.

Tal es su crecimiento, que en el año 2007 fue nombrada Contribuyente Especial por parte del Servicio de Rentas Internas debido a los grandes flujos en compras y ventas que maneja.

Debido a estos antecedentes, la empresa pronostica un promisorio futuro que le permita tomar ventaja de las oportunidades que se presentan y asegurar un crecimiento sostenido, afirmando su posicionamiento en este mercado, siempre con un mismo objetivo que es el de cumplir los sueños de sus clientes con compromiso, profesionalismo y calidad.

1.2.3 Organigramas

“Un organigrama es la representación gráfica de la estructura organizativa de una empresa u organización. Representa las estructuras departamentales y, en algunos casos, las personas que las dirigen, haciendo un esquema sobre las relaciones jerárquicas en la organización.

El organigrama es un modelo abstracto y sistemático, que permite obtener una idea uniforme acerca de la estructura formal de una organización.

Tiene una doble finalidad:

- Desempeña un papel informativo, al permitir que los integrantes de la organización y de las personas vinculadas a ella conozcan, a nivel global, sus características generales.
- Es un instrumento para realizar análisis estructurales al poner de relieve, con la eficacia propia de las representaciones gráficas, las particularidades esenciales de la organización representada.

En el organigrama no se tiene que encontrar toda la información, para conocer como es la estructura total de la empresa.

Todo organigrama tiene que cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Obtener todos los elementos de autoridad, los diferentes niveles de jerarquía, y la relación entre ellos.
- 2) Tiene que ser fácil de entender y sencillo de utilizar.
- 3) Debe contener únicamente los elementos indispensables.”⁸

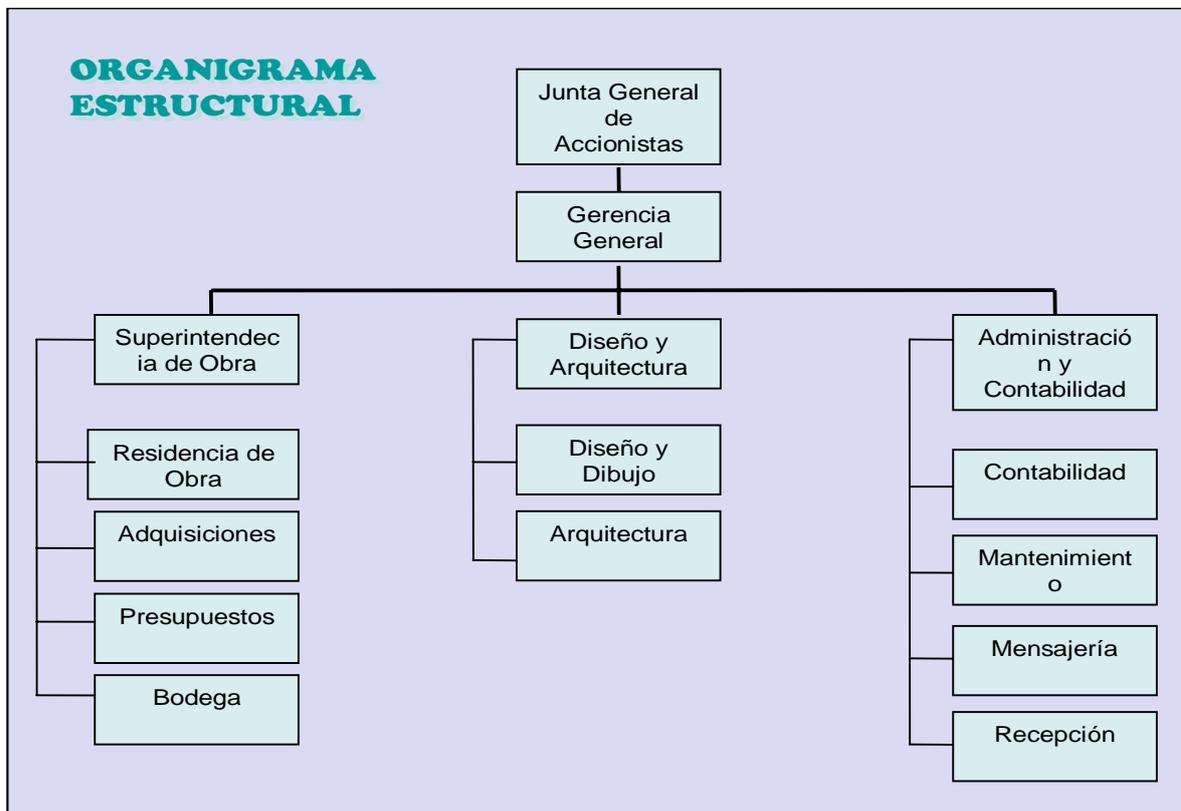
En lo que respecta a la organización interna de la empresa, ésta es sencilla; sin embargo, para efectos de construcción de proyectos, la Compañía contrata decenas de obreros y demás personal requerido para la ejecución de cada obra, que hay que considerar.

⁸ www.wikipedia.org

1.2.3.1 Organigrama Estructural

A.V.A Cía. Ltda. está conformada por tres áreas dentro de su estructura organizacional, en primera instancia se encuentra el Área Ejecutiva encargada de dictar las políticas e indicar los lineamientos a seguir para alcanzar los objetivos y la misión planteada por la organización, esta área está conformada por la Junta de Accionistas y la Gerencia General; en segundo lugar se encuentra el Área de Supervisión y Desarrollo que asesora y verifica si las actividades se realizan de acuerdo a lo previsto, misma que está compuesta por tres Jefaturas Departamentales; y por último, el Área Operativa, encargada de llevar a cabo las transacciones propias del giro del negocio de la constructora.

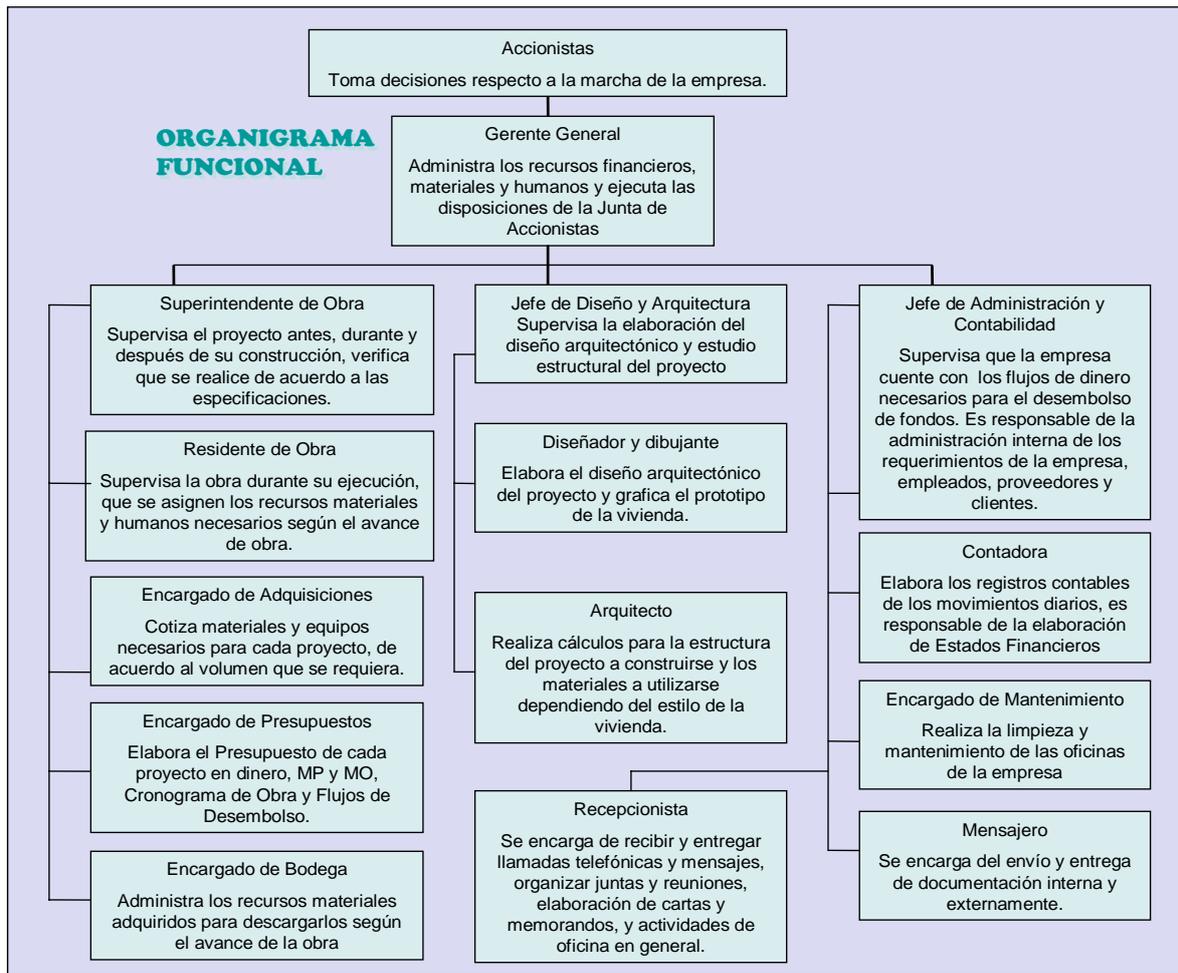
Organigrama I-1. Organigrama Estructural



1.2.3.2 Organigrama Funcional

Cada miembro de la constructora tiene a su cargo importantes responsabilidades de acuerdo a su perfil de competencias y especialidad, la suma de todas aquellas funciones juntas permite un armónico desempeño en la empresa, dentro del organigrama funcional se distinguen dichas responsabilidades.

Organigrama I-2. Organigrama Funcional



1.2.3.3 Organigrama de Personal

El personal de A.V. Arquitectos Cía. Ltda. es altamente calificado y realiza sus actividades acorde al perfil requerido para cada una de las áreas de la empresa. En el organigrama de personal se detallan los nombres de los empleados involucrados en el desarrollo de las funciones de la constructora.

Organigrama I-3. Organigrama de Personal

