



UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

PROYECTO DE INVERSIÓN BASADO EN LAS HERRAMIENTAS
FINANCIERAS.

RAMIREZ SUAREZ BYRON PAUL
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA
2023



UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

PROYECTO DE INVERSIÓN BASADO EN LAS HERRAMIENTAS
FINANCIERAS.

RAMIREZ SUAREZ BYRON PAUL
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA
2023



UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

EXAMEN COMPLEXIVO

PROYECTO DE INVERSIÓN BASADO EN LAS HERRAMIENTAS FINANCIERAS.

RAMIREZ SUAREZ BYRON PAUL
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

LAINES ALVAREZ YOLANDA MARIA

MACHALA, 27 DE FEBRERO DE 2023

MACHALA
27 de febrero de 2023

PROYECTO DE INVERSIÓN BASADO EN LAS HERRAMIENTAS FINANCIERAS.

por Byron Ramírez Suárez

Fecha de entrega: 20-feb-2023 09:56p.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2019273757

Nombre del archivo: TRABAJO_TITULACION_BYRON_RAMIREZ.pdf (220.7K)

Total de palabras: 3728

Total de caracteres: 20608

CLÁUSULA DE CESIÓN DE DERECHO DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO DIGITAL INSTITUCIONAL

El que suscribe, RAMIREZ SUAREZ BYRON PAUL, en calidad de autor del siguiente trabajo escrito titulado PROYECTO DE INVERSIÓN BASADO EN LAS HERRAMIENTAS FINANCIERAS, otorga a la Universidad Técnica de Machala, de forma gratuita y no exclusiva, los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de la obra, que constituye un trabajo de autoría propia, sobre la cual tiene potestad para otorgar los derechos contenidos en esta licencia.

El autor declara que el contenido que se publicará es de carácter académico y se enmarca en las disposiciones definidas por la Universidad Técnica de Machala.

Se autoriza a transformar la obra, únicamente cuando sea necesario, y a realizar las adaptaciones pertinentes para permitir su preservación, distribución y publicación en el Repositorio Digital Institucional de la Universidad Técnica de Machala.

El autor como garante de la autoría de la obra y en relación a la misma, declara que la universidad se encuentra libre de todo tipo de responsabilidad sobre el contenido de la obra y que asume la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera exclusiva.

Aceptando esta licencia, se cede a la Universidad Técnica de Machala el derecho exclusivo de archivar, reproducir, convertir, comunicar y/o distribuir la obra mundialmente en formato electrónico y digital a través de su Repositorio Digital Institucional, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico.

Machala, 27 de febrero de 2023



RAMIREZ SUAREZ BYRON PAUL
0750728255

PROYECTO DE INVERSIÓN BASADO EN LAS HERRAMIENTAS FINANCIERAS.

AUTOR: Byron Paúl Ramírez Suárez

TUTOR: Ing. Yolanda Laines Alvarez

RESUMEN

Los proyectos de inversión son parte de la planeación del sector empresarial para mantener su capital generando beneficios y a su vez evitar riesgos propios de toda inversión, con ello nace la necesidad de implementar estrategias y fórmulas para determinar si es acertada la destinación de recursos a un bien, independientemente del sector al que este pertenezca.

El objetivo de este trabajo de titulación es determinar la viabilidad de un proyecto de inversión aplicando herramientas financieras.

La investigación se realizó en base a la metodología documental, obteniendo información relacionada al caso de diversas fuentes; tales como libros, documentos y revistas científicas. A su vez, posee un enfoque cuantitativo producto de la recolección de datos numéricos para su análisis y posterior conclusión basado en los resultados obtenidos. Considerándose también paradigma del positivismo puesto que verifica teorías, identifica causas y posee factores posibles de medir y contar.

Lo anterior permitió obtener como resultado que en la inversión del bien inmueble del caso planteado hubo pérdida puesto que el precio inicial, producto del costo fijo y los costos variables fueron inferiores al precio de venta. Teniendo como conclusión que es de vital importancia la aplicación de herramientas financieras para calcular y estimar la viabilidad de un proyecto de inversión y con ello determinar si es conveniente o no el destinar recursos económicos en el mismo.

Palabras claves: inversión, herramientas financieras, rentabilidad, factibilidad, plusvalía.

ABSTRACT

Investment projects are part of the planning of the business sector to maintain its capital generating benefits and in turn avoid risks inherent to any investment, with this arises the need to implement strategies and formulas to determine if the allocation of resources to a good is correct, regardless of the sector to which it belongs.

The objective of this degree work is to determine the viability of an investment project by applying financial tools.

The investigation was carried out based on the documentary methodology, obtaining information related to the case from various sources; such as books, documents and scientific journals. In turn, it has a quantitative approach resulting from the collection of numerical data for analysis and subsequent conclusion based on the results obtained. Also considered a paradigm of positivism since it verifies theories, identifies causes and has possible factors to measure and count.

The foregoing allowed obtaining as a result that in the investment of the real estate of the case presented there was a loss since the initial price, product of the fixed cost and the variable costs, were lower than the sale price. Having as a conclusion that it is vitally important to apply financial tools to calculate and estimate the viability of an investment project and thereby determine whether or not it is appropriate to allocate economic resources to it.

Keywords: investment, financial tools, profitability, feasibility, surplus value.

ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN	I
ABSTRACT	II
INTRODUCCIÓN	IV
DESARROLLO	5
Antecedentes	5
Proyecto de Inversión	6
Evaluación de Proyecto de Inversión	7
Indicadores de rentabilidad	8
Plusvalía	9
La factibilidad	9
CASO PRÁCTICO	11
CONCLUSIÓN	15
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	16

INTRODUCCIÓN

La rentabilidad en ninguna inversión esta asegurada, al plantear un proyecto de inversión se deben considerar algunos factores que puedan favorecer a la rentabilidad. Como es el caso del estado actual del mercado con respecto a la competitividad, a la crisis económica, las condiciones económicas del ciudadano, la situación laboral del cliente, la edad, entre otros factores que son calves para realizar una inversión y obtener réditos favorables. Es necesario conocer los beneficios que nos traen las herramientas financieras y su aplicación, para poder aplicar inversiones que favorezcan a quien las propone dentro del accionar social.

Un proyecto de inversión en la actualidad requiere de financiamiento bancario o no bancario, lo cual, favorece para proyectar iniciativas de negocios (Castro, 2017). En este planteamiento complejo se trata de analizar un plan de inversión que permita tener en claro si es pertinente o no, dando a conocer el proceso de inversión aplicando herramientas financieras de donde se obtendrá el resultado de aclarar la venta de la casa si es factible o no, según el cálculo financiero que se realice.

De esta manera se destaca que, la toma de decisión para invertir o rechazar la inversión se apoya de la información recopilada de manera previa y su análisis el cual permite identificar posibles riesgos, con ello se puede establecer medidas preventivas en caso de tener intereses considerables en la inversión del proyecto o, simplemente no llevarse a cabo en caso de que no exista una rentabilidad de por medio, ya que en ocasiones los recursos invertidos en proyectos no son recuperados y menos aún se obtienen las ganancias anheladas o estimadas en resultados proyectados.

La determinación de la relación costo-beneficio la cual mide los costes del proyecto y los beneficios que este puede ofrecer, siendo principalmente económicos, es fundamental para esclarecer la factibilidad para la inversión a través de la valoración de carácter financiero, siendo un indicador a considerar para que el o los inversionistas tomen las decisiones correspondientes. El presente trabajo tiene como finalidad evaluar y determinar la viabilidad de una inversión mediante la aplicación de herramientas financieras, así como la revisión y análisis de artículos científicos relacionados a la temática; mismos que servirán para resolver un caso práctico para una mejor comprensión de los proyectos de inversión.

DESARROLLO

Antecedentes

Las inversiones se vienen dando desde que el hombre fabricó herramientas de trabajo para realizar diferentes actividades, según sus condiciones y estado de conocimientos que ha venido desempeñando ante las acciones histórico de la vida. Estas inversiones permitían la satisfacción de un comportamiento agradable sobre las necesidades básicas, que daban sentido a la obtención de beneficios para el futuro (Morales y Morales, 2019).

La aplicación de un negocio de inversión, de un plan de negocio ha sido pertinente desde tiempos atrás, las inversiones que sean dado son parte del desarrollo del país, porque permiten dar estabilidad económica al contexto en donde se desarrolla un plan de inversión, porque está llena de oportunidades de trabajo para otras personas y réditos económicos para quienes ejecutan la inversión. Según Vallejo (2021) los cambios que hasta el momento se han dado por la globalización ha incidido en la economía, porque han afectado el desarrollo armónico que los proyectos de inversión anteriormente tenían, que por la regulación de las condiciones para la inversión, se viene volviendo casi burocrática.

Las condiciones de las inversiones son parte de un asentamiento ya producido anteriormente por la necesidad misma de las actividades financieras. Antes para realizar un negocio se ponían de acuerdo entre las partes y se finalizaba la venta o la compra de algún bien. En la actualidad se debe seguir estrictamente ordenanzas municipales y procesos ante las distintas instituciones públicas, para poder invertir en un bien o seguir un plan de negocios. El accionar de un país depende de las inversiones que ante la sociedad son parte del desarrollo tanto público como privado, convirtiéndose desde tiempos pasados en la base para fomentar la economía (Andía et al., 2020).

Como se viene destacando los antecedentes relacionados a los proyectos de inversión, se destacan por venir siendo un conjunto de programas de inversión que se priorizan para destacar el impacto y el desenlace que tendría dentro de un contexto social. Porque hay que destacar que la política pública cada vez se convierte en el eje para dinamizar las inversiones, las mismas que muestran algunas características como son los beneficios, el tiempo, el riesgo y el ambiente de inversión (Morales y Morales, 2019).

Históricamente han sido los proyectos de inversión los que han potenciado la fortaleza del crecimiento de empresas, siendo las que permanecen estables gracias a las inversiones que realizan, sosteniendo su estabilidad de acuerdo al servicio que brindan a la sociedad. La rentabilidad de una empresa es una forma de mantener un desempeño financiero sea por recursos propios producidos por la propia empresa o por fondos adquiridos de otros actores financieros (Aguirre et al., 2020).

Proyecto de Inversión

Los proyectos de inversión se convierten en simuladores de un estudio que permite aproximarse a una meta a alcanzar, siendo pertinente que desde el inicio se cuente con un estudio direccional para tomar decisiones sobre si es factible invertir en el proyecto (Viñan et al., 2018). Porque hay que manifestar que un proyecto busca beneficios y bienestar; beneficios para quien plantea la ejecución del proyecto y bienestar para quienes son parte activa del mismo.

Las acciones técnicas económicas, permiten ejecutar los proyectos de inversión, porque en su accionar se muestran las condiciones y los recursos con los cuales se va a aplicar el proyecto, siendo los que direccionan el éxito de poder ejercer la viabilidad de los resultados esperados, que son parte de la satisfacción económica de quien ejecuta y administra el proyecto, porque es importante garantizar la vida de permanencia del proyecto, realizando estudios técnicos financieros y el impacto que pueda tener dentro de un contexto social económicamente activo.

Como bien manifiesta O’Farril y Feria (2019) al plantear un proyecto de inversión, se esta llevando a cabo una acción técnico económica que tiene como objetivo resolver necesidades que gracias a la disposición de recursos, da las expectativas para determinar si el plan de inversión va a tener réditos económicos de ganancias. Como se manifiesta, no es fácil aplicar un proyecto de inversión, primero se debe considerar los recursos necesarios y eficientes, para lograr cumplir con un objetivo anhelado.

Como se ha destacado, la inversión que se plantea mediante un proyecto, estima alcanzar un logro financiero que fortalezca la permanencia de sus actividades y servicio que se brinde a la sociedad, en este sentido se caracteriza la importancia que tienen las inversiones dentro del campo social, porque mientras mayor cantidad de inversionistas existan en el país, habrá más oportunidades de plazas de trabajo y de servicios para la propia sociedad, beneficiándose, no

solo el inversionista, sino también de los beneficiarios que se interesan por las actividades que pueda realizar la empresa.

Evaluación de Proyecto de Inversión

Evaluar un proyecto de inversión, significa llevar a cabo un tratamiento para verificar si está teniendo éxito las propuestas del negocio. Es importante considerar que los proyectos de inversión necesitan de ser evaluados para que tengan una mayor oferta y demanda dentro de un contexto, porque en este proceso se identifican los beneficios, los obstáculos y la competitividad que pueda existir con otras empresas (Cevallos, 2019).

La evaluación permite tomar decisiones para incrementar el valor de la inversión, teniendo siempre presente que para mantener activo un plan de inversión, se necesita de un proceso que garantice la transparencia financiera de un negocio, siendo sus ganancias las que sean invertidas para beneficio de la permanencia del negocio. Las iniciativas que tiene la evaluación financiera de un proyecto de inversión, garantizan la calidad del servicio que se brinda. Es importante renovar los procesos que se aplican a la evaluación de los proyectos, porque garantizan un mejor desempeño de servicios y sostenimiento económico (Rodríguez y Socorro, 2021).

Por su parte Martínez et al. (2018) al aplicar una evaluación eficaz genera impactos positivos para el beneficio social. Porque el criterio de varios autores, señalan la importancia de evaluar los proyectos de inversión, porque son los que se aplican para estabilizar la economía y brindar oportunidades de trabajo a otras personas, que forman entre sí, un accionar económicamente activo. Así mismo, se considera que el impacto tecnológico ha sido fuente para que los proyectos de inversión tengan un rankings internacional.

La importancia de aplicar la evaluación a los proyectos de inversión, mucha de las veces ha provocado cambios estructurales en las actividades de los inversionistas, quienes al ser evaluada sus actividades financieras, toman decisiones que les dan sentido a una nueva forma para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos de inversión, todo esto favorece a que se mantenga un clima agradable dentro del contexto de las inversiones, porque les da oportunidades para que se mejore el servicio y la calidad de los productos que se exponen en el mercado. Es indispensable adquirir criterios para la evaluación de proyectos, porque son parte del proceso de decidir, si se considera basarse en otros proyectos que han tenido éxito al

ser aplicados para poder saber si el proyecto es deseable. En otras palabras, la evaluación permite tomar decisiones importantes sobre la vida económica del proyecto, la que la hace indispensable en todo plan de negocios.

Indicadores de rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad son los que generan la estabilidad del capital invertido, promoviendo estrategias de inversiones que se aplican para fortalecer la rentabilidad. Es de esta manera, como se define a los indicadores de rentabilidad como las ganancias que se obtienen de una inversión, sintetizando los gastos y costos que ha tenido en un periodo determinado la empresa o el proyecto de inversión, siendo apropiados para hacer seguimiento a la realidad financiera existente. Los indicadores que se aplican para obtener estabilidad financiera son: la liquidez, el endeudamiento, el crecimiento y la rentabilidad (Zambrano et al., 2021).

Es importante destacar también los tipos de indicadores de rentabilidad y fórmulas. Entre ellos se mencionan:

Margen de contribución, este se obtiene mediante los ingresos operacionales, es decir las ventas totales y los costos de las ventas.

$$\textit{Margen de Contribución} = \frac{\textit{Ventas Netas} - \textit{Costos Variables}}{\textit{Ventas Netas}} \times 100$$

Margen operacional, esta se obtiene de manera sencilla, mediante el margen de contribución y los gastos operacionales.

$$\textit{Margen Operacional} = \frac{\textit{Resultado Operacional}}{\textit{Ventas Netas}} \times 100$$

Plusvalía

La plusvalía hace referencia al acrecentamiento o incremento del valor, que por causa intrínseca el bien va aumentando, los incrementos de valor de suelo suelen aumentar cada vez que pasa el tiempo porque la tierra va cogiendo mayor valor al irse generando las intervenciones urbanísticas, que permiten el incremento de los terrenos cuyo valor se va destacando por las condiciones urbanas que día a día van apareciendo como alternativa de vivienda (Munévar et al., 2017).

Hay que destacar que, dentro del desarrollo urbano, la ley de la plusvalía en el territorio ecuatoriano ha generado gran impacto. Es así como, define a la plusvalía como un beneficio que se obtiene gracias a una diferencia, que ha sido obtenida entre el precio que a inicios se invirtió y con el precio que luego de un periodo cuesta el terreno (Garzón, 2019). Es decir, sube el valor por la estabilidad del terreno. En este caso la plusvalía es una aplicación que se da a cualquier terreno que por ser urbanístico cada vez más sube el valor de su precio.

La plusvalía es una acción que no se puede controlar, el valor de terrenos sube de acuerdo al estado o condiciones geográficas, teniendo la plusvalía la ventaja de ir aumentando el precio de los terrenos de acuerdo a la ubicación del inmueble. Es el caso que si se compra una casa en 87.000 dólares al pasar 3 años ya cuesta 95.000 mil, entonces la plusvalía sería el resultado de restar el precio de venta menos el precio de compra, siendo 8.000 dólares la plusvalía generada en ese periodo, pero para conocer la plusvalía real se debe restar la inflación durante ese tiempo.

Considerando que la inflación durante ese periodo fue del 4% el valor de la casa paso de \$87.000 a \$90.480 debido a la inflación, después de restar la inflación el valor real de la plusvalía fue de \$4.520.

La factibilidad

Según Chima y Luna (2022) el estudio de factibilidad se constituye como el elemento de gran importancia porque se basa en la inversión como medio de logros rentables que benefician a las empresas. Para estos autores, también la factibilidad se relaciona con la aplicación de recursos y medios eficientes para alcanzar que el proyecto de inversión tenga los réditos que se proponen como objetivo de la inversión.

Una inversión que se plantea un inversionista, tiene la visión clara de los efectos de los factores que inciden en un proyecto, en donde directamente los costos y beneficios que puedan darse de una inversión generando ingresos esperados, son parte de un planteamiento factible, que permite dar una calificación de éxito en la inversión (Morales, 2017).

CASO PRÁCTICO

El Sr. Josué Laines Granda se dedica a bienes raíces compro 1 casa en la ciudad de Machala al frente del Terminal Terrestre de Machala por el valor de \$100.000 y además se revisó la casa y se avizó un arreglo adicional de la casa siendo por el costo de \$14.000, se invirtió en un cerco de cemento y ladrillo que gastó \$5.000 c/u más la mano de obra de 3.000c/u. Además, se estima que se vende después de 6 meses a partir de la fecha de adquisición. Las casas en esa zona tienen un valor de \$ 120.000.

Pregunta a resolver

¿Evalúe el proyecto de inversión, si conviene o no el negocio y estime el valor que se venderá?

Datos del problema

Costos Fijos: \$ 100.000

Costos Variables: \$22.000

Arreglo: \$ 14.000

Cerco de cemento y ladrillo: \$ 5.000

Mano de obra: \$ 3.000

Precio de Venta: \$120.000

ESTADO DE RESULTADOS PARA ANALISIS DE PUNTO DE EQUILIBRIO				
		CANTIDAD	PRECIO	TOTAL
VENTAS		1	\$120.000,00	\$120.000,00
COSTOS VARIABLES				
	ARREGLO	1	\$14.000,00	\$14.000,00
	CERCO DE CEMENTO Y LADRILLO	1	\$5.000,00	\$5.000,00
	MANO DE OBRA	1	\$3.000,00	\$3.000,00
	TOTAL COSTOS VARIABLES			\$22.000,00
	MARGEN DE CONTRIBUCIÓN			\$98.000,00 81,67%
COSTOS FIJOS				
	CASA			\$100.000,00
	TOTAL COSTOS FIJOS			\$100.000,00
	RESULTADO OPERACIONAL			-\$2.000,00 -1,67%

Para comprobar el margen de contribución aplicaremos la respectiva formula:

$$\text{Margen de Contribución} = \frac{\text{Ventas Netas} - \text{Costos Variables}}{\text{Ventas Netas}} \times 100$$

$$\text{Margen de Contribución} = \frac{98.000}{120.000} \times 100$$

$$\text{Margen de Contribución} = 81,67\%$$

Mientras que para comprobar el margen de utilidad operacional utilizaremos:

$$\text{Margen Operacional} = \frac{\text{Resultado Operacional}}{\text{Ventas Netas}} \times 100$$

$$\text{Margen Operacional} = \frac{-2.000}{120.000} \times 100$$

$$\text{Margen Operacional} = -1,67\%$$

Una vez que hemos comprobado los resultados de ambos márgenes calcularemos el punto de equilibrio del precio, el cual nos permitirá saber cuando el valor de los costos y los ingresos se igualan, al punto que el empresario no tendrá ni perdidas ni ganancias.

$$\text{Punto de Equilibrio \$} = \frac{\text{Costos Fijos Totales}}{\text{Margen de Contribución}}$$

$$PE\$ = \frac{\$100.000}{81.67\%}$$

$$PE \$ = \$122.448,98$$

Otra alternativa para determinar el porcentaje de rentabilidad o perdida es aplicando el indicador de la tasa de rentabilidad.

$$Tasa\ de\ Rentabilidad = \frac{(\text{Valor final} - \text{Valor inicial})}{\text{Valor inicial}} \times 100$$

$$Tasa\ de\ Rentabilidad = \frac{(120.000 - 122.000)}{122.000} \times 100$$

$$Tasa\ de\ Rentabilidad = -1,64$$

Al ser un valor negativo se asume que el Sr. Josué Laines Granda tendrá pérdidas en dicha inversión.

Para estimar un valor al cual podría venderse la propiedad, se debe tomar en cuenta la información antes expuesta tal como la inflación, tasas de interés en inversiones financieras y la plusvalía.

- Valor invertido en la casa: \$122.000
- Tiempo estimado de venta: 6 meses.
- Tasa de inflación de Ecuador en el último periodo fiscal (2022), según Revista Ekos: 3,74%
- Tasa de interés promedio que ofrece el sector financiero por invertir en pólizas para 6 meses: 6,50%

Valor mínimo de venta

$$\text{Inflación sobre la inversión} = \text{Valor inicial} * \left(\frac{\% \text{ de inflación anual}}{\text{meses del año}} * \text{número de meses estimados} \right)$$

$$= \$122.000 * \left(\frac{3,74\%}{12} * 6 \right)$$

$$= \$122.000 * 0,0187$$

$$= \$2.281,40$$

Valor inicial de la casa \$122.000 más la inflación generada los 6 meses de \$2.281.40 da como resultado de que la casa debería ser vendida en mínimo \$124.281,40.

Valor recomendado de venta

Para dar un valor recomendado de venta, calcularemos las ganancias del mismo monto invertido en la propiedad, a partir de lo que hubiese ganado si habría invertido en la banca, tomando en cuenta que en promedio al realizar inversiones en el sector financiero pagan el 6,50% en los 6 meses.

$$\$122.000 * 6,50\% = \$7.930$$

Valor inicial de la casa \$122.000 más los \$7.930 que hubiera generado invirtiendo en una póliza de inversión da como resultado \$129.930. A partir de este valor en adelante ya se consideraría una buena inversión por parte del Sr. Josué Laines Granda, teniendo ganancias mensuales de al menos \$1.321,67 durante 6 meses.

CONCLUSIÓN

Previo a tomar la decisión de invertir en un proyecto se debe de emplear herramientas financieras que permitan realizar los cálculos correspondientes y determinar si destinar recursos económicos a un bien o producto es conveniente o no. En la información redactada en este trabajo de titulación, se logra entender las intenciones del planteamiento del caso y la importancia del mismo, porque es indispensable saber aplicar dichas herramientas y evitar realizar estimaciones en base a presunciones que pueden poner en riesgo el capital del empresario.

Al evaluar el proyecto se afirma que no es conveniente realizar la inversión, ya que la inversión total en la casa es de \$122.000, y el valor de las casas en ese sector es de \$120.000, es decir el valor de la inversión supera el valor de venta que tienen las casas en la zona del Terminal Terrestre de Machala. Esto se refleja en el cálculo de la tasa de rentabilidad, la misma que al calcularla considerando que se espera vender el bien inmueble en seis meses a partir de la fecha de compra, es negativa (-1,64%) y al igual que con la tasa interna de retorno cuando es negativa no se aconseja realizar la inversión. No obstante, al realizar el cálculo del punto de equilibrio se evidencio que el precio de la casa debe ser ligeramente superior a los \$122.000 de costo inicial que tiene, para recuperar la inversión sin obtener rentabilidad, la propiedad debe venderse en \$122.448,98. Cifra que puede ser resultado de diversos factores tales como los costos variables o la inflación variable transcurrida en el lapso de los seis meses estimados para la venta, dejando de lado la plusvalía que podría generar la casa por estar ubicada en un lugar donde existe obras públicas por ser a corto plazo la inversión.

Se destaca que un proyecto de inversión debe tener las iniciativas financieras bien establecidas, para que tenga factibilidad y alcanzar una inversión que se destaque por generar rentabilidad, el cálculo de los márgenes de contribución, margen operacional, la aplicación del punto de equilibrio y la tasa de rendimiento, son componentes que ayudaron a resolver el problema.

Finalmente considerando diversos factores, se estima que el Sr. Josué Laines Granda debería vender la casa por un monto igual o superior a los \$129.930 para que se considere una buena inversión el bien inmueble.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguirre et al. (2020). La rentabilidad como herramienta para la toma de decisiones: análisis empírico en una empresa industrial. *Revista Valor Contable*, Vol. 7, Núm. 1, 50-64. <https://revista.upeu.edu.pe>.
- Andía et al. (2020). La evaluación de proyectos de inversión en el sector Saneamiento del Perú: . *Dominio y Ciencia Vol. 6, núm. 3*, 225-241. <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v6i3.1394>.
- Calderón y Granja, D. (2021). La gestión de procesos en los proyectos de inversión y su relación con la planificación estratégica en el sector eléctrico ecuatoriano. *Revista Científica ECOCIENCIA Vol. 8, Edición,* 1-12. <https://revistas.ecotec.edu.ec/index.php/ecociencia/article/view/636/383>.
- Castro, Z. (2017). Evaluación de proyectos de inversión para pequeñas y medianas empresas con una estrategia de proyección financiera. *Ra Ximhai*, vol. 13, núm. 3, 15-45. <https://www.redalyc.org/pdf/461/46154070001.pdf>.
- Cevallos, A. (2019). Evaluación financiera de proyectos de inversión para la PYMES. *Revista Científica Dominio de las Ciencias Vol. 5, núm. 3*, 375-390. <http://dominiodelasciencias.com/ojs/index.php/es/index>.
- Chima y Luna, M. (2022). Estudio de factibilidad para la producción y comercialización de cuy empacado al vacío en el Cantón El Tambo. *FIPCAEC (Edición. 31) Vol. 7, No 1*, <https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/519/915>.
- Garzón, V. (2019). La participación del estado en la plusvalía como una deuda ciudadana. *Ratio Juris*, vol. 14, núm. 28, 287-320. <https://www.redalyc.org/journal/5857/585762914010/html/>
- Martínez et al. . (2018). Herramienta de evaluación de la Propiedad Intelectual para proyectos. Estudio de caso en proyectos de Ciencia, Tecnología e Innovación. *Palabra Clave (La Plata)*, Octubre 2018, vol. 8, n° 1, <https://doi.org/10.24215/18539912e061>.

- Morales y Morales, A. (2019). *Proyectos de Inversión Evaluación y Formulación*. México: https://www.cayso.com.mx/cursosenlinea/wp-content/uploads/2019/05/Proyectos-de-Inversi%C3%B3n-Arturo-Morales_compressed.pdf.
- Morales, C. (2017). *Herramientas financieras básicas van TIR para el análisis de un proyecto de inversión*. Machala: Universidad Técnica de Machala. <https://n9.cl/2lgj94>.
- Munévar et al. (2017). La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. Un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad. *Opción*, vol. 33, núm. 82, 280-297. <https://www.redalyc.org/pdf/310/31053180012.pdf>.
- O’Farril y Feria, I. (2019). Los proyectos de inversión, una vía para el desarrollo sostenible. *Cofin habana vol.13 no.1*, 1-8. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2073-60612019000100010.
- Rodríguez y Socorro, R. (2021). Reflexión teórica acerca de los criterios de evaluación para proyectos de investigación, desarrollo e innovación. *Ciencia y Sociedad*, vol. 46, núm. 4, 9-30. <https://www.redalyc.org/journal/870/87070383002/html/>.
- Vallejo, C. (2021). Eficiencia en la ejecución de proyectos de inversión. *Revista Multidisciplinar Ciencia Latina*, 1-14. <https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/378/478>.
- Viñan et al. (2018). *Proyectos de inversión: un enfoque práctico*. Riobamba: Escuela Superior Politécnica de Chimborazo. <http://cimogsys.esPOCH.edu.ec/direccion-publicaciones/public/docs/books/2019-09-19-211329-63%20Libro%20Proyectos%20de%20inversio%CC%81n%20un%20enfoco%20pra%CC%81ctico.pdf>.
- Zambrano et al. (2021). Análisis de rentabilidad, endeudamiento y liquidez de microempresas en Ecuador. *Retos Revista de Ciencias de la Administración y Economía*, 11(22), 235-249. <https://doi.org/10.17163/ret.n22.2021.03>.