



UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

FACTORES DE ESTUDIO EN LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO DE
INVERSIÓN DE BIENES INMUEBLES.

VILLEGAS VILLALTA JENNIFER NICOLE
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA
2023



UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

FACTORES DE ESTUDIO EN LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO
DE INVERSIÓN DE BIENES INMUEBLES.

VILLEGAS VILLALTA JENNIFER NICOLE
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA
2023



UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

EXAMEN COMPLEXIVO

FACTORES DE ESTUDIO EN LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN
DE BIENES INMUEBLES.

VILLEGAS VILLALTA JENNIFER NICOLE
INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

LAINES ALVAREZ YOLANDA MARIA

MACHALA, 27 DE FEBRERO DE 2023

MACHALA
27 de febrero de 2023

Factores de estudio en la viabilidad de un proyecto de inversión de bienes inmuebles.

por Jennifer Nicole Villegas Villalta

Fecha de entrega: 20-feb-2023 11:47p.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2019374921

Nombre del archivo: Complexivo-Jennifer_Villegas.docx (21.33K)

Total de palabras: 3591

Total de caracteres: 19047

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

La que suscribe, VILLEGAS VILLALTA JENNIFER NICOLE, en calidad de autora del siguiente trabajo escrito titulado Factores de estudio en la viabilidad de un proyecto de inversión de bienes inmuebles., 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.

La autora 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.

La autora 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



VILLEGAS VILLALTA JENNIFER NICOLE
0706322591

RESUMEN

Realizar una inversión para la adquisición de bienes inmuebles implica un conocimiento previo del mercado para verificar su rentabilidad. Así mismo, para conocer la viabilidad de efectuar un proyecto, es necesario elaborar un análisis integral a fin, de determinar si la idea de compra resulta favorable y proporciona las estrategias que se deben aplicar para lograr el éxito. Se sabe que todo proyecto requiere un esfuerzo económico para adquirir cualquier tipo de bien, así mismo, es primordial que las decisiones sean tomadas sobre la base de indagaciones y cálculos reales, de manera que la planificación se desempeñe apropiadamente y produzca ganancias. El siguiente trabajo de investigación tiene como objetivo, analizar los factores de estudio en la viabilidad de un proyecto de inversión de bienes inmuebles. En primer momento, se describen los factores a considerar en una inversión inmobiliaria. Por otra parte, este trabajo tiene bases epistemológicas postpositivistas, con enfoque cuantitativo permitiendo caracterizar bajo un método deductivo, el cual se basó en los datos numéricos dispuestos en el caso práctico, además, es considerada del tipo no experimental descriptivo, alcanzando una metodología documental, recolectada a través de información científica. Por último, se evidencian los resultados, en donde, se establece que invertir en proyectos inmobiliarios, es un buen negocio, porque un terreno representa utilidades, que se generan a corto o largo plazo.

Palabras claves: Inversión, Bienes Inmuebles, Equilibrio, Viabilidad.

ABSTRACT

Making an investment for the acquisition of real estate implies prior knowledge of the market to verify its profitability. Likewise, to know the feasibility of carrying out a project, it is necessary to elaborate a comprehensive analysis in order to determine if the purchase idea is favorable and provides the strategies that must be applied to achieve success. It is known that any project requires an economic effort to acquire any type of good, likewise, it is essential that decisions are made on the basis of real inquiries and calculations, so that planning performs properly and produces profits. The following research work aims to analyze the study factors in the viability of a real estate investment project. First, the factors to consider in a real estate investment are described. On the other hand, this work has postpositivist epistemological bases, with a quantitative approach allowing to characterize under a deductive method, which was based on the numerical data provided in the practical case, in addition, it is considered of the non-experimental descriptive type, reaching a documentary methodology, collected through scientific information. Finally, the results are evidenced, where it is established that investing in real estate projects is a good business, because a piece of land represents profits, which are generated in the short or long term.

Keywords: Investment, Real Estate, Balance, Viability.

ÍNDICE DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	7
DESARROLLO	9
2.1 Antecedentes	9
2.2 Estudio de viabilidad	10
2.3 Componentes de un estudio de viabilidad	10
2.4 Inversión	11
2.5 Proyectos inmobiliarios	12
2.6 Factores que intervienen en la inversión inmobiliaria	12
2.7 Análisis financiero	13
2.8 Estudio financiero	14
2.9 Relación costo-beneficio	14
2.10 Proyección de costos	14
2.11 Proyección de gastos	14
2.12 Proyección de ingresos	14
2.13 Proyecciones de flujo de efectivo	15
2.14 Rentabilidad	15
2.15 Riesgo	15
2.16 Punto de equilibrio	15
2.17 Costos fijos	16
2.18 Costos variables	16
2.19 Precio de venta	16
2.20 Margen de contribución	16
CONCLUSIÓN	17
REFERENCIAS	18
ANEXOS	20

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Caso Práctico	20
------------------------------	-----------

INTRODUCCIÓN

La inversión de bienes inmuebles en nuestro país es un asunto muy importante de debatir, porque es un sector que genera un crecimiento económico constante. Además, que existen interesados en el mercado inmobiliario que desean invertir, y para esto es necesario que analicen el rendimiento del proyecto para que se vea reflejado en la productividad del negocio y así obtener ganancias.

Así mismo, la compra y venta de bienes raíces puede resultar un poco riesgoso porque se debe evaluar el entorno al que se está teniendo acceso, porque comprar un terreno o un bien inmueble, indistintamente de su uso, podría ser una buena alternativa, sin embargo, no se descarta la posibilidad de ser una mala inversión. Por esta razón, se debe tener en cuenta la ubicación, si ésta es privilegiada hay la posibilidad de encontrar un alto retorno de inversión gracias al aumento de la plusvalía.

Por otro lado, los ingresos que se pueden obtener cuando no se comercializa inmediatamente los bienes inmuebles, son los arrendamientos que pueden rentarse a cualquier empresario o inversionista que necesite de estos espacios. Una gran cantidad de negocios siempre están en la búsqueda de un excelente sitio para expandirse, lo que resulta beneficioso, porque no se tendrá que invertir en construcción y el terreno estará generando ingresos constantes y al mismo tiempo aumentando su valor.

Este caso de estudio tiene como objetivo, analizar los factores de estudio en la viabilidad de un proyecto de inversión de bienes inmuebles en la ciudad de Machala al frente del terminal terrestre, ubicación que se encuentra en un lugar beneficioso, permitiendo establecer una proyección de ingresos.

En esta área, pueden existir proyectos inmobiliarios en desarrollo, además de los servicios que tendrá en un futuro. El tiempo estimado para la venta de este bien inmueble es de 6 meses, debido al poco tiempo que se plantea en este caso de estudio, los precios de terrenos por lo general son constantes y es probable que se mantengan en ese valor. Puede estar ubicado en un buen espacio, pero hay que tener en cuenta el tiempo estimado para la venta.

Además, se pueden construir áreas comerciales que generarían mayores ingresos con los costos de arrendamientos. Sin embargo, esto implica una mayor inversión, esfuerzo y gastos adicionales como impuestos y mantenimiento.

Las bases epistemológicas de este estudio es el postpositivismo, en donde, se aplicó el enfoque cuantitativo asociada al método deductivo, que analiza las premisas de manera general para llegar a conclusiones particulares. Además, es de tipo no experimental descriptivo, porque se analizará los resultados obtenidos en el cálculo del punto de equilibrio de la inversión, de igual manera se utilizó la metodología documental, recolectada a través de fuentes de información científicas, como son, artículos de revistas, libros, entre otros.

Así mismo, determinar el punto de equilibrio para evaluar su rentabilidad, en donde intervienen los costos fijos, variables y el precio de venta, para así conocer en qué momento de esa inversión obtendrá ganancias, además de ver reflejada la recuperación de la inversión en aquel punto que no gana ni pierde el inversionista. Esto conlleva, a identificar si es viable el negocio, mediante la determinación de la relación costo-beneficio.

DESARROLLO

2.1 Antecedentes

En Ecuador, el sector inmobiliario ejerce una parte importante que dinamiza la economía del país. De hecho, forma parte de un verdadero patrimonio y es visto como un activo que agrega valor tanto al propietario como a la economía local y nacional (Soto Arévalo, 2021).

Para el inversor la adquisición de bienes inmuebles implica un análisis de todos los factores que inciden en la compra de un terreno, como aquellos costos y gastos que representan en sí una inversión que en muchos de los casos es corto plazo, sin embargo, si no se estudia viablemente el proyecto de inversión no se podrán generar las ganancias esperadas en un inicio.

La inversión de bienes inmuebles necesita de un estudio viable, que el inversor debe realizar para tener en cuenta algunos costos que se generan como es el impuesto a la plusvalía, según el artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que grava el incremento de la tierra de naturaleza urbana, en donde, se contrasta el resultado entre la diferencia del precio de adquisición del bien inmueble y el precio actual, es decir, la ganancia.

El impuesto mencionado en líneas anteriores, se debe cancelar por la venta de cualquier inmueble en el país, es decir, un terreno o una propiedad, debido que los valores de venta de los bienes cuando se comercializan son definidos por los propietarios, por otra parte, hay vendedores que incrementan demasiado el precio del bien con el fin de obtener más ganancia y para evitar estos actos erráticos, surge este impuesto. Este porcentaje sobre la ganancia, lo cobra el estado, luego que los vendedores reconocen sus ganancias por la venta del bien inmueble y consten en las escrituras.

Además, se deben considerar los costos variables, son aquellos generados por la construcción, dependiendo de las características del proyecto. Incluye todos los costos directos de la construcción, gastos generales directos e indirectos de obra y utilidad del constructor, como lo es el cercamiento del terreno con materiales de construcción reforzados como lo es el ladrillo y cemento, que para su realización utilizan mano de obra, que deben ser analizados financieramente.

Dependiendo de la magnitud del proyecto, se puede considerar incluir todos aquellos costos que se relacionan de manera directa con el proyecto inmobiliario. Algunos ejemplos son el estudio de impacto vial (EIV), el estudio de impacto ambiental (EIA), levantamiento topográfico, estudio de mecánica de suelos (EMS), diseño de especialidades (arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, sanitarias, agua contra incendio, gas) e investigaciones de mercado.

Además, existen costos fijos que también son parte importante de este tipo de inversiones que por lo general se cancelan en el momento de la compra. En este apartado, también se consideran los impuestos municipales, que son tributos recaudados por el gobierno local; otros costos fijos son los financieros, que son todos aquellos involucrados para elevar el capital del proyecto, como son, los intereses bancarios.

2.2 Estudio de viabilidad

El estudio de viabilidad se refiere a un análisis que hace el gestor del proyecto para comprender si la inversión a realizar será un éxito, para esto es necesario que identifique aquellos factores financieros, técnicos, legales y de planificación que inciden en un estudio de viabilidad. Además, ayudan a los inversionistas conocer los diferentes contextos positivos y negativos antes de invertir una cantidad significativa de tiempo y dinero (Erazo Álvarez & Erazo Álvarez, 2022).

Con la aplicación de este estudio es posible reconocer si el proyecto inmobiliario en el cual quiere invertir el empresario es factible y sobre todo rentable. La viabilidad de un proyecto de inversión en este sector muestra a los interesados la posibilidad de que se analice por completo y verificar si vale más de lo que cuesta. Además, se conoce un pronóstico financiero real, lo que hace deducir aquellos riesgos, costos y gastos, los cuales son desembolsados por el comprador (Velasquí & Vanga, 2019).

2.3 Componentes de un estudio de viabilidad

O’Farril Rodríguez & Fera Marrero (2019) indican que un estudio de viabilidad comprende ciertos componentes que se deben llevar a cabo para la ejecución de un proyecto de inversión, los cuales pueden tomar algún tiempo para su desarrollo e incluso generarse costos relevantes. Las cualidades variarán según sea el estudio de viabilidad, a continuación, se mencionan algunas de estas:

Técnica: Este componente trata de enfocar la veracidad de las capacidades técnicas y operativas que se llevarán a cabo en el proyecto, se hace un análisis para evidenciar si se pueden cubrir todos los medios técnicos que se deben implementar, necesarios para que el inversionista realice la adquisición.

Legal: La finalidad de este componente es indagar si el proyecto que se va a ejecutar cumple con las normativas vigentes y no viola ningún tipo de ley o reglamento que se encuentren estipulados en la normativa legal del Ecuador.

Operativa: Este componente interviene en la verificación de la infraestructura del proyecto y analizar el rendimiento general del mismo, es decir, estudiar si es viable su ejecución o no.

Programas: Conocer el cronograma de las funciones que se deben realizar para el desarrollo del proyecto es de suma importancia, porque con esto se deduce si los costos mantienen la inversión capitalizable.

2.4 Inversión

Luna Altamirano & Sarmiento Espinoza (2019) dejan entrever que, la inversión es aquel esfuerzo de carácter monetario que realiza una persona, empresa o demás individuos con un determinado fin, ya sea, para la compra de bienes o servicios que la empresa considere necesario y que a final de cuentas represente una utilidad que en un cierto tiempo lo recuperará. Se destaca mencionar, que los costos son considerados como inversiones, no se debe inferir que gasto es un costo, porque son conceptos totalmente diferentes.

Una inversión en el sector inmobiliario, también conlleva ciertos aspectos que se deben considerar para su ejecución, como es: la financiación, la asesoría de un profesional, los alquileres y el valor de adquisición. Se debe tener en cuenta que el término de bienes inmuebles también está asociado a bienes raíces, que básicamente comprende a cualquier tipo de construcción ya sea residencial o industrial, adquirida con la finalidad de generar ganancias incluido lo que se ha invertido.

Además, la inversión proporciona un flujo de efectivo real, para que en base a esto se puede definir la liquidez, rentabilidad y aquellas utilidades fiscales y de diversificación. Otro punto a considerar, es que la adquisición de una residencia privada también es considerada como una inversión inmobiliaria.

2.5 Proyectos inmobiliarios

Cevallos Ponce (2019) menciona que, un proyecto inmobiliario es el desarrollo de una serie de actividades que ofrecen a un empresario un producto que para ese momento no se encuentra en venta en el mercado, brindando varias opciones para poder cubrir esas necesidades. Además, los ofertantes que realizan este tipo de proyectos, por lo general, lo comercializan con valores de inversión que generan una buena rentabilidad.

Sin embargo, es muy importante que quienes deseen invertir en este tipo de planes inmobiliarios cuenten con la asesoría necesaria para conocer muy bien este sector para poder empezar a ejecutar dicho proyecto, llevando a cabo una planificación estricta que puede llevar incluso años para que el proyecto pueda finalizar de manera exitosa.

Con respecto a los productos ofertantes, cada uno posee características que los diferencia y pueden tener ciertas ventajas en relación a los otros bienes. El mercado de bienes inmuebles al igual que los otros sectores de producción tiene sus aliados o proveedores que les facilitan su proceso, por ejemplo, empresas de servicios y materiales de construcción, ferreterías y demás organizaciones que presten sus medios para la ejecución de un proyecto inmobiliario.

Además, todos estos proveedores o empresas que brindan los servicios mencionados anteriormente fomentan el desarrollo productivo del sector inmobiliario, que ayuda a incrementar la situación económica de la nación y responder de manera positiva la mayor parte de la demanda de proyectos de bienes raíces.

2.6 Factores que intervienen en la inversión inmobiliaria

Cuando se realiza una inversión en bienes inmuebles los factores más relevantes que se consideran son el rendimiento y el riesgo, que cada uno abarca un grupo de indicadores que evalúan si un proyecto es viable o no, además, de verificar si la puesta en marcha de un plan de inversión incurre en algún tipo de riesgo.

Franco Muentes & Escobar García (2019) indican que, existen determinantes que juegan un papel importante en una inversión en el sector inmobiliario como son el capital, el mercado y aquellos costos que se incurren en el mercado. Además, menciona otros factores que definen el valor de un producto inmobiliario, que a continuación se indican:

La ubicación: Este se considera el factor más importante al momento de escoger un bien inmueble, porque define considerablemente el precio del producto y puede ser aplicado

en zonas de pequeña o gran escala, es decir, que existen lugares donde el valor del bien es más alto que otros, esto puede hacer referencia a zonas urbanas y rurales.

Por lo general, las zonas urbanas propenden a ser más caras que las zonas rurales en Ecuador, sin embargo, hay ciudades pequeñas en el país donde los valores de las propiedades están incrementando considerablemente, incluso llegando a estar a la par con los precios de las ciudades más grandes de las capitales de Ecuador.

El tamaño: Este también es un factor que incide en el precio del bien, porque como se mencionó anteriormente, la ubicación es un determinante importante en la valorización y esto tiene una relación directa con el tamaño porque una propiedad pequeña que se encuentre en una zona costosa puede resultar demasiado caro, que aquel que sea una propiedad grande en un sector poco turística, pero con a un bajo costo.

El estado de conservación: Es un factor que también posee su alcance considerable para el cálculo del valor del bien inmueble, se debe tener en cuenta que el estado de conservación del producto, hace que su valoración tome un precio más alto para su adquisición, incluso más, si se trata de un nuevo proyecto.

2.7 Análisis financiero

Larraín (2019) menciona que, el análisis financiero es un proceso que evalúa de manera minuciosa el estado de una organización, estudia los diferentes aspectos de la entidad para predecir futuros riesgos o simplemente obtener un resultado actual de las operaciones realizadas en la empresa.

Por otra parte, también se relaciona con la información financiera de la empresa donde se pueda crear, cambiar o verificar aquellos apartados que puedan ser de utilidad para los analistas y luego evidenciar la evolución de la empresa y el cumplimiento de obligaciones que acarreen el financiamiento.

Además, existen dos factores fundamentales que intervienen en una inversión inmobiliaria que son: la rentabilidad y el riesgo, en base a estos se calculan los recursos que se utilizarán en el proyecto, cuyos resultados facilitan las tomas de decisiones. En un análisis financiero se utilizan indicadores para diagnosticar la capacidad de cubrir sus obligaciones con sus activos, también, se puede aplicar el análisis vertical y el horizontal, que de igual manera se obtienen resultados eficientes.

2.8 Estudio financiero

La aplicación de este estudio en un proyecto es de mucha ayuda para determinar lo que se quiere llevar a cabo y concluir si es factible o no su ejecución, así mismo, evaluar si se puede retrasar su desarrollo o si se encuentra en el tiempo exacto y fiable para poder efectuarlo. Cuando existen distintas variables para invertir en un proyecto en el sector inmobiliario, se debe establecer una priorización de estas y verificar cuál de ellas produce una mayor rentabilidad (Palacio et al., 2019).

2.9 Relación costo-beneficio

Este es un indicador que permite analizar la viabilidad de un proyecto de inversión, considerando los ingresos y egresos del mismo, si el resultado en su cálculo es mayor a 1 el proyecto se considera viable, por el contrario, si es menor a 1, el inversionista no debe arriesgar sus recursos, al considerarse no factible el negocio (Palacio et al., 2019).

2.10 Proyección de costos

La proyección de costos es utilizada para identificar aquellos costos incurridos en las operaciones del negocio, además, es muy importante su aplicación porque refleja la situación de la empresa permitiendo tomar las decisiones correctas. Este tipo de proyecciones, no solo permite tramitar los ingresos obtenidos de la entidad, sino que también tienen la potestad de direccionar los costos y gastos de la parte operativa del proyecto (Romero Ibáñez, 2021).

2.11 Proyección de gastos

Cuando hablamos de gastos, debemos tener en cuenta que son valores o desembolsos de dinero que no se recuperan y forman parte de los egresos de la entidad. Es por esto, que una proyección de gastos es realizada para analizar donde están siendo direccionados todos aquellos pagos que se realizan para la producción de bienes o servicios (Romero Ibáñez, 2021).

2.12 Proyección de ingresos

La aplicación de una proyección de ingresos contribuye al análisis de la situación actual de la empresa y planificar si existe una relación directa con los gastos e inversiones derivados de la operatividad de la entidad. Un pronóstico de este tipo ayuda a evaluar los aspectos negativos del proyecto para poder corregir inconsistencias y analizar su rentabilidad (Romero Ibáñez, 2021).

2.13 Proyecciones de flujo de efectivo

El uso de la proyección del flujo de efectivo permite evidenciar como el dinero va a estar destinado a las cuentas por cobrar, préstamos, entre otros. Este tipo de proyecciones facilitan a los inversores la evaluación del negocio si este cumple con los requerimientos planteados desde un inicio del proyecto y luego de esto analizar si le conviene o no invertir (Castro Borunda, 2018).

2.14 Rentabilidad

Para toda empresario o inversionista, la rentabilidad es un factor realmente importante al momento de decidir invertir o no en un proyecto, para esto se debe tener en cuenta que existen indicadores para medir esta rentabilidad como es la tasa de retorno de inversión, también conocida como ROI, este indicador financiero mide la rentabilidad de una inversión y su relación con los costos incurridos. Existen varias definiciones acerca de este término, que puede variar su conceptualización, sin embargo, el cálculo de este ratio va a tener en cuenta siempre los ingresos y la utilidad (Bernal Caro, 2019).

2.15 Riesgo

El riesgo es una situación en la cual se ve vulnerable el empresario o inversionista al no conocer las causas que representan una ineficiencia en la ejecución de una actividad que es de origen incontrolable, en donde, intervienen componentes económicos. El cálculo de este factor determina la bonificación esperada del retorno de la inversión (Zúñiga, 2018).

El riesgo trae consigo la pérdida de valores económicos, de tiempo y demás aspectos que generan una pérdida financiera relevante que no se puede recuperar. En el mercado de bienes inmuebles existen los riesgos sistemáticos y específicos, los cuales hay que prestar debida atención porque afectan a la liquidez de la empresa, ocasionan incumplimiento en términos de contratos y de cualquier otro tipo de situaciones que implican un riesgo significativo (Zúñiga, 2018).

2.16 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio representa una referencia para aquellos que buscan invertir en cualquier tipo de proyecto, porque proporciona información importante acerca de la planificación de la empresa para corto o largo plazo. El cálculo de esta herramienta determina cuando las ventas cubren los costos, además de evidenciar la ganancia o

pérdida que ocasionan si las ventas incrementan o disminuyen debajo de ese punto (Fernández Bedoya, 2018).

También, hay que tener en cuenta que para este cálculo forman parte los siguientes elementos: costos fijos, costos variables y los precios de venta del producto o bien que se va a calcular.

2.17 Costos fijos

Los costos fijos son aquellos costos que se mantienen constantes, es decir, no tienen una posición cambiaria, ya sea que ésta disminuye o aumente. Por otra parte, los costos fijos unitarios que también se toman en cuenta para calcular el punto de equilibrio varían según el flujo de producción (Fernández Bedoya, 2018).

2.18 Costos variables

Los costos variables son aquellos que tienden a cambiar con los niveles de actividad, es decir tiene posición cambiaria según los niveles de actividad. En cambio, los costos variables unitarios no propenden a variar con los flujos de producción, por ejemplo, personal contratado por volumen y sus aportes a la seguridad social, materia prima, alquiler de equipos para operación, entre otros (Fernández Bedoya, 2018).

2.19 Precio de venta

El precio de venta es el valor asignado por el vendedor para cada producto y se lo reconoce como un ingreso por ventas.

2.20 Margen de contribución

El margen de contribución es la diferencia que puede tener la empresa referente al volumen de ventas y los costos variables planificados por la empresa para la producción de bienes. De esta manera, se lo considera como un beneficio que otorga la empresa, en donde intervienen los costos variables (Fernández Bedoya, 2018).

CONCLUSIÓN

Los factores más relevantes que intervienen en un proyecto de inversión de bienes inmuebles son: la ubicación, porque este es un factor clave que interviene en la decisión del inversionista al momento de adquirir del bien, más aún, si son zonas urbanas con fácil acceso que cuenten con los servicios necesarios o se proyecte a tenerlos, además, de verificar la seguridad que tenga la zona, porque se hará más fácil para el vendedor encontrar un cliente.

También, existe otro factor importante como es la rentabilidad, que se determina a través del punto de equilibrio, analizando aquellos costos, gastos que se involucran directamente en el resultado de la proyección de la inversión, para el inversionista resulta de gran ayuda la utilización de este elemento, porque determinará en que punto recuperará la inversión realizada y, por otro lado, analizará en qué punto de la inversión generará ganancias.

Invertir en un proyecto de inversión en el sector inmobiliario es un buen negocio, porque un terreno representa en sí una inversión, que puede generarle utilidades a corto o largo plazo. Además, el tiempo juega un papel importante porque el bien aumentará su valor, así también, la plusvalía. Son muchos los inversionistas que desean invertir en este sector, porque es una inversión segura y de poco esfuerzo, que puede generarle una ganancia de cualquier tipo ya sea, vender, rentar, o simplemente esperar que aumente su valor para en un futuro tener más ganancia.

Referente al caso de estudio, se determinó que es rentable adquirir terrenos frente al terminal terrestre de la ciudad de Machala, ubicación que se encuentra en un espacio privilegiado, y permite establecer una proyección del posible aumento de la plusvalía, además, se considera de bajo riesgo, siempre y cuando el inversionista haga una correcta elección, que pueda llegar a obtener un excelente rendimiento económico y se estiman que los ingresos obtenidos en esta inversión son cubiertos a partir del segundo mes de adquisición según los datos obtenidos al determinar el punto de equilibrio. De igual manera, se determinó la relación costo-beneficio que tiene el proyecto, dando como resultado la viabilidad del proyecto de inversión.

REFERENCIAS

- Bernal Caro, O. A. (2019). La inversión pública y su impacto en el desarrollo económico y social de las comunidades. In *Vestigium Ire*, 13(2), 5-7. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7883849>
- Castro Borunda, Z. I. (2017, Diciembre). Evaluación de proyectos de inversión para pequeñas y medianas empresas con una estrategia de proyección financiera. *Ra Ximhai*, 13(3), 15-40. Redalyc. <https://www.redalyc.org/pdf/461/46154070001.pdf>
- Cevallos Ponce, Á. A. (2019, Julio). Evaluación financiera de proyectos de inversión para la PYMES. *Ciencias económicas y empresariales*, 5(3), 375-390. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7154274.pdf>
- Erazo Álvarez, G. & Erazo Álvarez, J. (2022, Abril 01). Estudio de factibilidad para la creación de una Inmobiliaria en la zona 6 del Ecuador. *Polo del Conocimiento*, 7(4), 852-869. Dialnet. 10.23857/pc.v7i4.3860
- Fernández Bedoya, V. (2018, Diciembre). Punto de equilibrio y su incidencia en las decisiones financieras de empresas editoras en Lima. *Revista Quipukamayoc*, 26(52), 95-101. <http://dx.doi.org/10.15381/quipu.v26i52.15507>
- Franco Muentes, I. A., & Escobar García, M. C. (2019, Abril). Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador. *RECUS*, 4(1), 56-65. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7001765.pdf>
- Larraín, C. (2019). Incentivos normativos para la integración social: Modelación y análisis. *Revista cis*, (26), 13 - 33. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7395682.pdf>
- Luna Altamirano, K. A., & Sarmiento Espinoza, H. W. (2019). Evaluación económica bajo el enfoque difuso: Caso industrias de la ciudad de Cuenca- Ecuador. *Revista Venezolana de Gerencia*, 24(86), 546-559. Redalyc. <https://www.redalyc.org/journal/290/29059356016/29059356016.pdf>
- O'Farril Rodríguez, I., & Ferial Marrero, I. (2019). Los proyectos de inversión, una vía para el desarrollo sostenible. *Cofin Habana*, 13(1), e10. Recuperado en 20 de febrero de 2023, de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2073-60612019000100010&lng=es&tlng=es.

- Palacio, Ó., Brito, R., & Buitrago, Ó. (2019). Factores Significativos en el Diseño de Proyectos Inmobiliarios de Tipo Industrial aplicando una Metodología General Ajustada. *Información tecnológica*, 30(4), 31-40. Scielo. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-07642019000400031>
- Romero Ibáñez, A. (2021). Análisis de la viabilidad de un proyecto inmobiliario mediante opciones reales. *Ciencias Económicas*. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=286806>
- Soto Arévalo, R. (2021, Abril 21). Eficiencia en la ejecución de proyectos de inversión. *Ciencia Latina*, 5(2), 1726-1739. Dialnet. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i2.378
- Velasteguí, L., & Vanga, M. (2019). Conjunto habitacional de interés social para el Barrio San Antonio en Riobamba. Análisis de factibilidad. *Revista Chakiñan de Ciencias Sociales y Humanidades*, (7), 40-57. Redalyc. <https://www.redalyc.org/journal/5717/571763649004/571763649004.pdf>
- Zúñiga, S. D. (2018). Gestión de riesgo en inversiones constructivas. Experiencias en la provincia de Holguín. *Ciencias Holguín*, 24(4), 56-64. Redalyc. <https://www.redalyc.org/journal/1815/181557161005/html/>

ANEXOS

Anexo 1 Caso Práctico

El Sr. Josué Laines Granda se dedica a bienes raíces compró 2 terrenos en la ciudad de Machala al frente del terminal por el valor de \$ 120.000 y además se rellenó los mismos siendo el costo de \$ 14.000 entre los dos, pero este valor no se tenía previsto, más el cerco de cemento y ladrillo que costó \$ 5.000 c/u, más la mano de obra de 3.000 c/u. Además, se estima que se vende después de 6 meses a partir de la fecha de adquisición. Los terrenos en esa zona tienen un valor de venta de \$ 80.000

Pregunta a resolver

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

Costos Fijos: \$ 120.000

Costos Variables: \$15.000

- Relleno del terreno: \$ 7.000
- Cerco de cemento y ladrillo: \$ 5.000
- Mano de obra: \$ 3.000

Precio de Venta: \$80.000

Punto de Equilibrio

Fórmula para ecuación en unidades:

$$PE = \frac{CF}{PVU - CVU}$$

$$PE = \frac{120.000}{80.000 - 15.000}$$

$$PE = \frac{120.000}{65.000}$$

$$PE = 1,84$$

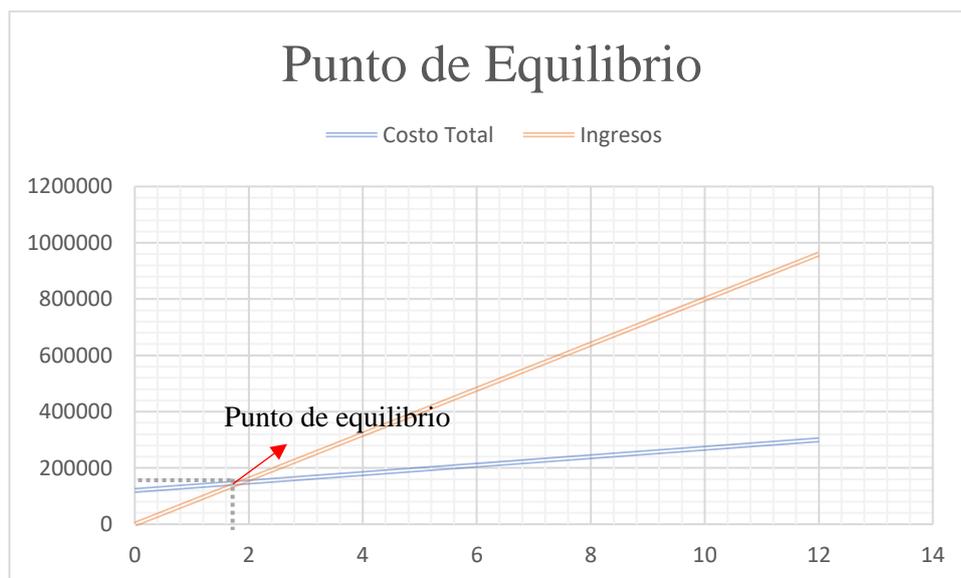
Fórmula para calcular en unidades monetarias:

$$PE = \frac{CF}{\frac{1 - CVU}{PVU}}$$

$$PE = \frac{120.000}{\frac{1 - 15.000}{80.000}}$$

$$PE = \frac{120.000}{\frac{1 - 15.000}{80.000}}$$

$$PE = \$147.692,31$$



El negocio resulta muy fiable para el inversor, como se puede observar en el gráfico, al mes y medio de la compra de los terrenos ya obtiene su inversión, es decir, no gana ni pierde, a partir de este punto de equilibrio que es el 1,84, obteniendo un valor de \$147.692,31 podrá obtener más ganancia el inversor, considerando que, a partir de los 6 meses, podrá tener una ganancia estimada de más de \$200.000. Por ello, es importante tener claro que al adquirir un terreno no solo se trata de invertir capital, el tiempo también juega un papel importante. En este caso la actividad del inversor es compra y venta por lo que le resulta venderlo lo más pronto posible.

CÁLCULO DE RELACIÓN COSTO/BENEFICIO

	0	1	2	3	4	5	6	VNA
INGRESOS	0,00	10.000,00	25.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00	50.000,00	131.829,11
EGRESOS	3.000,00	5.000,00	10.500,00	15.000,00	20.000,00	27.000,00	35.000,00	79.260,97
							RC/B	1,66

I 9,45%

RC/B 1,66 > 1 SI ES VIABLE

El cálculo del indicador relación costo-beneficio, dio como resultado 1,66 lo que resulta que el proyecto de inversión es viable, considerando que lo vendiera en 6 meses, aunque, a partir del primer mes como lo vemos anteriormente con el punto de equilibrio, el inversor ya recupera su inversión. En cambio, con este cálculo que evalúa la rentabilidad del proyecto de inversión, se puede observar que es viable la adquisición de bienes inmuebles.