

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES
MENCIÓN TRIBUTOS
ÁREA: RENTAS INTERNAS

GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL

Aspectos a observar:			
Ítems	Categoría: Preceptos teóricos y legales del impuesto a las transacciones inmobiliarias.	Fuente	Artículo
1	Definición de Hacienda Pública Municipal	Ley Orgánica del Poder Público Municipal	127
2	Principios de la Hacienda Pública Municipal	Ley Orgánica del Poder Público Municipal	129
3	Definición de Municipio	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela Ley Orgánica del Poder Público Municipal	168 2
4	Definición de Potestad Tributaria	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela	133
5	Principios del sistema Tributarios	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela	115 116 133 315 316 317
6	Definición de tributos	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela	133
7	Competencia municipal de crear, modificar o suprimir tributos mediante ordenanzas	Ley Orgánica del Poder Público Municipal	162
8	Ingresos Ordinarios del Municipio	Ley Orgánica del Poder Público Municipal	140
9	Ingresos extraordinarios del municipio	Ley Orgánica del Poder Público Municipal	142

Aspectos a observar:			
Ítems	Categoría: Preceptos teóricos y legales del impuesto a las transacciones inmobiliarias.	Fuente	Artículo
10	Clasificación de los tributos	Código Orgánico tributario	12
11	Creación y organización del impuesto sobre transacciones inmobiliarias	Constitución de la República Bolivariana de Venezuela Ley Orgánica del Poder Público Municipal	156 180
12	Sujeto activo, sujeto pasivo, hecho imponible y base imponible del impuesto sobre transacciones inmobiliarias	Ley del Registro Público y del Notariado	92
13	Correspondencia entre el impuesto sobre inmuebles urbanos y el impuesto sobre transacciones inmobiliarias,	Ley del Registro Público y del Notariado	92
14	Exenciones al pago del impuesto sobre transacciones inmobiliarias	Ley del Registro Público y del Notariado	100
Ítems	Categoría: Aporte del impuesto sobre inmuebles urbanos y del impuesto sobre transacciones inmobiliarias a los ingresos del Municipio Libertador.	Fuente	
15	Presupuesto de ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida para el período 2006-2008	Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida.	
16	Ingresos recaudados del Municipio Libertador del Estado Mérida para el período 2006-2008	Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT)	

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES
MENCIÓN TRIBUTOS
ÁREA: RENTAS INTERNAS

CUESTIONARIO

El cuestionario que a continuación se presenta contiene un conjunto de preguntas con alternativas de respuesta, con las cuales se persigue reunir la información necesaria, relevante para el investigador, para explicar el comportamiento del Sector Inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida. En consecuencia, es aplicable sólo al caso de las empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces inscritas en la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida.

Está estructurado en tres secciones o partes, y va dirigida al personal gerencial o administrativo que labora en las empresas inmobiliarias y los corredores de bienes raíces que operan en el ámbito geográfico objeto del estudio.

Los datos obtenidos a través de este instrumento serán tratados confidencialmente y sólo servirán para fines de la investigación. De la veracidad con que usted responda cada una de las interrogantes, dependerá la validez de los resultados de la investigación.

Agradeciendo de antemano su valiosa y gentil contribución.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
POSTGRADO EN CIENCIAS CONTABLES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES, MENCIÓN TRIBUTOS

CUESTIONARIO

Categoría: *Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida*

PARTE I. Características de las empresas inmobiliarias.

Instrucciones: Señale con una X en el recuadro correspondiente la alternativa de respuesta que se ajuste o aproxime a la característica de la empresa a la que representa.

I.1. Tipo de empresa:

1. Pública	
2. Privada con un solo propietario (Firma personal)	
3. Privada con más de un propietario S.R.L-C.A (Sociedad Mercantil)	
4. Cooperativa (R.L)	
5. Mixta. Especifique: _____	

I.2. Antigüedad de la empresa:

1. Menos de 1 año	
2. Entre 1 y 5 años	
3. Entre 5 y 10 años	
4. Más de 10 años	

I.3. Servicios que presta la empresa.

Servicios	Nunca	Poco frecuente	Frecuente	Siempre
1. Construcción por cuenta propia				
2. Construcción por orden de tercero				
3. Compra de inmuebles por la empresa				
4. Venta de inmuebles propios				
5. Venta de inmuebles por orden de terceros				
6. Arrendamiento y administración de inmuebles propios				
7. Arrendamiento y administración de inmuebles de terceros				
8. Asesoría legal en trámites inmobiliarios				
9. Asesoría económica en trámites crediticios inmobiliarios				

I.4. Forma publicitaria que emplea la empresa con mayor frecuencia para ofrecer y prestar los servicios inmobiliarios.

Servicios	Prensa Nacional	Prensa Regional	Revista Especializada	Vallas	Volantes	Otro Especifique
1. Construcción para terceros						
2. Compra de inmuebles por la empresa						
3. Venta de inmuebles propios y de terceros						
4. Servicio de administración y arrendamiento de inmuebles de terceros						
5. Servicio de asesoría legal y crediticia en trámites inmobiliarios						

PARTE II. Comportamiento de las operaciones de la empresa

II.1. De acuerdo con la experiencia de la empresa seleccione la opción que resuma el número de servicios que contrata mensualmente:

Servicios	Ninguna	Entre 1-5	Entre 6-10	Entre 11-15	Entre 16-20	Más de 20
1.Construcción por cuenta propia y por orden de terceros						
2. Compra de inmuebles por la empresa						
3.Venta de inmuebles propios y por orden de terceros						
4. Arrendamiento y administración de inmuebles propios y de terceros						
5. Asesoría legal y crediticia en trámites inmobiliarios						

II.2. Seleccione la opción que considere se aproxime a la variación intermensual que ocurre en el número de operaciones que realiza la empresa:

Servicios	0%	Entre 0-5 %	Entre 5-10%	Entre 10-20%	Entre 20-30%	Entre 30-50%	Más del 50%
1.Construcción por cuenta propia y por orden de terceros							
2. Compra de inmuebles por la empresa							
3.Venta de inmuebles propios y por orden de terceros							
4. Arrendamiento y administración de inmuebles propios y de terceros							
5. Asesoría legal y crediticia en trámites inmobiliarios							

II.3. De acuerdo con el número de operaciones que realiza la empresa mensualmente, indique el porcentaje de servicios contratados y las operaciones concretadas:

Servicios	Menos del 5%	Entre 5-10%	Entre 10-30%	Entre 30-50%	Más del 50%
1.Construcción por cuenta propia y por orden de terceros					
2. Compra de inmuebles por la empresa					
3.Venta de inmuebles propios y por orden de terceros					
4. Arrendamiento y administración de inmuebles propios y de terceros					
5. Asesoría legal y crediticia en trámites inmobiliarios					

II.4. De las operaciones de compra, venta y arrendamiento de inmuebles, seleccione el intervalo en el que se sitúa mayormente el monto en bolívaes que representa cada operación:

Servicios	Operaciones de arrendamiento				Operaciones de compra-venta		
	Menos de Bs. 960	Salario mínimo Bs. 960	Entre Bs. 960 y 3000	Entre Bs. 3001 y 10.000	Entre Bs. 100.000 y 400.000	Entre Bs. 400.000 y 700.000	Más de Bs. 700.000
1. Compra de inmuebles por la empresa							
2. Venta de inmuebles propios y por orden de terceros							
3. Arrendamiento y administración de inmuebles propios y de terceros							

II.5. Indique la frecuencia con la cual la empresa transa los siguientes tipos de edificaciones:

	Nunca	Poco frecuente	Frecuente	Siempre
1. Kioscos, módulos, tráiler				
2. Local comercial (restaurantes, comercio al detal, tienda por departamento, entre otras)				
3. Galpón, depósito				
4. Edificios en unidades habitacionales				
5. Casa				
6. Apartamento				
7. Rancho				
8. Centro comercial				
9. Instalación deportiva				
10. Edificación de uso religioso, bancario				
11. Edificaciones médico-asistenciales				

II.6. De cada 10 operaciones inmobiliarias que se realizan señale la relación aproximada entre el número de operaciones de arrendamiento y venta de inmuebles que se le presentan en el mes:

a) 1 de arrendamiento y 9 de venta	
b) 2 de arrendamiento y 8 de venta	
c) 3 de arrendamiento y 7 de venta	
d) 4 de arrendamiento y 6 de venta	
e) 5 de arrendamiento y 5 de venta	
f) 6 de arrendamiento y 4 de venta	
g) 7 de arrendamiento y 3 de venta	
h) 8 de arrendamiento y 2 de venta	
i) 9 de arrendamiento y 1 de venta	

II. 7 De los siguientes espacios residenciales señale la frecuencia con la que se realizan operaciones de compra-venta y arrendamiento de inmuebles en el Municipio Libertador del Estado Mérida:

		Nunca	Poco frecuente	Frecuente	Siempre
ZONA NORTE	1. Urbanización				
	2. Barrio				
	3. Sector rural				
	4. Sector comercial				
	5. Sector industrial				
ZONA CENTRO	1. Urbanización				
	2. Barrio				
	3. Sector rural				
	4. Sector comercial				
	5. Sector industrial				
ZONA SUR	1. Urbanización				
	2. Barrio				
	3. Sector rural				
	4. Sector comercial				
	5. Sector industrial				

PARTE III. Dinámica del mercado inmobiliario

III.1. En el caso de las operaciones de venta de inmuebles, señale la frecuencia en la forma pago:

	Nunca	Poco frecuente	Frecuente	Siempre
1. De contado				
2. Financiamiento concedido por la empresa				
3. Financiamiento de instituciones financieras públicas				
4. Financiamiento de instituciones financieras privadas				
5. Mixto. Especifique: _____				

III.2. Indique con qué frecuencia son utilizadas, como fuente de financiamiento las siguientes modalidades crediticias:

	Nunca	Poco frecuente	Frecuente	Siempre
1. Pagaré comercial				
2. Pagaré personal				
3. Crédito hipotecario bancario directo				
4. Política habitacional				

III.3. Según su experiencia indique en qué trimestre del año se realiza el mayor volumen de operaciones:

	Enero-Marzo	Abril-Junio	Julio-Septiembre	Octubre-Diciembre
1. Compra de inmuebles por la empresa				
2. Venta de inmuebles propios y de terceros				
3. Arrendamiento de inmuebles propios y de terceros				

III.4. Para las siguientes variables, escoja una opción para cada uno de los aspectos que se le presentan para determinar la dinámica del mercado inmobiliario durante los últimos tres años:

1. Propiedades en venta	2. Tiempo de la venta	3. Precio de las propiedades
a) Muchas _____	a) 1 a 8 semanas _____	a) Bajos _____
b) Pocas _____	b) 9 a 24 semanas _____	b) En aumento _____
c) Invariable _____	c) Más de 24 semanas _____	c) Estables _____

III.5. Para las siguientes preguntas encierre en un círculo aquella opción que en su opinión caracterice mejor el mercado de arrendamiento inmobiliario:

1. Lapso de tiempo más común fijado en los contratos de arrendamiento:

- a) 3 a 6 meses
- b) 6 a 12 meses
- c) Más de 12 meses

2. Criterio comúnmente utilizado para rescindir un contrato de arrendamiento:

- a) Conducta inadecuada del arrendatario
- b) Retraso en el pago de los cánones de arrendamiento
- c) Venta del inmueble objeto del arrendamiento
- d) Aumento en el canon de arrendamiento
- e) Otro. Especifique: _____

3. Uso o destino final más frecuente de los inmuebles arrendados:

- a) Vacacional
- b) Comercial
- c) Residencial
- d) Unidad de producción
- f) Otro. Especifique: _____

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES
MENCIÓN TRIBUTOS
ÁREA: RENTAS INTERNAS

LISTA DE COTEJO

Categoría: Normativa municipal que rige las transacciones de venta de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida

ITEMS	DESCRIPCIÓN	SI	NO
1	Copia de la Cédula de Identidad del comprador y el vendedor del inmueble		
2	Copia del Registro de Información Fiscal de los otorgantes		
3	Presentación de la Solvencia del impuesto sobre inmuebles urbanos emitida por el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT) por parte del sujeto que vende el inmueble		
4	Solvencia del Servicio de agua vigente sobre el inmueble		
5	Solvencia del servicio de Electricidad (CADAPE)		
6	Solvencia o recibo de condominio		
7	Presentación de la Constancia de vivienda principal emitida por el SENIAT		
8	Presentación de la Planilla de Autoliquidación del anticipo del impuesto sobre la renta (0.5%) previsto en el artículo 88 de la respectiva Ley (En caso que el inmueble no sea vivienda principal)		
9	Notificación de venta emitida por el SENIAT		
10	Pago del tributo municipal: impuesto sobre transacciones inmobiliarias previsto en el artículo 92 de la Ley del Registro Público y del Notariado		

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES
MENCIÓN TRIBUTOS
ÁREA: RENTAS INTERNAS

GUÍA DE ENTREVISTA

La entrevista que a continuación se presenta contiene un conjunto de preguntas dicotómicas, con las cuales se persigue reunir la información necesaria, relevante para el investigador, para detectar la eficiencia técnica en la recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y la transferencia de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida, para el período 2006-2008.

La presente Guía de Entrevista va dirigida al Director de Catastro de la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida.

Los datos obtenidos a través de este instrumento serán tratados confidencialmente y sólo servirán para fines de la investigación. De la veracidad con que usted responda cada una de las interrogantes, dependerá la validez de los resultados de la investigación.

Agradeciendo de antemano su valiosa y gentil contribución.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
POSTGRADO EN CIENCIAS CONTABLES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES, MENCIÓN TRIBUTOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Categoría: *Recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y las transferencias de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del estado Mérida*

- 1- ¿El Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias es recaudado desde la entrada en vigencia de la Ley del Registro Público y del Notariado (Diciembre de 2006)?
- SI _____ NO _____
- 2- ¿Existe una ordenanza municipal de Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias?
- SI _____ NO _____
- 3- ¿Es requisito fundamental la presentación del recibo de cancelación del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias ante el Registro Inmobiliario para concretar la venta del inmueble?
- SI _____ NO _____
- 4- ¿Representa la compra-venta de inmuebles el motivo más frecuente por el cual es solicitada la solvencia ante el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria?
- SI _____ NO _____

5- ¿La recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos se ha incrementado desde la entrada en vigencia de la Ley del Registro Público y del Notariado?

SI _____

NO _____

6- ¿El monto recaudado del *Impuesto sobre Inmuebles Urbanos* fue mayor que el presupuestado por el mismo concepto en el Municipio Libertador del Estado Mérida, para el período 2006-2008?

SI _____

NO _____

7- ¿El monto recaudado del *Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias* fue mayor que el presupuestado por el mismo concepto en el Municipio Libertador del Estado Mérida, para el período 2006-2008?

SI _____

NO _____

8- ¿Qué medidas cree usted que debería implantar la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida para mejorar la eficiencia y la eficacia en la recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y la transferencia de inmuebles urbanos?

OBSERVACIONES:

GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL

APRECIACIÓN CUANTITATIVA

Objetivos	Ítems	Escala de Evaluación				Observaciones
		Excelente (4)	Bueno (3)	Regular (2)	Deficiente (1)	
1	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					
	13					
	14					
4	15					
	16					

Observaciones: _____

ENCUESTA

APRECIACIÓN CUANTITATIVA

Objetivos	Ítems	Escala de Evaluación				Observaciones
		Excelente (4)	Bueno (3)	Regular (2)	Deficiente (1)	
2	I.1					
	I.2					
	I.3					
	I.4					
	II.1					
	II.2					
	II.3					
	II.4					
	II.5					
	II.6					
	II.7					
	III.1					
	III.2					
	III.3					
	III.4					
	III.5					

Observaciones: _____
