

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ESPECIALIDAD EN CIENCIAS CONTABLES
MENCIÓN TRIBUTOS

**INCIDENCIA DE LAS TRANSACCIONES DE VENTA DE INMUEBLES
URBANOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DEL MUNICIPIO
LIBERTADOR DEL ESTADO MÉRIDA
PERÍODO 2006-2008**

Trabajo de Grado para optar al Título de Especialista en Ciencias Contables
Mención Tributos Área Rentas Internas

Autor: Econ. Marysergia Esther Peña Guerra

Tutor: MSc. Luisa Maribel Rivero de Elcure

Mérida, Febrero de 2010.

AGRADECIMIENTO

A Dios Todopoderoso por estar siempre presente iluminado mi camino.

A mis padres, Nelly y Williams Peña por su ayuda y apoyo incondicional.

A Erivan por su amor, comprensión y compañía.

A la Profesora Maribel Rivero por su amistad, dedicación y valiosa colaboración en la realización de este trabajo, infinitas gracias.

Al Postgrado en Ciencias Contables y todo el personal que lo integra, mi reconocimiento y profundo agradecimiento por suministrar el apoyo logístico necesario en la construcción de saberes durante mí proceso de formación y consolidación académica.

A mis amigos de la Especialidad en Ciencias Contables, siempre los recordaré con mucho cariño.

A todas aquellas personas que de una manera u otra colaboraron con el desarrollo de este trabajo.



UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y SOCIALES
POSTGRADO EN CIENCIAS CONTABLES
Mérida – Venezuela

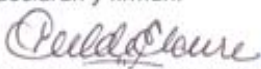
A C T A

En la ciudad de Mérida, a los diecisiete días del mes de febrero de 2010, estando presentes en la sede de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad de Los Andes, las siguientes personas: Prof. Luisa M. Rivero de Elcure, Especialistas Blanca Reyes y Belkis Albarrán en su condición de miembros del Jurado, designados por el Consejo Técnico del Postgrado en Ciencias Contables celebrado el 14 de enero de 2010, de conformidad con el artículo 21 de las Normas de Funcionamiento de los Estudios de Postgrado en Ciencias Contables de la Especialización en Ciencias Contables Mención: **TRIBUTOS**, para conocer del Trabajo Especial de Grado presentado por la estudiante de Postgrado **MARYSERGIA ESTHER PEÑA GUERRA**, titular de la **C. I. V- 16.413.396** como credencial de mérito para optar al grado de **ESPECIALISTA EN CIENCIAS CONTABLES MENCIÓN: TRIBUTOS** **ÁREA: Rentas Internas.**

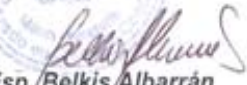
Reunido el Jurado y presente la aspirante, ésta procedió a defender su Trabajo Especial de Grado, titulado **"INCIDENCIA DE LAS TRANSACCIONES DE VENTA DE INMUEBLES URBANOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR DEL ESTADO MÉRIDA PERÍODO 2006- 2008"** el cual había sido previamente analizado por los miembros del Jurado.

Concluida la defensa del Trabajo Especial de Grado, el jurado consideró que estaban cumplidas las exigencias requeridas para ser aprobado como trabajo de mérito para que a la mencionada aspirante le fuera conferido el grado de **ESPECIALISTA EN CIENCIAS CONTABLES MENCIÓN: TRIBUTOS** **Área: Rentas Internas** y se recomienda para su publicación.

Así lo declaran y firman.


Prof. Luisa Maribel Rivero de Elcure
Tutora - Coordinadora




Esp. Belkis Albarrán
Miembro del Jurado


Esp. Blanca Reyes
Miembro del Jurado

ÍNDICE GENERAL

	pp.
LISTA DE CUADROS	vi
LISTA DE GRÁFICOS	vii
RESUMEN	viii
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I EL PROBLEMA	
Planteamiento del problema	4
Objetivos de la investigación	7
Importancia y justificación del estudio	8
Delimitación del estudio	9
Limitaciones	10
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	
Elementos filosóficos y epistemológicos	12
Antecedentes de la investigación	16
Bases teóricas	24
Bases legales	38
Sistema de variables	46
CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO	
Diseño de la investigación	48
Tipo de investigación	49
Paradigma de la investigación	50
Población y muestra	51
Técnicas e instrumentos de recolección de datos	53
Validez y confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos	55
Técnicas para el análisis de resultados	56
CAPÍTULO IV ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	
Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida	58
Normativa que rige las transacciones de venta de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida	75

Aporte de los impuestos sobre inmuebles urbanos y transacciones de venta, en los ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida para el período 2006-2008	77
Eficiencia en la recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y la transferencia de inmuebles urbanos del Municipio Libertador del Estado Mérida para el período 2006-2008	81
CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
Conclusiones	88
Recomendaciones	92
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	94
ANEXOS	
A Guía de observación documental	98
B Cuestionario	100
C Lista de cotejo	109
D Guía de entrevista	110
E Instrumento para la ejecución de la valoración	113
F Validación de metodología	121
G Validación de lenguaje	122
H Validación de contenido	123
I Reforma total de la ordenanza de catastro municipal	124
J Reforma total de la ordenanza sobre inmuebles urbanos del Municipio Libertador del Estado Mérida	130
K Listado de afiliados a la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida	136
L Formulario utilizado para la solicitud de solvencia y estado de cuenta	139
M Planilla de liquidación de impuesto de transacciones inmobiliarias ante Registros Públicos y Notarias	140
N Ingresos presupuestados y recaudados en el Municipio Libertador del Estado Mérida para el año 2006 (Mensual)	141
Ñ Ingresos presupuestados y recaudados en el Municipio Libertador del Estado Mérida para el año 2007 (Mensual)	142
O Ingresos presupuestados y recaudados en el Municipio Libertador del Estado Mérida para el año 2008 (Mensual)	143
P Listado de Municipios distribuidos por estado a nivel Nacional ..	144

LISTA DE CUADROS

CUADROS	pp.
1 Tributo que grava la tenencia de la propiedad inmobiliaria	22
2 Tributo que grava la transferencia de la propiedad inmobiliaria	23
3 Tributo que grava la propiedad inmobiliaria en Venezuela	41
4 Forma de cálculo del impuesto sobre transacciones inmobiliarias ...	43
5 Tributo que grava la transferencia de la propiedad inmobiliaria en Venezuela	45
6 Sistema de variables	46
7 Logro de los objetivos de la investigación	57
8 Aporte de cada partida a los ingresos efectivamente recaudados y al presupuesto de ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida. (Período 2006-2008)	78
9 Montos recaudados y presupuestados del impuesto a la propiedad y transferencia inmobiliaria en relación con el gasto total causado del Municipio Libertador para el período 2006-2007. (Expresado en bolívares fuertes)	82
10 Medición de la eficacia en la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias	83
11 Medición de la eficiencia técnica de la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias.....	86

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICOS	pp.
1 Ordenamiento jurídico que sustenta la investigación.	38
2 Diseño de la investigación	50
3 Tipo de empresa	59
4 Antigüedad de la empresa	59
5 Servicios que presta la empresa	60
6 Forma publicitaria empleada con mayor frecuencia	61
7 Número de servicios contratados mensualmente	62
8 Variación intermensual de los servicios	63
9 Monto en bolívares de las operaciones de venta de inmuebles	63
10 Monto en bolívares de los cánones de arrendamiento	64
11 Frecuencia de los inmuebles transados	65
12 Proporción de los arrendamientos y ventas de cada 10 transacciones.	66
13 Frecuencia en la forma de pago en las transacciones de venta de inmuebles	67
14 Fuentes de financiamiento más frecuentes en las transacciones de venta de inmuebles	68
15 Trimestres del año con mayor volumen de transacciones inmobiliarias	69
16 Oferta de inmuebles destinados para la venta 2006-2008	70
17 Tendencia de los precios de los inmuebles para la venta 2006-2008 ...	70
18 Lapso de tiempo para la venta de un inmueble	71
19 Lapso de tiempo de los contratos de arrendamiento	72
20 Destino final de los inmuebles arrendados	73
21 Criterio utilizado para rescindir un contrato de arrendamiento	73
22 Composición del mercado inmobiliario respecto a transacciones de venta y arrendamiento 2006-2008	74
23 Impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias recaudado en el Municipio Libertador del Estado Mérida para el período 2006-2008. Expresado en bolívares fuertes ...	80

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
POSTGRADO EN CIENCIAS CONTABLES
Especialización en Tributos
Mención Rentas Internas

**INCIDENCIA DE LAS TRANSACCIONES DE VENTA DE INMUEBLES
URBANOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DEL MUNICIPIO
LIBERTADOR DEL ESTADO MÉRIDA
PERÍODO 2006-2008**

Autor: Econ. Marysergia Esther Peña Guerra

Tutor: MSc. Luisa Maribel Rivero de Elcure

Fecha: Febrero de 2010.

RESUMEN

La dinamización de las operaciones de venta de inmuebles a razón de los diferentes acontecimientos económicos y políticos acaecidos en Venezuela, así como los cambios generados en el marco legal inmobiliario, han motivado a los municipios a crear impuestos sobre la tenencia y transferencia de la propiedad de bienes raíces que funjan como instrumentos para diversificar las fuentes de ingresos y financiar el gasto público municipal. En virtud de que en la Ley de Registro Público y del Notariado se regula el impuesto sobre transacciones inmobiliarias, considerado un tributo Municipal, la investigación tiene por objeto determinar la incidencia que sobre los ingresos de Municipio Libertador del Estado Mérida tienen las transacciones de venta de los inmuebles urbanos, con el propósito de detectar su eficiencia recaudatoria y proponer estrategias que conlleven a reducir la sobre o la sub estimación de las figuras impositivas inmobiliarias.

La investigación es de naturaleza documental y de campo, circunscrita en los estadios analítico y descriptivo en donde se emplearon técnicas de recolección de datos basadas en el fichaje, en la preparación de tablas y gráficos para el registro de la información estadística, y en la estimación de la eficiencia técnica de recaudación de impuestos asociados a las transacciones de ventas de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.

Descriptores: Venta de inmuebles, hacienda pública, municipio, impuestos inmobiliarios.