

## **INTRODUCCIÓN**

La política económica de fijar precios máximos en el mercado inmobiliario, que ha aplicado el ejecutivo nacional en los últimos siete años, ha alterado la composición de operaciones de venta y arrendamientos de inmuebles urbanos, observándose una mayor tendencia a las operaciones de venta que coadyuvaría a generar una fuente potencial de ingresos fiscales para los Municipios, a partir de la efectiva aplicación de la Ley de Registro Público y del Notariado (LRPN) aprobada en diciembre de 2006, y de la adecuada proyección de su recaudación.

La presente investigación pretende determinar la incidencia que ha originado sobre los ingresos de la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida, las transacciones de venta de inmuebles desde el año 2003, debido a que este tipo de operaciones se encuentra gravada con el impuesto sobre transacciones inmobiliarias regulado por la LRPN y por el impuesto sobre inmuebles urbanos, mejor conocido como solvencia catastral. Se persigue además, analizar la eficiencia recaudatoria de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y transferencia de inmuebles, para sugerir estrategias que conlleven a reducir la sobre o sub estimación de los ingresos municipales por éstos conceptos.

La investigación que se presenta es de naturaleza documental y de campo, circunscrita dentro de los estadios descriptivo y analítico, donde se tomará como punto de partida la revisión de fuentes bibliográficas, electrónicas, así como la búsqueda de información en el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria, y de empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces inscritos en la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida, considerándose ésta última como fuente primaria de información.

El Capítulo I, recoge el planteamiento del problema, la formulación del objetivo general y los específicos, la importancia y delimitación del estudio, así como las limitaciones de la presente investigación. Se parte de la concepción de que las políticas congelamiento de los cánones de arrendamiento desde el año 2003, de la apertura de los créditos hipotecarios por parte del sistema financiero nacional a solicitud y supervisión del Gobierno Nacional, debe generar un impacto positivo en la Hacienda Pública Municipal, tomando en cuenta que el valor de las transacciones de venta de inmuebles urbanos y rurales, están siendo gravadas con un nuevo impuesto municipal contemplado en la Ley del Registro Público y del Notariado, aprobada en el mes de Diciembre del 2006. De modo que, si se mantiene la tendencia del mercado inmobiliario a favor de aquellas operaciones que representen el traspaso de propiedad, el impuesto sobre transacciones inmobiliarias pudiera llegar a convertirse, junto a los ingresos procedentes del impuesto sobre inmuebles urbanos (considerado el tipo impositivo por el valor catastral), en una importante fuente de ingreso para la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida.

En el Capítulo II, se presentan los referentes empíricos nacionales e internacionales que permiten determinar el estado actual del conocimiento, además se presentan los aspectos teóricos y legales que sustentan la investigación. Se hará uso del empirismo y el racionalismo como corrientes filosóficas, ya que a partir de la observación y la inducción se detectan los cambios experimentados en el mercado inmobiliario, luego del decreto de congelación de los cánones de arrendamiento en Mayo de 2003, así como la incidencia en los ingresos del Municipio Libertador por la recaudación de figuras tributarias inmobiliarias.

En el Capítulo III, se describen los aspectos metodológicos, tales como el tipo de investigación, la población y muestra, las técnicas e instrumentos de recolección de datos, haciendo mención a la validez y confiabilidad de las mismas. Las técnicas empleadas para la captación y el registro de la información primaria y secundaria, fueron el registro de observación documental, la lista de cotejo, y el cuestionario y guía de entrevista. A partir de la información obtenida, se procedió a la verificación de los procedimientos de venta de inmuebles para constatar si se apegan a la normativa administrativa y legal preestablecida. Es importante destacar que se hace uso de un muestreo intencional ya que la escogencia del Municipio Libertador de Estado Mérida, responde a criterios teóricos y de conveniencia del investigador.

El Capítulo IV contiene los resultados de la investigación que demuestran de manera sucinta el logro de los objetivos propuestos.

En el Capítulo V se exponen las conclusiones y se formulan las recomendaciones pertinentes, todo lo cual se circunscribe a realizar una programación recaudatoria más real, que permita reducir las diferencias observadas entre el ingreso estimado y el ingreso recaudado.

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **Planteamiento del Problema**

Durante los últimos años el comportamiento del mercado inmobiliario del país ha experimentado una serie de cambios, cuya génesis se manifiesta en Mayo del 2003, cuando el Presidente de la República decreta la inmovilización de los cánones de arrendamiento, medida ésta que ha venido prorrogando consecutivamente por períodos de seis meses, previéndose su permanencia, al menos, hasta el mes de Abril de 2010. Esta situación, según expertos en el negocio inmobiliario, ha modificado la relación entre las operaciones de arrendamiento inmobiliario y las transacciones de traspaso de propiedad; de un 70% en operaciones de venta y un 30% en arrendamientos en el 2003, se registran actualmente 92% en transacciones de venta y sólo un 8% en operaciones de arrendamiento.

El panorama no es alentador para el sector del mercado dedicado a las operaciones de alquiler de inmuebles, ya que adicionalmente a la medida de inmovilización de cánones, se suma la polémica generada por la Reforma a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios aprobada en primera discusión en la Asamblea Nacional en Abril de 2007, que sobreprotege a los inquilinos en función de sus derechos humanos y sociales, pero vulnera el derecho de propiedad de los dueños de los inmuebles.

Otro factor que incide en el descenso de las operaciones de arrendamiento y en el aumento de las ventas obedece a la implementación de políticas económicas con orientación socialista y a la reformulación del marco legal inmobiliario. Lo expuesto anteriormente se materializa con la entrada en vigencia de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat que contempla aspectos como: la creación del fondo de ahorro voluntario para complementar el fondo de ahorro obligatorio existente, se le otorga al gobierno la potestad regulatoria en el arrendamiento inmobiliario y en la administración de tierras urbanas y urbanizables, además de la posibilidad de obtener financiamiento hasta el 100% del valor de la vivienda, contemplando la figura de créditos mixtos, que permiten el financiamiento a largo plazo para la compra de un terreno y la construcción de una vivienda principal dentro de él. Todas estas medidas hacen posible que las unidades familiares con ingresos medios y bajos tengan acceso a una vivienda, a través del financiamiento por instituciones financieras tanto públicas como privadas, las cuales ofrecen créditos hipotecarios a largo plazo con tasas de interés aparentemente accesibles.

El congelamiento de los cánones de arrendamiento y la potencial aplicación de la nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, ha generado inseguridad jurídica en los propietarios de bienes raíces lo cual ha provocado una caída considerable en las operaciones arrendatarias. No obstante, es importante señalar que el incremento en las transacciones de venta no son causa, ni consecuencia de la contracción de las operaciones de alquiler; todo ello es producto de la dinamización del sector inmobiliario generada principalmente por la apertura de carteras de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras con bajas tasas de interés, hecho que genera incentivos en los agentes económicos para la adquisición de viviendas, tanto en el mercado primario como en el secundario.

El lado positivo de éstas medidas quizás podría observarse en el campo de la Hacienda Pública Municipal, tomando en cuenta que el valor de las transacciones de venta de inmuebles urbanos y rurales, están siendo gravadas con un nuevo impuesto municipal contemplado en la Ley del Registro Público y del Notariado, aprobada en el mes de Diciembre del 2006. De este modo, si se mantiene la tendencia del mercado inmobiliario a favor de aquellas operaciones que representen el traspaso de propiedad, el impuesto sobre transacciones inmobiliarias pudiera llegar a convertirse, junto a los ingresos procedentes del impuesto sobre inmuebles urbanos (considerado el tipo impositivo por el valor catastral), en una importante fuente de ingreso para las Haciendas Públicas Locales, entre la que se encuentra la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida, permitiéndoles así, revertir la tendencia negativa que sobre la eficiencia de sus actuaciones se ha venido presentando en los últimos años, tal como lo ha reseñado Rangel (2003:3-4)

La realidad de las finanzas municipales en Venezuela muestra un rango de variedad que va desde Municipios cuyas fuentes propias les aportan más de 90% de sus recursos presupuestarios (Chacao y Sucre en Miranda) hasta Municipios cuyas fuentes propias representan menos del 1% de sus ingresos totales (Aricagua en Mérida y Arismendi en Barinas); en medio de estos dos casos polares más de un 72% del total de Municipios Venezolanos se concentran del lado dependiente de las transferencias intergubernamentales (...)

Ante este antecedente, se plantean las siguientes interrogantes:

¿Qué beneficios fiscales aporta la normativa del impuesto sobre transacciones de venta de inmuebles?

¿Cómo el comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador, asegura una favorable situación para generar ingresos municipales por transacciones de venta?

¿Cuáles son los factores que pueden incidir sobre el ingreso por concepto de las transacciones de venta de inmuebles en el Municipio Libertador del Estado Mérida?

¿A cuánto asciende la recaudación por concepto del impuesto sobre inmuebles urbanos y del impuesto sobre transacciones inmobiliarias en el Municipio Libertador del Estado Mérida desde que se decreta la inmovilización de los cánones de arrendamiento hasta el año 2008, cuando se inicia una recaudación de impuesto de venta de inmuebles?

¿Qué tan efectiva es la recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y sobre la transferencia de inmuebles urbanos en la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida?

## **Objetivos de la Investigación**

### **Objetivo General**

Analizar la incidencia de las transacciones de venta de inmuebles urbanos sobre el ingreso del Municipio Libertador del Estado Mérida para el período 2006-2008.

### **Objetivos Específicos**

1. Definir el marco teórico y legal que caracteriza el impuesto sobre las transacciones de venta de inmuebles urbanos.
2. Describir el comportamiento del mercado inmobiliario en el Estado Mérida.
3. Revisar los procedimientos que regulan las transacciones de venta de los inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.

4. Cuantificar el 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.
5. Detectar la eficacia 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.

### **Importancia y Justificación del Estudio**

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela concede a los Municipios la competencia de creación, organización, recaudación y control de ciertos impuestos directos e indirectos (Artículo 156). Es así como en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal se recoge la naturaleza de la potestad impositiva de los entes municipales, no sólo sobre la posesión de bienes inmuebles, sino también sobre la transacción de la que estos son objeto.

Es por ello que las distorsiones en el mercado inmobiliario generadas por las regulaciones impuestas por el gobierno que impulsan la venta de los inmuebles residenciales, comerciales y para el desarrollo urbanístico, constituye un importante punto de partida para analizar la eficiencia en la recaudación de ingresos Municipales en la Alcaldía del Libertador del Estado Mérida, sobre todo cuando las transacciones de venta de inmuebles generan dos fuentes de ingresos extraordinarios, en primer lugar, los provenientes de la cancelación del impuesto sobre inmuebles urbanos en caso de que el inmueble este insolvente en el momento de la transferencia de la propiedad y, en segundo lugar, de los ingresos provenientes por el cobro del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, cuya base imponible es el precio de venta del inmueble.



En este sentido, se requiere estimar en qué proporción se han modificado los ingresos del Municipio Libertador como consecuencia de la entrada en vigencia de la nueva Ley de Registro Público y del Notariado, y determinar cuál es la incidencia y el efecto sobre la eficiencia recaudatoria de otras figuras impositivas municipales. La información que se obtenga de la investigación será un aporte relevante para los funcionarios municipales, ya que se presentarán estrategias orientadas a elevar la eficiencia técnico-administrativa de su Hacienda Pública.

## **Delimitación del Estudio**

La dinamización de las operaciones de venta de inmuebles a razón de los diferentes acontecimientos económicos y políticos acaecidos en Venezuela, e influenciados por cambios generados en el marco legal inmobiliario, ha motivado la creación de impuestos sobre la tenencia y transferencia de la propiedad de bienes raíces que fungen 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 detectar 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 analizar su eficiencia recaudatoria y presentar estrategias que conlleven a reducir la sobre o sub estimación de las figuras impositivas inmobiliarias.

El estudio se desarrolló en el Municipio Libertador del Estado Mérida, abarcando la información desde el año 2006, ya que la promulgación de la Ley de Registro Público y del Notariado ocurrió en diciembre de ese año. El período se extiende hasta el año 2008 a fin de cuantificar el aporte del impuesto sobre

transacciones inmobiliarias, un tributo nuevo que entró en vigencia en el Municipio Libertador en Enero de 2007. La escogencia del Municipio Libertador del Estado Mérida como muestra en la presente investigación se debe al fácil y rápido acceso a la información; otra de las razones a considerar es que el investigador habita en dicha localidad.

El mercado inmobiliario es una variable relevante ya que la tenencia de una vivienda constituye un Derecho Humano consagrado en la Carta Magna, además de ello, representa un indicador de las necesidades habitacionales de la población, cuyo comportamiento y estudio le concierne a toda la sociedad, que de alguna u otra forma asume la posición de propietario, arrendatario o arrendador de inmuebles en determinado momento de su ciclo de vida. A los funcionarios municipales, también les atañe conocer la incidencia que las regulaciones, la fijación de precios máximos y promulgación de nuevas leyes, tienen sobre el mercado inmobiliario, debido a la existencia de figuras tributarias cuyo control y recaudación le competen al Municipio, tal es el caso del impuesto sobre inmuebles urbanos cuya base imponible recae sobre la propiedad y del impuesto sobre transacciones inmobiliarias que se genera cuando se enajena un inmueble.

## **Limitaciones**

La información que permitió desarrollar la investigación provino principalmente del Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria del Municipio Libertador, del Registro Inmobiliario y de la Cámara inmobiliaria del Estado Mérida, encontrándose como principales limitaciones las siguientes:

- Falta de cooperación de los funcionarios que laboran en los organismos públicos para el suministro de datos e información en general.

- El Registro de la Cámara Inmobiliaria no se presenta actualizado, pues mucha de las unidades económicas que aparecen en los listados ya han cerrado sus puertas de manera definitiva. Por este motivo, fue necesario realizar una depuración del listado consignado por las autoridades de la Cámara, y a proceder a utilizar un método de muestreo intencional para la recolección de la información primaria. Así mismo, no se contempla en estos registros las unidades económicas consideradas personas naturales, que de manera independiente se dedican al negocio inmobiliario, motivo por el cual no fue posible realizar un análisis del mercado inmobiliario más exacto.
- El período de estudio que se consideró para llevar a cabo la investigación fue 2006-2008, no fue posible considerar años previos al 2006 debido a que los funcionarios de la Alcaldía alegaron que el presupuesto de ingresos y la recaudación de tributos municipales no se encontraban disponibles.

No obstante, es importante señalar que a pesar de los obstáculos antes mencionados, fueron cumplidos los objetivos propuestos en la investigación, aunque, las conclusiones y recomendaciones sólo son válidas para el Municipio Libertador del Estado Mérida y no pueden ser extrapoladas a otros municipios ubicados dentro del Estado o fuera del mismo.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **Elementos Filosóficos y Epistemológicos**

##### **Esencia del conocimiento**

Según Barrera (1999), “los modelos epistémicos son representaciones conceptuales de carácter general que un intelectual posee y sobre los cuales desarrolla el pensamiento, o a partir de los cuales indaga sobre la realidad” (p. 55). Asegura que el conocimiento nace, en primera instancia, del pensamiento, del sentido común y del conjunto de relaciones presentes en el entorno donde se desenvuelve el ser humano, de allí la importancia de la epistemología, la cual constituye una herramienta que facilita la construcción lógica del conocimiento científico, determinando sí la forma en que los individuos perciben las cosas, se corresponden con la realidad.

Es por ello que, resulta relevante señalar los modelos epistémicos y posturas filosóficas que sustentan y enmarcan la investigación: el Racionalismo y el Empirismo. La primera sustenta la postura del investigador ante el problema que se plantea; la segunda guía el desarrollo de la investigación para alcanzar los objetivos formulados.

Para Hessen (1994),

La posición epistemológica que ve en el pensamiento y en la razón, la fuente principal del conocimiento humano, se llama Racionalismo. Resulta, por tanto, que los juicios fundados en el pensamiento, los juicios procedentes de la razón, poseen necesidad, lógica y validez universal; los demás por el contrario no. Todo verdadero conocimiento se funda en éste, así concluye el Racionalismo. (p.50)

Por su parte Barrera (1999) plantea que:

El Empirismo acepta que la experiencia es la única y real fuente de saber. Bacon, Locke y Condillac, figuran como expositores de este modelo. En el Empirismo la inducción es el recurso válido para la obtención del conocimiento; la razón puede elaborar teorías, pero es la experiencia la que realmente determina la verdad de las mismas. (p.68)

Tomando en cuenta estos precedentes, se detectan los cambios experimentados en el mercado inmobiliario nacional de una manera empírica, a partir de la observación y la inducción, llegándose a la determinación de que tales cambios ocurren como producto de la aplicación de medidas de índole socio-económico cuyo resultado es la fijación de precios máximos en el mercado de arrendamientos inmobiliarios por parte del ejecutivo, originando que se modifiquen significativamente las operaciones de venta y de arrendamiento de inmuebles urbanos, constituyendo lo anterior, el punto de partida en esta investigación.

A priori se puede señalar que el incremento de las operaciones de venta de inmuebles incide sobre las haciendas públicas de los municipios, debido a la existencia de figuras tributarias como el impuesto sobre inmuebles urbanos y el impuesto sobre transacciones inmobiliarias, que deben ser honrados por el contribuyente al momento de concretar la venta del bien. Por lo tanto, se emplea adicionalmente el racionalismo como corriente filosófica ya que se presume que las variaciones experimentadas en el mercado inmobiliario esbozadas anteriormente, deberían representar una potencial fuente de ingresos al Municipio Libertador del Estado Mérida, durante el período en estudio.

## El Fundamento de la Economía Pública

El problema del sostenimiento de las funciones del Estado y de las necesidades públicas, está fijado por su capacidad financiera. Su existencia y permanencia depende de la gran cantidad de recursos de que disponga, para hacer frente a las crecientes e ilimitadas necesidades del conglomerado de ciudadanos e instituciones que lo conforman.

Adam Smith en su obra “Investigación sobre la Naturaleza y Causa de la Riqueza de las Naciones”, cuya primera edición fue en 1776, analizó desde una perspectiva mecanicista<sup>1</sup>, los tipos impositivos como una forma de intervención del Estado en la economía constituyéndose en un instrumento que le permite al soberano, mediante su poder de coacción, obtener recursos para financiar y sostener los gastos gubernamentales. Por tanto, la existencia económica del Estado, tomando como base los impuestos, es uno de los argumentos de análisis abordado por este autor:

Los gastos que se hacen para defender la sociedad y para sostener la dignidad del primer magistrado se realizan en beneficio de toda la sociedad. Es por tanto razonable, que se sufraguen mediante la contribución de toda la sociedad, en proporción a su capacidad respectiva. (Smith,1982:719)

Más adelante Smith señala:

Siendo pues, el capital y las tierras pertenecientes al Estado dos fuentes de renta impropias para enjugar los gastos de una nación culta y poderosa, no queda otro remedio para cubrir estos egresos, o la mayor parte de ellos, que recurrir a los impuestos de una u otra naturaleza, contribuyendo el pueblo con una parte de sus ingresos privados a pagar las rentas públicas del soberano o de la comunidad. (p.726)

---

<sup>1</sup> Asegura la interacción mutua entre el Estado y la sociedad

Es entonces cuando se consideran a los impuestos como una figura jurídica que proporciona una afluencia de ingresos permanente y estable, que contribuirán a la dignidad y a la sostenibilidad del gobierno en turno.

De acuerdo con los análisis realizados por Smith durante el siglo XVIII, se concibió en primera instancia al impuesto como una carga proporcional al producto neto de la tierra. Sin embargo, cuando se conocieron otros medios de procurarse rentas como las generadas por la industria, el comercio y el trabajo, se amplió el concepto a impuesto proporcional a la renta neta, según el cual, el sistema tributario debía gravar todas las cosas que sean susceptibles de generar una renta, abriendo paso al moderno sistema de impuesto sobre la renta y sentando las bases teóricas que rigen al sistema tributario mundial.

Se puede afirmar que los procedimientos impositivos en esa época no eran rígidos, ya que cada persona realizaba las declaraciones de impuesto en base a estimaciones subjetivas de sus posesiones de bienes muebles e inmuebles y, por esta vía con el respaldo de principios de honestidad, franqueza y confianza el soberano recaudaba sus ingresos. Además de ello, los impuestos eran carentes de equidad ya que el impuesto total a ser recaudado se repartía en partes iguales entre los contribuyentes, sin tomar en consideración la capacidad de pago de los mismos.

A pesar de los procedimientos rudimentarios implementados para recaudar los impuestos, lo expuesto anteriormente representa un precedente importante sobre el empleo del poder de imperio del Estado para extraer recursos de los ciudadanos, haciendo uso de tipos impositivos para cubrir las erogaciones que le permitan llevar a cabo sus funciones sociales. Este fin solapa la acción pecuniaria del Estado, acción que Adam Smith concibió de la manera siguiente: “entre las artes del gobierno ninguna se aprende tan presto como la de sacar del bolsillo el dinero de los contribuyentes” (p. 727)

## **Antecedentes de la Investigación**

Según Arias (2006) los antecedentes de la investigación, reflejan los avances y el estado actual del conocimiento en un área determinada y sirven de modelo para futuras investigaciones. Su importancia radica en el sustento y consistencia que le conceden a la investigación, constituyendo el punto de partida para llevar adelante su desarrollo.

### **A- Referentes Empíricos**

Tomando en cuenta lo novedoso del tema en estudio, no puede hablarse de referentes directos sino indirectos en el caso venezolano, tal es el caso de las investigaciones que sobre las transacciones de bienes inmuebles muestra:

Ana Rojas (2001), con el trabajo que tituló “El impuesto sobre inmuebles urbanos y su incidencia en el presupuesto de ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 1996-1999”, y Luis Rivas (2001) con la investigación titulada “Incidencia de la administración del impuesto sobre inmuebles urbanos en las finanzas públicas del Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 1995-1999”. Ambos investigadores resaltaron la idea de que el aporte del impuesto sobre inmuebles urbanos a la Hacienda Pública Local es débil, debido a la falta de fiscalización, recaudación y control del impuesto, y a la ausencia de acertadas políticas de cobro a los contribuyentes. Además Rivas (2001) aseguró, que de no ser por la exigencia de la solvencia municipal que realiza el Registro Subalterno al momento de concretar la venta de inmuebles, el ingreso por concepto del impuesto sobre inmuebles urbanos sería prácticamente nulo.

Lo expuesto anteriormente, representa un antecedente importante para la presente investigación, ya que conduce a pensar que al elevarse el volumen de venta de inmuebles en el Municipio Libertador del Estado Mérida, el ingreso municipal



por concepto del valor catastral de los inmuebles urbanos, ha debido incrementarse durante los últimos años.

En lo que respecta al impuesto sobre transacciones inmobiliarias, no se encontraron investigaciones asociadas, ya que es un tributo que se regula y recauda desde Diciembre de 2006 en el Municipio Libertador del Estado Mérida.

### **B- Referentes Internacionales sobre Impuestos Inmobiliarios**

En este apartado se realizará un esbozo del funcionamiento, entrada en vigencia, y otros aspectos relevantes de figuras tributarias, cuyo hecho imponible recae sobre la propiedad y transferencia de bienes inmuebles en otros países.

#### **Caso Argentino**

La legislación tributaria argentina regula y grava las transferencias de bienes muebles ubicados dentro de sus fronteras, con una figura impositiva denominada Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y Sucesiones Indivisas, tributo creado por la Ley 23.905, en su título VII, regida por las disposiciones de la Ley de Procedimientos Fiscales, cuya aplicación, fiscalización y percepción se encuentran a cargo de la Dirección General Impositiva (DGI), actualmente denominada Administración Federal de Ingresos Públicos.

El Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y Sucesiones Indivisas, entra en vigencia el 25 de febrero de 1991, constituyendo su *hecho imponible* la transferencia de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en la República Argentina. La citada Ley en su artículo 7, aclara que la transferencia engloba a las operaciones de venta, permuta, cambio, dación en pago y todo acto de disposición excepto la expropiación. Es importante señalar, que el impuesto es adeudado al producirse la

suscripción del documento de compraventa, otorgamiento de la posesión o formalización de la escritura traslativa de dominio.

El Sujeto Activo de este impuesto es la República Argentina, por lo cual constituye un tributo Nacional y el Sujeto Pasivo es el contribuyente quien está obligado a efectuar la erogación pecuniaria sobre el valor de los bienes inmuebles que transfiera. El gravamen se aplica sobre el valor de la operación; por tanto, dicho valor constituye la base imponible del tributo.

La alícuota es del 15%, aplicable como una tarifa única que se aplica por igual a todos los sujetos pasivos, por lo cual se le puede considerar como un tipo impositivo regresivo ya que no considera la capacidad económica del contribuyente.

Según el artículo 10 de la Ley del Procedimientos Fiscales, se encuentran *exentos* del pago del tributo la transferencia de inmuebles pertenecientes a misiones diplomáticas, consulares extrajeras, su personal administrativo y sus familiares; asimismo se puede optar por no pagar dicho impuesto, cuando se trate de la venta de la única vivienda del grupo familiar.

Otro tributo existente en la Legislación Argentina, específicamente previsto en el Código Tributario de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, es la Contribución que Incide sobre los Inmuebles.

Según Villegas (2005) la contribución sobre los inmuebles es una tasa, ya que su hecho generador está vinculado directa o indirectamente a la prestación de diversos servicios por parte del Estado Municipal. El Código Tributario de la Municipalidad dispone lo siguiente en su artículo 175:

Está sujeto al pago del tributo todo inmueble ubicado dentro del ejido municipal y que se encuentre en zona beneficiada directa o indirectamente con los servicios de barrido y limpieza de calles, recolección y tratamiento de residuos domiciliarios, prestación del servicio público cloacal, conservación del arbolado público, o cualquier otro servicio que preste la Municipalidad no retribuido por

un tributo especial. También están sujetos al pago del tributo los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de escuelas, bibliotecas públicas, centros de participación comunal, hospitales, dispensarios, guarderías, centros vecinales, plazas o espacios verdes o cualquier otra institución u obra municipal de carácter benéfico, asistencial y de servicio.

Según lo expuesto en el citado Código, se puede deducir que el Sujeto Activo de la obligación Tributaria es el Municipio, como unidad representativa del Estado Argentino y el Sujeto Pasivo es la persona natural o jurídica propietaria del inmueble. Además de ello los usufructuarios son solidariamente responsables con los propietarios al pago del tributo. El Hecho Imponible es la tenencia de un inmueble aunado a la prestación de una serie de servicios por parte del municipio. “Los servicios deben ser efectivamente prestados para sustentar el cobro del tributo. En algunos casos éstos benefician directamente al contribuyente, mientras que otros lo hacen indirectamente.” (Villegas, 2005:912). La Base Imponible está determinada por una valuación establecida por la Dirección de Catastro y las Alícuotas aplicables varían en cada municipio, según la ordenanza tributaria vigente.

### **Caso Español**

La legislación española grava con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP), la transferencia de determinados bienes y derechos que se lleven a cabo dentro del territorio español o en el extranjero, cuando sean ejecutadas por un residente en España. Se considera como un tipo impositivo indirecto y real ya que grava la transmisión de riqueza sin tomar en cuenta la capacidad económica del contribuyente. Este Tributo entra en vigencia el 23 de Septiembre de 1993 con el Real Decreto Legislativo.

Según Rodríguez y Galán (2001) para que el impuesto pueda ser aplicado, el traspaso de bienes y derechos debe tener las siguientes características:

- 1) Ser operaciones realizadas a título oneroso
- 2) Debe realizarse Inter vivos
- 3) Debe existir un desplazamiento de bienes de contenido económico
- 4) Gravar las operaciones realizadas entre particulares, es decir, operaciones que no estén realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad y no sujetas a Impuesto al Valor Agregado.

Algunas de las operaciones sujetas al pago de este impuesto son: la venta de inmuebles de segunda mano entre particulares, los arrendamientos, la transmisión de títulos valores, las permutas, adquisiciones en subasta, la transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial, las pensiones o contratos de renta vitalicias, entre otros. El Sujeto Activo es la República de España, por tanto se considera un tipo impositivo nacional.

Según el artículo 10 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Base Imponible esta constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya en el momento en que este sea cedido. Los artículos 11, 12 y 51 del citado reglamento establecen los gravámenes y tarifas desagregados según el tipo de operación. Así por ejemplo, para la venta de un bien inmueble la alícuota actualmente aplicada es del 7% sobre el valor de la transacción acordado por las partes. Según Albi, Gonzáles y Zubiri (2000):

El principal argumento que apoya la existencia de este impuesto, aparte del recaudatorio, es que sirve de instrumento de registro y control. Sin embargo, es un impuesto ampliamente criticado, ya que es una exacción aplicable a las transmisiones patrimoniales no empresariales, por ejemplo compraventa de inmuebles de segunda mano entre particulares, ciertos negocios jurídicos o actos formales,

donde en muchos casos no se puede hablar de una manifestación de capacidad de pago y que además hacen más costosos determinados actos empresariales como la constitución de una sociedad o los aumentos y disminuciones de su capital. Probablemente, la capacidad recaudatoria y el bajo costo administrativo, explica su existencia en muchos sistemas tributarios (p.233)

Otra figura tributaria, contemplada en la legislación de España es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el cual representa un tributo de carácter municipal, que grava el valor de los inmuebles y terrenos que estén situados en áreas urbanas y rurales (Hecho Imponible). El Sujeto Pasivo de este tributo, es la persona natural o jurídica propietaria del bien inmueble. La Base Imponible esta constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, la cual no puede exceder del valor de mercado de los mismos y se estipula según lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La determinación del valor catastral se efectuará en un documento administrativo mediante una tabla de valores, en el que se recogen, según los casos, los criterios de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación. Albi, Gonzáles y Zubiri (2000), aseguran:

En España el IBI tiene una importancia limitada dentro del conjunto de ingresos fiscales de las Administraciones Públicas. Es, sin embargo, la piedra angular de los sistemas tributarios municipales. En España representa el 55% de los ingresos impositivos municipales y cerca del 40% de los ingresos propios. En los países de tradición hacendística anglosajona el impuesto equivalente al IBI generalmente denominado Impuesto a la Propiedad, juega incluso un papel más importante que en España. En Australia, por ejemplo, supone mas del 95% de los ingresos propios locales, en Canadá casi el 90% y en Estados Unidos alrededor del 80% (p.234)

A continuación se presenta una tabla que a grandes rasgos, engloba las diferencias y similitudes más resaltantes de los tipos impositivos que gravan la tenencia y transferencia de la propiedad inmobiliaria en el caso argentino y español:

### **Cuadro 1**

#### **Tributo que grava la tenencia de la propiedad inmobiliaria**

<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>CASO ARGENTINO</b>	<b>CASO ESPAÑOL</b>
Nombre del tributo	Contribución que incide sobre los inmuebles	Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)
Clasificación	Tasa	Impuesto
Contraprestación	Prestación de un servicio municipal	No implica contraprestación directa al contribuyente
Ámbito de aplicación (Sujeto Activo)	Municipal	Municipal
Sujeto Pasivo	Propietario del inmueble y los usufructuarios del mismo	Propietario del inmueble
Base Imponible	Valuación catastral	Valuación catastral
Alícuotas	Varían según cada municipio y la zonificación	Varían según cada municipio y la zonificación

**Fuente:** Peña, 2009.

## Cuadro 2

### Tributo que grava la transferencia de la propiedad inmobiliaria

CARACTERÍSTICAS	CASO ARGENTINO	CASO ESPAÑOL
Nombre del tributo	Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y Sucesiones Indivisas	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP)
Clasificación	Impuesto	Impuesto
Tipo	Regresivo y real (alícuota única)	Regresivo y real para el caso de las transacciones inmobiliarias
Contraprestación	No implica contraprestación directa al contribuyente	No implica contraprestación directa al contribuyente
Ámbito de aplicación (Sujeto Activo)	Nacional	Nacional
Sujeto Pasivo	La parte que transfiere el inmueble (vendedor)	La parte que transfiere el inmueble (vendedor)
Hecho Imponible	Transferencia a título oneroso de inmuebles, excepto la expropiación	Venta de inmuebles de segunda mano entre particulares, los arrendamientos, la transmisión de títulos valores, entre otros.
Alícuota	15% sobre el valor de la transferencia del inmueble	7% sobre el valor de la transacción de venta de inmuebles. Para el resto de operaciones se aplican alícuotas y tarifas por tramos según sea el caso.

**Fuente:** Peña, 2009.

## **Bases Teóricas**

### **Descentralización de las fuentes tributarias en Venezuela**

El Estado Venezolano se ha caracterizado a lo largo de la historia por el ejercicio de múltiples funciones que, en la mayoría de los casos, terminan haciendo ineficaz su actuación debido a la dificultad para coordinar todas sus acciones. El Estado ha fungido simultáneamente como ente regulador, empresario, inversionista, empleador, encargado de formular y ejecutar las políticas macroeconómicas, provisión de bienes públicos, entre otras labores, cuya consecuencia ha sido el incremento considerable en la carga burocrática que lo compone, lo cual le imposibilita dar soluciones eficaces a los problemas sociales y económicos del país. Además la existencia de un Gobierno Central con desmedidas cuotas de poder -versus la poca autonomía financiera y política de los gobiernos estatales y municipales- originó hasta finales de la década de los ochenta una nula participación de la sociedad en las decisiones locales y ningún control de las acciones ejercidas por sus representantes.

Ante tal situación, se sentaron las bases para la reforma político-administrativa del estado, con la aprobación de leyes de descentralización política, de régimen municipal y de reforma electoral.

En Abril de 1989, se promulga la Ley sobre Elección y Remoción de los Gobernadores del Estado, la cual permitió que las comunidades mediante el ejercicio del voto pudieran elegir a los gobernadores de los Estados y otras autoridades locales, situación que se tradujo en una mayor participación política regional y en el ejercicio de responsabilidades por parte del mandatario estatal frente a sus comunidades. Pero, debido a que en la Constitución de 1961 eran



escasos los campos de actuación y las fuentes de ingresos de las entidades locales y, por tanto, poca la autonomía con la que contaban los gobernadores electos para dar solución a los problemas de las comunidades a su cargo, se hizo necesario complementar la medida política electoral con la promulgación de la Ley Orgánica de Descentralización, Delimitación y Transferencia de Competencias del Poder Público, (LODDT) en diciembre de 1989, en la cual se contemplaron mecanismos para la transferencia de competencias nacionales a los estados y municipios, así como fuentes de ingresos estatales tanto por la vía tributaria como por la transferencias de recursos del poder nacional al estatal.

Otras leyes que profundizaron el proceso descentralizador fue la sanción en el año 1993 de la Ley que crea y regula al Fondo Intergubernamental para la Descentralización (FIDES) y la promulgación de la Ley de Asignaciones Económicas Especiales (LAE) en el año 1996.

Se debe acotar, que muchos de los elementos contemplados en la Ley Orgánica de Descentralización, Delimitación y Transferencia de Competencias del Poder Público, fueron recogidos en el vigente texto constitucional.

Según Carmona (2005), un elemento importante contemplado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, al igual que el régimen que imperó bajo la vigencia del texto constitucional de 1961, por la LODDT de 1989, se centra en la atribución de tasas a los Estados, así como de algunos impuestos, confirmando el punto de partida para el desarrollo del proceso de descentralización en Venezuela.

Bajo el amparo de la Constitución Nacional, la LODDT sufrió una modificación en Agosto de 2003, la cual consistió entre otras, en fijar el situado municipal en 20% como mínimo y que el mismo fuera entregado del Poder Nacional a las entidades municipales.

La Exposición de Motivos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999, señala:

El régimen federal venezolano se regirá por los principios de integridad territorial, cooperación, solidaridad, concurrencia y responsabilidad que son característicos de un modelo federal cooperativo, en el que las comunidades y autoridades de distintas entidades político-territoriales participan en la formación de políticas públicas comunes a la nación, integrándose en una esfera de gobierno compartida para el ejercicio de las competencias en que concurren. De esta manera la acción de gobierno de los municipios, de los estados y del Poder Nacional se armoniza y coordina, para garantizar los fines del Estado venezolano al servicio de la sociedad.

Se definió en la Carta Magna al país como un estado federal descentralizado, que contempla la transferencia de competencias a los municipios a fin de que los mismos generen y administren los recursos percibidos, asumiéndose así un modelo de reparto de poder de forma que “el gobierno general y los regionales estén cada uno, dentro de su esfera, coordinados e independientes” (Kenneth Wheare, citada por Oates, 1977:34) para alcanzar los fines sociales de la Nación.

Esta concepción de prestación de servicios públicos es abordada por Oates (1977) a partir del teorema de la descentralización, el cual plantea lo siguiente:

En ausencia de ahorros de costes por la provisión centralizada de un bien y de efectos externos multijurisdiccionales, el nivel de bienestar será siempre al menos tan alto y habitualmente más alto, si los niveles de consumo del bien que son eficientes en sentido de pareto se provean en cada jurisdicción, en vez de proveerse cualquier nivel uniforme y único de consumo para todas las jurisdicciones. De este modo el teorema establece, en ausencia de otros tipos de beneficios compensadores por el control centralizado, una presunción a favor de la hacienda descentralizada (p.81)

Por tanto, se puede decir que se mejora la posición de un individuo sin reducir el bienestar de otro, al producirse la provisión de un bien de manera descentralizada. Se concluye, para efectos paretianos que es más eficiente un sistema basado en la descentralización que en la centralización; es por esta razón que los gobiernos locales deben contar con fuentes tributarias propias, que les permitan prestar los servicios públicos del interés social y elevar al máximo su recaudación.

### **Modelos de Financiamiento de los gobiernos descentralizados**

Rangel (2003) en su obra “Economía Pública Multijurisdiccional”, plantea la existencia de tres modelos de reparto de las figuras tributarias entre niveles de gobierno: un modelo único y centralizado sustentado solo en transferencias procedentes del gobierno nacional, un modelo de reparto de fuentes tributarias con tributos cedidos a los gobiernos regionales y/o locales, o con tributos participados en el que el gobierno nacional establece una cuota impositiva permitiéndole a los gobiernos locales añadir una carga sobre un mismo hecho o base imponible; y un tercer modelo que se considera mixto porque combina elementos de los anteriores modelos.

Tomando en cuenta el teorema de descentralización, aunado a la distribución de figuras tributarias entre el poder nacional, estatal y municipal definida en la carta magna, se puede inferir que el modelo de financiamiento empleado en Venezuela corresponde al modelo mixto, por cuanto plantea la transferencia de recursos de fuente central a través del situado constitucional y el reparto de figuras tributarias, separando las fuentes generadoras de cargas impositivas y delimitando las potestades tributarias a cada nivel de gobierno.

El gobierno central regula los tipos impositivos, pero cede a los municipios la facultad de crear, modificar o suprimir tributos que le han sido asignados por la Constitución o Ley Nacional o Estatal, pudiendo establecer exoneraciones, exenciones o rebajas. No obstante, la Ley Orgánica de Hacienda Pública Estatal sancionada el 11 de Marzo de 2004, incluye como categoría de tributos asignados en la legislación nacional el concepto de “Rendimiento Cedido”, concebido como aquellos tributos creados y regulados por la ley nacional, cuyo rendimiento le son atribuidos total o parcialmente a los Estados, como el caso del impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias.

Es importante destacar que, los procesos de fiscalización y determinación de los tributos estatales le corresponde a los órganos administrativos estatales en el caso que la cesión sea total, no obstante, si la cesión es parcial, los citados procesos le corresponden a los órganos nacionales y estatales de manera conjunta.

De acuerdo a estas características, se puede señalar, en el caso venezolano, el modelo de financiamiento implementado no es puro, ya que además de la cesión de tributos, los municipios también reciben como fuente de ingreso el situado constitucional, el cual proviene de la asignación pecuniaria que anualmente le asigna el gobierno central.

### **Hacienda Pública Municipal**

La definición de Hacienda, comprende en general al conjunto de bienes que posee una persona, es decir su patrimonio, el cual puede estar formado por bienes y rentas (activos) y por deudas u obligaciones (pasivos). El artículo 124 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal (LOPPM), señala lo siguiente: “La Hacienda Pública Municipal está constituida por los bienes, ingresos y obligaciones que

forman su activo y pasivo, así como los demás bienes y rentas cuya administración le corresponda al ente municipal.”

Por lo tanto, la razón de ser de la Hacienda Pública Municipal consiste en proveer a la entidad pública de constantes e ininterrumpidas fuentes de recursos, para que la misma pueda realizar las erogaciones pecuniarias que le permitan cumplir con las funciones que le son asignadas por el Poder Público Nacional y otras que le corresponden según la LOPPM.

Según el artículo 126 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal (LOPPM):

La administración financiera de la Hacienda Pública Municipal se ejercerá en forma planificada con arreglo a los principios de legalidad, eficiencia, celeridad, solvencia, transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad, equilibrio fiscal y de manera coordinada con la Hacienda de la República y la de los estados, sin perjuicio de la autonomía que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela consagra a favor de los municipios para la gestión de las materias de su competencia y para la creación, recaudación e inversión de sus ingresos.

En lo citado anteriormente, se exponen los principios generales por los cuales se debe regir la actividad de la Hacienda Pública Municipal, la cual es ejercida por el alcalde en turno, quien funge como responsable de la administración financiera y planificación de dicho ente. La puesta en práctica de los referidos principios garantiza la maximización en el uso de los recursos y el buen funcionamiento de las Haciendas Municipales.

El Municipio tiene su basamento legal en el artículo 168 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) y en el artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, que a grandes rasgos lo definen como la unidad política básica de la organización de la Nación, que posee autonomía y personalidad jurídica propia. La autonomía se refiere a la capacidad que los

municipios tienen para elegir a sus autoridades mediante el ejercicio del voto y a la gestión de los aspectos administrativos que sean de su competencia. La potestad tributaria significa la facultad de crear, recaudar y reinvertir los ingresos que generen.

La potestad tributaria posee su fundamento legal en el artículo 133 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el cual señala que toda persona debe contribuir a financiar las erogaciones pecuniarias que le permitan al estado cumplir con sus fines, a través del pago de los impuestos, tasas y contribuciones especiales que se especifiquen en la Ley. Además de ello el artículo 159 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal le otorga la potestad a los municipios de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas los tributos que le competan ya sean establecidos en la carta magna o en el marco jurídico estatal.

Al razonar lo expuesto anteriormente se puede afirmar que la potestad tributaria Municipal, es la facultad que poseen los municipios como unidades autónomas y con personalidad jurídica propia, de ejercer coerción sobre los individuos que lo integran para obtener recursos pecuniarios de los mismos, para financiar sus actividades y/o competencias, dentro de lo contemplado en la Ley.

### **Ingresos de los municipios**

Estos pueden ser de dos tipos:

- Se constituyen como ingresos ordinarios aquellos que el municipio percibe de manera recurrente y que constituyen el punto de referencia clave para conocer las actividades básicas que puede financiar. Al respecto la Ley Orgánica del Poder Público Municipal señala lo siguiente:

Artículo 137. Son ingresos ordinarios del Municipio:

1. Los procedentes de la administración de su patrimonio, incluido el producto de sus ejidos y bienes.
2. Las tasas por el uso de sus bienes o servicios; las tasas administrativas por licencias o autorizaciones; los impuestos sobre actividades económicas de industria, comercio, servicios o de índole similar, con las limitaciones establecidas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela; los impuestos sobre inmuebles urbanos, **[Subrayado añadido]** vehículos, espectáculos públicos, juegos y apuestas lícitas, propaganda y publicidad comercial; las contribuciones especiales por mejoras sobre plusvalía de las propiedades generadas por cambio de uso o de intensidad de aprovechamiento con que se vean favorecidas por los planes de ordenación urbanística y cualesquiera otros que le sean asignados por ley.
3. El impuesto territorial rural o sobre predios rurales y otros ramos tributarios Nacionales o estatales, conforme a las leyes de creación de estos tributos.
4. Los derivados del Situado Constitucional y otras transferencias o subvenciones nacionales o estatales.
5. El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias y las demás que le sean atribuidas.
6. Los dividendos o intereses por suscripción de capital.
7. Los provenientes del Fondo de Compensación Interterritorial.
8. Los demás que determine la ley.

▪ Los ingresos extraordinarios son aquellos que el municipio recibe de manera esporádica, y no permanente, que dependen de la situación del mercado o del comportamiento de los agentes económicos. Es importante, sacar a colación lo que expone la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en su artículos 139:

Artículo 139. Son ingresos extraordinarios del Municipio:

1. El producto del precio de venta de los ejidos y demás bienes muebles e inmuebles municipales. **[Subrayado añadido]**
2. Los bienes que se donaren o legaren a su favor.
3. Las contribuciones especiales.
4. Los aportes especiales que le acuerden organismos nacionales o estatales.

5. El producto de los empréstitos y demás operaciones de crédito público contratados, de conformidad con la ley.

Es importante destacar que la recaudación y control de los ingresos municipales están a cargo del Alcalde o Alcaldesa, quien ejerce la dirección y representación del municipio y tiene carácter de funcionario público.

## **Tributos**

Los tributos tienen su fundamento legal en el artículo 133 de la Constitución Nacional, según el cual toda persona debe coadyuvar a sufragar los gastos públicos del Estado a través del pago de impuestos tasas y contribuciones. Sin embargo el legislador no define de manera explícita el concepto de Tributo, razón por la cual vale la pena citar lo planteado por los siguientes autores:

Según Moya (2006), “los tributos se definen como prestaciones de dinero exigidas por el Estado en el ejercicio de su poder de imperio, para poder cubrir los gastos que le demanda el cumplimiento de sus fines.” (p.208)

Por su parte, Sáinz de Bujaranda, citado por Villegas (2005), señala:

Se entiende por tributo toda prestación patrimonial obligatoria, habitualmente pecuniaria, establecida por la ley, a cargo de personas físicas y jurídicas que se encuentren en los supuestos de hecho que la propia ley determine, y que vaya dirigida a dar satisfacción a los fines que al Estado y a los restantes entes públicos estén encomendados (Sistema de Derecho Financiero, t. I, vol. II, p.22). (p.153)

De las dos definiciones citadas anteriormente, se puede inferir que los Tributos son prestaciones pecuniarias, no pagaderas en especie según la legislación venezolana, que exige el Estado mediante su poder de coerción, a los contribuyentes que comentan un hecho calificado como imponible, cuyo fin primordial es coadyuvar a financiar el gasto público que realiza la Nación para cumplir con los



finances que le son propios, como seguridad, defensa, salud, educación, vialidad, obras públicas, entre otros.

## **Principios del Sistema Tributario**

La Carta Magna define los principios por los cuales se rige el régimen fiscal venezolano, los cuales son los siguientes:

- **El Principio de Justa Distribución de las Cargas**, previsto en el artículo 316 de la Constitución Nacional, el cual expone que el sistema tributario procurará la justa distribución de las cargas públicas, según la capacidad económica del contribuyente. Para ello se debe tomar en cuenta el principio de progresividad, que se refiere al incremento progresivo de la alícuota impositiva a medida que se incrementa el valor del enriquecimiento gravado, es decir los contribuyentes que perciban mayores ingresos o posean una mayor capacidad contributiva, deben realizar un desembolso mayor por concepto de pago de tributos.
- **El Principio de Legalidad Tributaria**, previsto en el artículo 317 de la carta magna, según el cual no podrá cobrarse impuesto, tasa, ni contribución alguna que no se encuentre prevista en la ley, tampoco se podrán conceder exenciones, rebajas u otros incentivos fiscales, a menos que se encuentre previsto en la ley que cree el tributo correspondiente.
- **El Principio de la No Confiscatoriedad**, para garantizar que el Estado no exija el pago de un tributo por medio de la apropiación de bienes muebles o inmuebles que pertenezcan a terceros. A los efectos de comprender mejor este principio tributario, se cita lo contemplado en la Constitución Nacional en los artículos 115 y 116:

Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Artículo 116. No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes.

En los extractos de la carta magna citados anteriormente, se consagra el derecho a la propiedad privada, asegurando su uso, goce, disfrute y disposición, por tanto, el Estado no podrá confiscar de manera arbitraria los bienes pertenecientes a terceros, excepto los casos previstos en la ley, que impliquen delitos o ilícitos en contra del patrimonio público.

- **Principio Pecuniario de la Obligación Tributaria**, contemplado en el artículo 317 de la Constitución. Expone que ninguna obligación tributaria puede ser pagadera en servicios personales, ni por medio de bienes de ninguna clase. Según este principio un tributo no puede ser pagado en especie.

- **Principio de Igualdad y Generalidad**, previsto en el artículo 21 de la Constitución, según el cual todos los individuos somos iguales ante la ley, por tanto no pueden ser objeto de discriminación por su raza, credo o condición social. Por su parte el artículo 133 señala que toda persona debe coadyuvar a los gastos públicos mediante el pago de tributos establecidos por la ley.

## Clasificación de los Tributos

El artículo 12 del Código Orgánico Tributario expresa lo siguiente: “están sometidos al imperio de este Código, los impuestos, las tasas, las contribuciones de mejoras, de seguridad social y las demás contribuciones especiales, salvo lo dispuesto en el artículo 1.”

El citado artículo se refiere a los Tributos que regula el Código Orgánico Tributario, indicando el legislador de manera implícita que éstos se clasifican en impuestos, tasas y contribuciones.

Sacando a colación lo planteado por Moya (2006), se pueden acotar las siguientes definiciones:

- i) **Los impuestos** son transferencias que exige el Estado a partir de su poder coactivo a quienes estén en situaciones consideradas como hecho imponible. Es importante destacar que la cancelación de impuestos por parte del contribuyente no implica una contraprestación directa de servicios.
- ii) **Las Tasas** son desembolsos de dinero exigido por el Estado, cuyo hecho generador se relaciona con una actividad o un servicio que el estado presta a uno o varios ciudadanos. Por lo general lo recaudado se invierte en mejorar el servicio público.
- iii) **Las Contribuciones** son erogaciones monetarias derivadas de beneficios individuales o colectivos en razón de la realización de obras públicas que incrementen el valor de un inmueble de un particular. También se incluyen las contribuciones parafiscales que son aquellas que persiguen un fin social, en el caso venezolano se pueden citar al IVSS, INCES y la Ley de Vivienda y Hábitat.

## **Clasificación de los Impuestos**

Existen diversas clasificaciones de los impuestos, sin embargo se indicarán aquellas que resulten pertinentes y relevantes para el desarrollo de la presente investigación.

Según Moya (2006), los impuestos pueden ser:

- i. Directos:** son aquellos tributos que gravan el patrimonio o la riqueza del contribuyente, tomando en consideración la capacidad contributiva del mismo. En esta categoría se ubican: el impuesto sobre la renta, el impuesto sobre inmuebles urbanos, entre otros.
- ii. Indirectos:** son aquellos que gravan el gasto o consumo, así como la transferencia de riqueza, tomando como presunción la existencia de la capacidad contributiva. Por ejemplo: el Impuesto al Valor agregado, el impuesto sobre transacciones inmobiliarias, entre otros.
- iii. Proporcionales:** es el que mantiene una relación constante entre su cuantía y el valor de la riqueza gravada, posee una alícuota única.
- iv. Progresivos:** son aquellos en que la alícuota aumenta a medida que se incrementa el monto gravado.

## **Eficacia recaudatoria**

El término eficacia se refiere al grado de cumplimiento de los objetivos planteados, es decir en qué medida la Hacienda Pública Municipal, está cumpliendo con sus objetivos, sin considerar necesariamente los recursos asignados para ello. Para expresar la eficacia recaudatoria en forma numérica se hace uso de indicadores, los cuales relacionan la recaudación total percibida por el municipio a través una figura tributaria versus los montos presupuestados por el mismo concepto. Por tanto, los indicadores de eficacia se enfocan en los resultados, a través de la medición del grado de cumplimiento de los objetivos planteados.

## **Características del Municipio Libertador del Estado Mérida**

El Municipio Libertador es la capital del estado Mérida, representando uno de los municipios más sobresalientes en cuanto a desarrollo económico, población y área dentro de esta entidad andina. La actividad económica dentro del municipio se basa primordialmente en el turismo y el sector servicios generados alrededor de la Universidad de Los Andes, la población estimada del municipio es de 242.578 habitantes, de los cuales más del 98% se concentran en la ciudad de Mérida, el 2% restante se distribuye dentro de las localidades de el Morro y los Nevados dentro de la zona sur del municipio. El porcentaje de la población rural por su parte es despreciable.

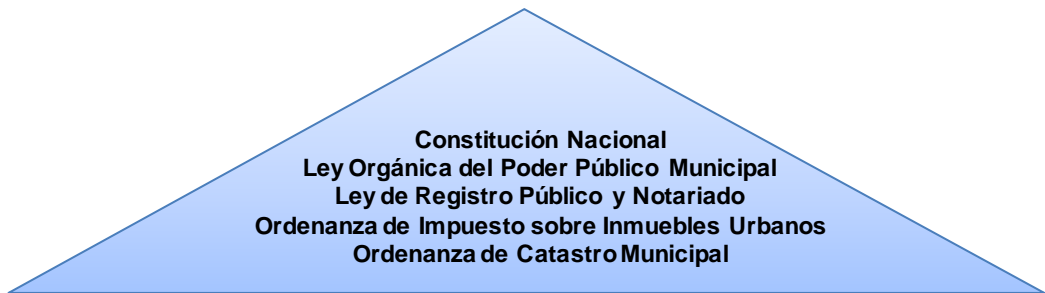
El Municipio Libertador se encuentra sub-dividido en 15 parroquias autónomas, 13 de ellas ocupadas por la ciudad de Mérida, las cuales se señalan a continuación:

- Parroquia Antonio Spinetti Dini
- Parroquia Arias
- Parroquia Caracciolo Parra Pérez
- Parroquia Domingo Peña
- Parroquia El Llano
- Parroquia Gonzalo Picón Febres
- Parroquia Jacinto Plaza
- Parroquia Juan Rodríguez Suárez
- Parroquia Lasso de la Vega
- Parroquia Mariano Picón Salas
- Parroquia Milla
- Parroquia Osuna Rodríguez

- Parroquia Sagrario
- Parroquia El Morro (El Morro )
- Parroquia Los Nevados (Los Nevados)

## **Bases Legales**

Para el logro de los objetivos de la presente investigación se hizo uso de lo establecido en el ordenamiento jurídico señalado en el diagrama presentado jerárquicamente según la estructura Kelseniana:



**Gráfico 1. Ordenamiento jurídico que sustenta la investigación.**

*Fuente:* Peña, (2009).

### **Aspectos legales relevantes de los impuestos en estudio**

#### ▪ **Impuesto sobre Inmuebles Urbanos**

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su artículo 156 concede a los Municipios la competencia de la creación, organización, recaudación, administración y control de ciertos impuestos directos e indirectos. Es así como en la Ley del Poder Público Municipal se recoge la naturaleza de la potestad impositiva de los entes municipales sobre la posesión de los inmuebles urbanos, considerados como aquellos activos fijos depreciables o susceptibles de urbanización.

El impuesto sobre inmuebles urbanos es uno de los tributos más antiguos de Venezuela; su origen se remonta al año 1875, con la entrada en vigencia de la Ordenanza del Distrito Federal, hoy denominado Municipio Libertador del Distrito Capital. Desde esa fecha hasta nuestros días ha sufrido varias reformas. Se puede clasificar como un *tipo impositivo directo* ya que grava el valor de un activo real, una manifestación de riqueza medida por el patrimonio del contribuyente.

Este impuesto recae sobre la propiedad de los bienes inmuebles (*hecho imponible*), sin tomar en cuenta la capacidad económica del contribuyente, *la base imponible* es el valor de los inmuebles, tomando como referencia el valor corriente del mercado y el valor catastral de los mismos. Tal y como se señaló anteriormente es un tributo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y es desarrollado en una Ley Local llamada “Ordenanza”.

En el Municipio Libertador del Estado Mérida, dicho tributo está regulado por la “Ordenanza de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos”, sancionada en Diciembre de 2007 (ver anexos I y J), la cual tiene por objeto establecer el ámbito de aplicación para la regulación del mismo. La base de cálculo se hace en base a una sectorización de la ciudad aprobada por el alcalde, el pago se fija por mensualidades y se debe liquidar trimestralmente en el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT), ubicado en la Alcaldía del Municipio Libertador.

Según el artículo 13 del Código Orgánico Tributario, la obligación Tributaria, surge de la relación jurídica de dos partes:

**El Sujeto Activo:** es el Estado en el ejercicio de su poder de imperio, en el caso del impuesto sobre inmuebles urbanos, el ente público acreedor es el municipio, el cual es definido en el artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Público

Municipal como; “la unidad política primaria de la organización Nacional de la República, con personalidad jurídica y autonomía”.

**El Sujeto Pasivo:** son los contribuyentes o responsables que están obligados al pago del impuesto y a cumplir lo estipulado en la respectiva ordenanza, en este caso sería el propietario del inmueble, sea persona natural o jurídica, el arrendatario (inquilino) u ocupante por cualquier título de inmuebles y en caso de que la propiedad recaiga sobre la comunidad, responderán solidariamente todos y cada uno de los comuneros.

Los contribuyentes o responsables que no cancelen el tributo en los plazos estipulados por la alcaldía, serán objeto de un recargo del 10% del monto adeudado, por lo cual la sanción por incumplimiento de la obligación tributaria es de tipo pecuniaria.

Según las conclusiones de Rivas (2001) el impuesto sobre Inmuebles Urbanos representa aproximadamente el 2% de los ingresos ordinarios del Municipio Libertador del Estado Mérida, siendo el tributo que más recursos aporta al presupuesto de ingresos municipal, después del Impuesto de Patente de Industria y Comercio.

El bajo aporte de este impuesto a la Hacienda Municipal se debe a la ausencia de campañas informativas que fomenten la cultura tributaria y motiven al contribuyente al pago del tributo, además de ello la Alcaldía no parece ejercer medidas de presión para que dicho impuesto se cancele al día, razón por la cual se infiere la existencia de un alto índice de morosidad.



### Cuadro 3

#### Tributo que grava la propiedad inmobiliaria en Venezuela

ASPECTOS A CONSIDERAR	CARACTERÍSTICAS
Nombre del tributo	Impuesto sobre inmuebles urbanos
Clasificación	Impuesto
Contraprestación	No implica contraprestación directa al contribuyente
Ámbito de aplicación (Sujeto Activo)	Municipal
Sujeto Pasivo	Propietario del inmueble y los usufructuarios del mismo
Base Imponible	Valuación catastral
Alícuotas	Varían según cada municipio y la zonificación.

**Fuente:** Peña, 2009.

#### ▪ Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en el artículo 156, numeral decimocuarto, expresa que una de las competencias del Poder Público Nacional es la creación y organización de impuestos sobre transacciones inmobiliarias, cuya recaudación y control le corresponda a los municipios.

Adicionalmente, el marco normativo establecido en el artículo 180 de la Ley Orgánica del Poder Público publicada en Gaceta Oficial 38.204 del 8 de Junio de 2005, señala que el citado impuesto será regulado por Ordenanza.

Por su parte la Ley del Registro Público y del Notariado publicada en Gaceta Oficial 5.833 de fecha 22 de diciembre de 2006, desarrolla dentro de su Título V “De las Tasas e Impuestos”, Capítulo II, denominado “De los Impuestos”, en los artículos comprendidos del 92 al 100, lo atinente a los impuestos a favor de la hacienda pública municipal, bases de cálculo del impuesto, exenciones, entre otros aspectos.

La potestad Tributaria nació en Julio del 2005 con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sin embargo no fue sino hasta Diciembre del 2006 cuando la Hacienda Pública del Municipio Libertador asume la regulación y recaudación del tributo sobre transacciones inmobiliarias, sustentándose en la Ley del Registro Público y del Notariado ya que hasta los momentos no existe una ordenanza municipal al respecto. Se puede clasificar como un tipo impositivo indirecto ya que grava el enriquecimiento producto de las transferencias por venta de inmuebles urbanos.

En el artículo N° 92 de ésta ley se especifica la base de cálculo del impuesto, expresada en unidades tributarias, el sujeto pasivo, así como la caracterización de dicho tributo. El impuesto sobre transacciones inmobiliarias recae sobre las transacciones de venta de inmuebles (hecho imponible), la base imponible es el precio de venta de los inmuebles. La base de cálculo se hace en base al precio de venta del inmueble, valorado en unidades tributarias.

#### Cuadro 4

##### Forma de Cálculo del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias

VALOR DE LA TRANSACCIÓN EXPRESADO EN UNIDADES TRIBUTARIAS	MONTO A PAGAR DEL IMPUESTO EN UNIDADES TRIBUTARIAS
Hasta 2000 U.T	1 Unidad Tributaria (U.T)
2001 U.T - 3500 U.T	2 Unidades Tributarias (U.T)
3501 U.T – 4500 U.T	3 Unidades Tributarias (U.T)
4501 U.T – 6500 U.T	4 Unidades Tributarias (U.T)
Más de 6501 U.T	5 Unidades Tributarias (U.T)

**Fuente:** Artículo 92 de la Ley de Registro Público y del Notariado. Diseño Propio

Como se observa en la tabla anterior, el monto a pagar se establece en tramos, lo cual conlleva a pensar que el impuesto es progresivo ya que a mayor precio de venta del inmueble mayor será el monto a pagar.

La obligación Tributaria, surge de la relación jurídica de dos partes:

**El Sujeto Activo:** es el Estado en el ejercicio de su poder de imperio, en el caso del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, el ente público acreedor es el municipio.

**El Sujeto Pasivo:** son los contribuyentes o responsables que están obligados al pago del impuesto y a cumplir lo estipulado en la Ley del Registro Público y del Notariado, en este caso sería el propietario del inmueble.

El Artículo 100 de la Ley de Registro Público y del Notariado, señala las siguientes exenciones al pago del impuesto: actas constitutivas y estatutos de las asociaciones de vecinos, la declaración jurada de no poseer vivienda propia, las tierras de los pueblos indígenas, los procesos de expropiación por causa de utilidad pública, entre otros.

Un aspecto importante que señala el artículo 92 de la Ley de Registro Público y del Notariado, es la obligatoriedad de contar con levantamientos catastrales para aplicar otros tributos por operaciones inmobiliarias. Esto demuestra la **correspondencia** existente entre el impuesto sobre inmuebles urbanos y el impuesto sobre transacciones inmobiliarias, ya que si el municipio no recauda el primero, no podrá percibir lo generado por el segundo.

El congelamiento de los cánones de arrendamientos, medida decretada en mayo de 2003, ha originado desbarajustes en el mercado inmobiliario, ocasionando que los propietarios prefieran vender sus inmuebles ya que alquilarlos les resulta poco rentable. Esto conduce a pensar que el ingreso por concepto de impuesto sobre inmuebles urbanos ha debido incrementarse en los últimos años, por la exigencia de la solvencia municipal exigida por el Registro Subalterno al momento de concretar la venta del inmueble.

### Cuadro 5

#### Tributo que grava la transferencia de la propiedad inmobiliaria en Venezuela

ASPECTOS A CONSIDERAR	CARACTERÍSTICAS
Nombre del tributo	Impuesto sobre transacciones inmobiliarias
Clasificación	Impuesto
Tipo	Progresivo y real
Contraprestación	No implica contraprestación directa al contribuyente
Ámbito de aplicación (Sujeto Activo)	Municipal
Sujeto Pasivo	La parte que transfiere el inmueble (vendedor)
Hecho Imponible	Propietario del inmueble que realiza la transacción de venta, actos de permuta, dación o aceptación en pago, entre otras
Alícuota	Se compone por 5 tarifas que oscilan entre 1 y 5 unidades tributarias, según en valor por el cual se realice la transacción

**Fuente:** Peña, 2009.

## Cuadro 6

### Sistema de variables

Analizar la incidencia de las transacciones de venta de inmuebles urbanos sobre el ingreso del Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 2006-2008						
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ÍTEMS	CATEGORÍA O VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	FUENTE	INSTRUMENTO
1) Definir el marco teórico y legal que caracteriza el impuesto sobre las transacciones de venta de inmuebles urbanos.	1-14	Preceptos teóricos y legales del impuesto a las transacciones inmobiliarias.	*Impuesto sobre transacciones de venta de inmuebles urbanos	-Concepto -Origen -Fundamentos legales -Ámbito de aplicación	*Constitución Nacional *Ley Orgánica de Descentralización y Delimitación de Competencias del Poder Público Nacional *Código Orgánico Tributario. *Ley Orgánica del Poder Público Municipal *Ley de Registro Público y del Notariado.	Guía de Observación Documental
2) Describir el comportamiento del mercado inmobiliario en el Estado Mérida.	I.1 -I.4  II.1-II.7  III.1-III.6	Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida.	*Municipio Libertador del Estado Mérida.	-Medidas gubernamentales - Características de las empresas inmobiliarias -Comportamiento de las operaciones de las empresas inmobiliarias -Dinámica del mercado inmobiliario	*Empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida, situadas en el Municipio Libertador.	Cuestionario

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ÍTEMS	CATEGORÍA O VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	FUENTE	INSTRUMENTO
3) Revisar los procedimientos que regulan las transacciones de venta de los inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.	1-10	Normativa que rige las transacciones de venta de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.	*Municipio Libertador del Estado Mérida.	- Normas Nacionales -Normas Municipales	*Ley de Registro Público y del Notariado. *Decretos municipales *Normativa emitida por el Ministerio de Interior y Justicia *Registro inmobiliario	Lista de Cotejo
4) Cuantificar el 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.	15-16	Aporte de las figuras tributarias en estudio a los ingresos del Municipio Libertador.	*Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 2006-2008	-Presupuesto del impuesto sobre inmuebles urbanos y transacciones inmobiliarias. -Recaudación efectiva del impuesto sobre inmuebles urbanos y transacciones inmobiliarias.	* Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT) * Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida.	Guía de Observación Documental
5) Detectar la eficacia 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.	1-8	Recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y las transferencias de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.	*Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 2006-2008	<i>-Eficacia en la recaudación</i> (Contrastar los ingresos presupuestados estimados con los realmente recaudados).	* Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida.	Guía de Entrevista

Fuente: Peña, 2009.

# **CAPÍTULO III**

## **MARCO METODOLÓGICO**

### **Diseño de la Investigación**

Diversos autores se han referido de alguna forma u otra al diseño de la investigación, sin embargo vale la pena sacar a colación lo expuesto por uno de ellos:

El diseño de la investigación es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado. En atención al diseño, la investigación se clasifica en: documental, de campo y experimental. (Arias, 2006: 26)

La Universidad Pedagógica Experimental Libertador (2006), en su obra “Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales”, define a la Investigación Documental como “el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, con apoyo principalmente, en trabajos previos, información y datos divulgados por medios impresos, audiovisuales o electrónicos.”(p.20).

Por su parte, Arias (2006) define a la Investigación de Campo como “aquella que consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna, es decir el investigador obtiene la información pero no altera las condiciones existentes.” (p.20).

La presente investigación de acuerdo al planteamiento del problema, se encuentra enmarcada dentro de un diseño de investigación de tipo documental y de campo. A partir de la primera se emprendió una exhaustiva revisión bibliográfica de fuentes secundarias, cuyo resultado le proporcionó al investigador información teórica y empírica pertinente para analizar y detectar los puntos álgidos de una problemática dada. Por su parte la investigación de campo, permitió obtener de las empresas afiliadas a la Cámara



Inmobiliaria del Estado Mérida y personal gerencial de la Alcaldía del Municipio Libertador, información a través del uso la técnica de la encuesta y la entrevista respectivamente, que sirviera de base para el análisis del comportamiento del mercado inmobiliario y de evolución de la recaudación de impuestos sobre inmuebles urbanos.

Según lo expuesto, se puede verificar que se hizo uso de una doble fuente de información: primaria y secundaria, lo que permitió al investigador exponer criterios, soluciones y recomendaciones que representen aportes significativos a determinada área del conocimiento humano, mediante un proceso de generación de valor y sentido determinado al conocimiento existente.

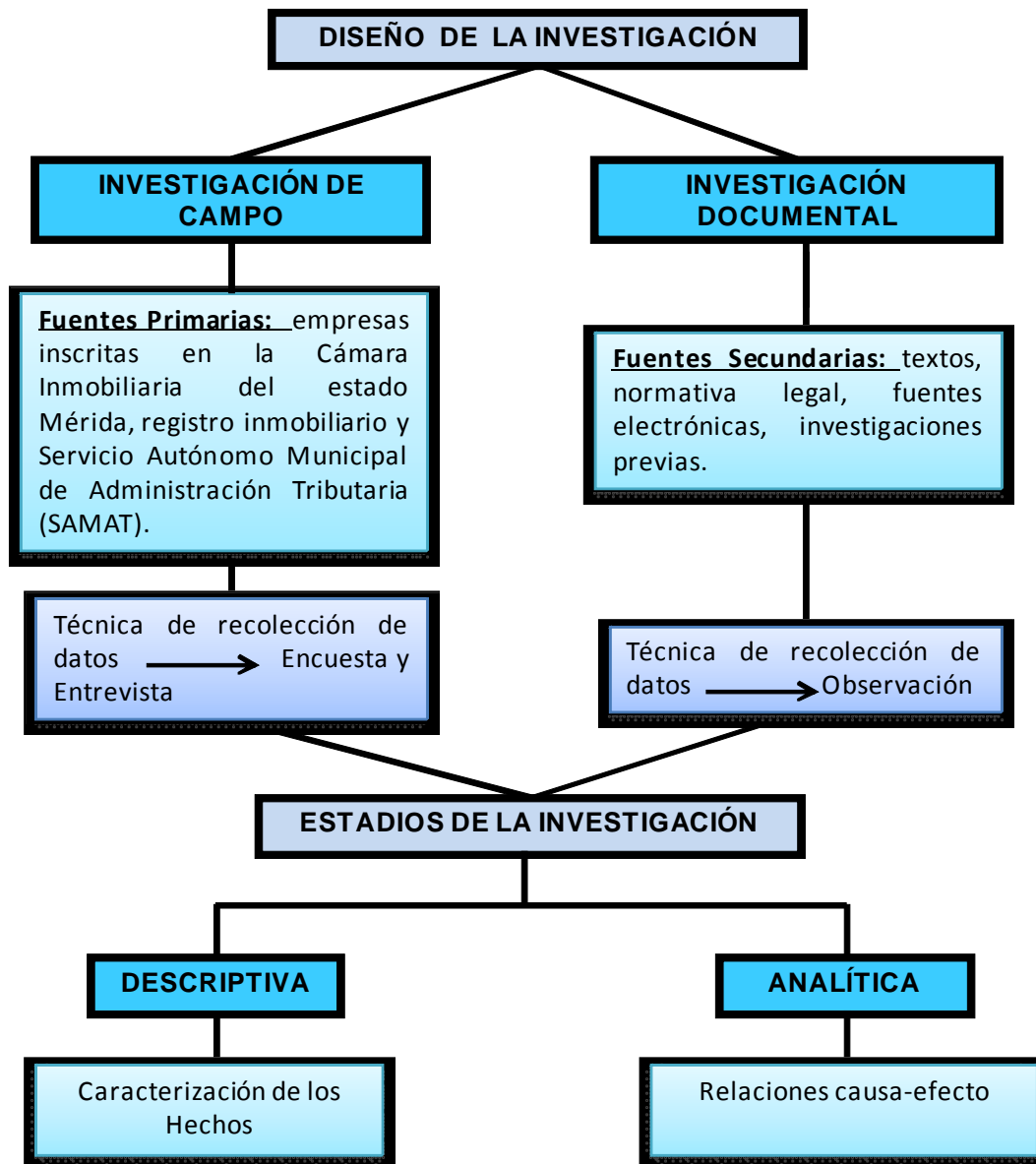
### **Tipo de investigación**

Según el alcance y el nivel de profundidad con que se abordó el estudio se puede afirmar que la presente investigación se encuentra situada en dos de los siguientes estadios: **la investigación descriptiva y la analítica.**

“La investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento.” (Arias, 2006:24), y la investigación analítica es aquella que “trata de entender las situaciones (...) e intenta descubrir los elementos que componen cada totalidad y las interconexiones que dan cuenta de su integración. [Bunge citado por Hurtado, (2007:103)].

En este sentido, en la investigación se analiza y describe el comportamiento de la estructura de las operaciones de compra-venta de inmuebles, y los potenciales efectos de estas operaciones sobre los ingresos de la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida. Por tanto, una vez caracterizados los hechos que dan origen al problema de la investigación se procedió a establecer relaciones causa-efecto.

A manera ilustrativa, se muestra el siguiente diagrama que resume el diseño y los estadios dentro de los cuales se circunscribe la presente investigación:



**Gráfico 2. Diseño de la Investigación.**

*Fuente:* Peña, 2009.

### Paradigma de la investigación

Según las premisas que sustentan al proceso investigativo, éste se puede catalogar dentro del paradigma cualitativo. “El enfoque cualitativo, utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación y puede o no probar hipótesis en su proceso de interpretación” (Sampieri, Fernández y Baptista, 2003:6)

La presente investigación se encontró circunscrita dentro del paradigma cualitativo ya que se realizó una revisión exhaustiva de diversas fuentes bibliográficas y de recolección de datos, cuya interpretación permitió detectar y/o comprender un fenómeno financiero determinado. Se trata de una percepción subjetiva de la realidad, tomando como punto de partida la inducción, ya que se observa, examina y describe lo acaecido en el entorno, para luego formular conclusiones y conjeturas a través de la interpretación. Es importante destacar que en éste caso particular el enfoque cualitativo se vale del método hermenéutico.

La Hermenéutica tiene como misión descubrir los significados de las cosas, interpretar lo mejor posible las palabras, los escritos, los textos, los gestos y, en general, el comportamiento humano, así como cualquier acto u obra suya, pero conservando su singularidad en el contexto del que forma parte. (Martínez, 2004:102)

Por tanto el método hermenéutico se basó en la observación de los hechos, en la recopilación de datos e información, en la revisión de preceptos legales y obras de diversos investigadores, a fin de dar respuesta a las interrogantes planteadas en la formulación del problema, para luego emitir las conclusiones y recomendaciones al respecto.

## **Población y Muestra**

“La población es un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para las cuales será extensivas las conclusiones de la investigación. Esta queda delimitada por el problema y los objetivos del estudio” (Arias, 2006:81)

La población que se analizó en la presente investigación es el Municipio, considerada la unidad primaria y autónoma de la organización político-territorial de la República, tal y como lo define la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

No obstante, en este caso la población es demasiado grande, Venezuela se encuentra conformada por 335 municipios, distribuidos en los 23 estados y el distrito capital (Ver anexo P). Dada la amplitud y distribución municipal a todo lo largo y ancho de la superficie territorial de la República –cuya superficie continental e insular posee 916.445 km<sup>2</sup>- fue imposible realizar un estudio de todos los municipios del País, y tomando en cuenta las marcadas diferencias socio-económicas de los municipios que componen el

Estado Mérida, surgió la necesidad de delimitar la investigación mediante la selección de un Municipio cuyas características fueran: pertenezca al Estado Mérida, represente una zona urbana, presente una diversidad de actividades económicas, lo integre un elevado índice poblacional, presente aparentes condiciones socio-económicas para generar un elevado nivel de recaudación de ingresos tributarios, sea de fácil acceso y movilidad para el investigador. Esta forma de seleccionar la muestra es definida por Sampieri, Fernández y Baptista (2003), como cualitativa: “es la unidad de análisis o conjunto de personas, contextos, eventos o sucesos sobre el cual se recolectan los datos, sin que necesariamente sea representativa del universo” (p.302)

Así mismo, Hurtado (2007) distingue entre dos tipos de muestreo, el probabilístico y el no probabilístico, en el primero, cada unidad integrante de la población tiene una probabilidad conocida de formar parte de la muestra seleccionada, mientras que en el segundo, los criterios para seleccionar la muestra responden a criterios distintos del azar como el de tipo intencional.

En un muestreo intencional, la muestra se escoge en términos de criterios teóricos, que de alguna manera sugieren que ciertas unidades son las más convenientes para acceder a la información que se requiere. En este caso la lógica utilizada para el muestreo no es lógica de la representatividad (porque ninguna unidad puede representar a las demás), sino la lógica de la significatividad. (Hurtado, 2007:146)

En este escenario teórico Martínez (2004) señala lo siguiente: “en la muestra intencional se elige una serie de criterios que se consideran necesarios o altamente convenientes para tener una unidad de análisis con las mayores ventajas para los fines que persigue la investigación” (p. 86)

En este caso, se seleccionó como Muestra intencional al Municipio Libertador del Estado Mérida, por las siguientes razones: primero el fácil y rápido acceso a la información; segundo el investigador habita en esa localidad; tercero, en el citado municipio se encuentra circunscrita la capital del estado y por ende el mayor número de habitantes del mismo, así como la mayor diversidad de actividades económicas; cuarto se han observado durante los últimos años variaciones en la estructura del mercado inmobiliario que podrían

incidir significativamente en los ingresos de la hacienda pública local, constituyendo esto un punto clave para el desarrollo de la presente investigación.

Este mismo procedimiento metodológico se aplicó a la selección de la muestra de empresas inmobiliarias que aportaron información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en el Estado Mérida. La condición cualitativa impuesta para aplicar el instrumento de recolección de información, se centro en la formalidad de operación de las unidades económicas inmobiliarias; en este sentido se impuso como condición estar inscrito en la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida y encontrarse operativa para el momento en que se decidió aplicar el instrumento. El registro de tales empresas se muestra en el anexo K.

## **Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos**

Según Hurtado (2007), “las técnicas tienen que ver con los procedimientos utilizados para la recolección de los datos, es decir **el cómo**.” (p.153) Más adelante Hurtado señala: “los instrumentos representan la herramienta con la cual se va a recoger, filtrar y codificar la información, es decir **el con qué**.” (p.153)

En este sentido, una de las técnicas que se utilizó fue la Observación, que según Arias (2006) “consiste en visualizar en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o situación que se produzca en la sociedad, en función de los objetivos de la investigación ya preestablecidos” (p. 69).

El instrumento asociado a esta técnica es el **Registro de Observación Documental** (ver anexo A) ya que se visualizó e interpretó lo acaecido en el entorno, el marco legal, decretos municipales, ordenanzas, reglamentaciones, fuentes estadísticas del Municipio, entre otros. El citado instrumento facilitó la captación y registro de la información pertinente para el desarrollo de la investigación, tal es el caso del marco teórico y legal que caracteriza a las figuras tributarias en estudio, así como el comportamiento del mercado inmobiliario en el Estado Mérida.

Otro instrumento asociado a la técnica de Observación y que también fue utilizado es la **Lista de Cotejo**, (ver anexo C) el cual es una herramienta que facilitó la observación de manera sistemática de un proceso, mediante la formulación de una serie de preguntas

cerradas que permitió determinar si la forma en la cual se llevan a cabo los procedimientos se corresponden con los lineamientos legales y/o con los estándares preestablecidos. Este instrumento se empleó para revisar si los procedimientos de venta de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida, ejercidos por el Registro Inmobiliario se llevan a cabo según lo previsto en la normativa legal. Además de ello, permitió determinar la recaudación efectiva de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y transferencia de inmuebles urbanos.

La técnica de la Encuesta tuvo como propósito la obtención de información relativa a características predominantes de una muestra de sujetos en relación a un tema particular, mediante la aplicación de procesos de interrogación y registro de datos. El instrumento asociado a esta técnica es el **cuestionario** (ver anexo B) que “consiste en un conjunto de preguntas relacionadas con el evento de estudio, tales preguntas pueden ser dicotómicas, de selección, abiertas y tipos escala. (Hurtado, 2007:157)

El cuestionario utilizado como instrumento de recolección de datos se estructuró en tres secciones y contiene un conjunto de preguntas con alternativas de respuesta, que fue aplicado a una muestra intencional de 16 empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces inscritos en la Cámara Inmobiliaria del Estado Mérida. Las variables que se esperan analizar en el cuestionario son las características de las empresas inmobiliarias en el municipio libertador del estado, el comportamiento de las operaciones de bienes raíces que realizan dichas empresas y la dinámica del sector inmobiliario para el período en estudio. Los resultados obtenidos permitieron explicar el comportamiento del Sector Inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida.

La técnica de la entrevista “consiste en un dialogo entre el entrevistador y el entrevistado acerca de un tema predeterminado, de tal manera que el entrevistador pueda obtener la información requerida.” (Arias, 2006,73). El instrumento asociado es la **Guía de Entrevista** (ver anexo D), la cual contiene una serie de preguntas estructuradas y/o prediseñadas de tipos dicotómicas y abiertas que fueron aplicadas al personal gerencial que labora en el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT). La información recabada permitió 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.

## **Validez y confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos**

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (1998), "la validez en términos generales, se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable que pretende medir" (p. 243).

Una vez que definidos y diseñados los instrumentos de recolección de datos, antes de aplicarlos de manera definitiva en la muestra seleccionada, es conveniente someterlos a prueba, con el propósito de establecer la validez y confiabilidad de éstos, en relación al problema investigado.

Los instrumentos de recolección de datos fueron sometidos a un proceso de validación de metodología, lenguaje y contenido. La validez de contenido de los instrumentos se determinó relacionando los objetivos, variables, dimensiones e indicadores con los ítems considerados en los instrumentos. La validez metodológica estuvo referida a la adecuación entre los instrumentos y el contexto al cual fue dirigida la investigación y la validez de lenguaje se determinó mediante la redacción y pertinencia de los ítems contemplados en los instrumentos.

Estos tres tipos de validez se determinaron mediante procedimientos a priori y lógicos, es decir juicios de expertos, para ello se hizo entrega a tres (3) especialistas en el área de metodología, lenguaje y tributos respectivamente, del objetivo general de la investigación, los objetivos específicos, el sistema de variables, los instrumentos de recolección de datos (ver anexos A, B, C y D) y el instrumento para la ejecución de la validación (ver anexo E), tomando en cuenta las opciones valorativas siguientes: Excelente; Buena; Regular; Deficiente. Las citadas opciones valorativas indican el mayor o menor grado en los cuales los ítems contemplados en los instrumentos de recolección de datos son pertinentes y contribuyen con el aporte de información significativa para el logro de los objetivos planteados en la investigación, así la opción excelente y buena le indica al investigador que lo contemplado en el instrumento aportará información relevante, la opción regular indica que los ítems en cuestión pudiesen ser replanteados o reformulados

y la opción deficiente indica que los aspectos considerados en los ítems aportarán información irrelevante para la investigación, por lo cual deberán ser descartados por el investigador.

Los aspectos cualitativos a tomar en cuenta fueron: presentación, claridad, pertinencia, relevancia y factibilidad, y los aspectos cuantitativos permitieron determinar la pertinencia de los ítems para el logro de los objetivos de la investigación.

Los expertos consideraron que los instrumentos reunían las características técnicas de contenido necesarias para dar cumplimiento a los objetivos de la investigación. (Ver anexos F, G y H)

### **Técnicas para el Análisis de Resultados**

Para efectuar el análisis de resultados se hizo uso del método hermenéutico, que consiste en la interpretación y análisis crítico de contenidos de índole legal, tributaria y económica a fin de tomar las correctas acepciones y dar respuesta a las variables en estudio de la manera más completa y comprensible.

Además de la hermenéutica, se hizo uso de la estadística descriptiva a fin de tabular, construir indicadores tanto en términos absolutos como porcentuales y presentar mediante gráficos los resultados obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos.

El uso de éstas técnicas permitió al investigador analizar e interpretar los resultados.



## CAPÍTULO IV

### ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

La aplicación de los instrumentos de recolección de datos, permitió recopilar y clasificar la información relevante para alcanzar los objetivos planteados en la investigación. En el siguiente cuadro se sintetizan los objetivos de la investigación, las categorías o variables, el instrumento de recolección de datos empleado para el logro de los mismos, así como la etapa del proceso investigativo en el cual fue alcanzado.

**Cuadro 7**

#### Logro de los objetivos de la Investigación

Objetivos Planteados	Categoría ó Variable	Instrumento de Recolección de Datos	Etapa del Proceso Investigativo
1	Preceptos teóricos y legales del impuesto a las transacciones inmobiliarias.	Guía de Observación	Marco Teórico
2	Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida.	Cuestionario	Análisis de Resultados
3	Normativa que rige las transacciones de venta de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.	Lista de Cotejo	Análisis de Resultados
4	Aporte de las figuras tributarias en estudio a los ingresos del Municipio Libertador, 2006-2008.	Guía de Observación	Análisis de Resultados
5	Recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la propiedad y las transferencias de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida, 2006-2008.	Guía de Entrevista	Análisis de Resultados

**Fuente:** Peña, 2009.

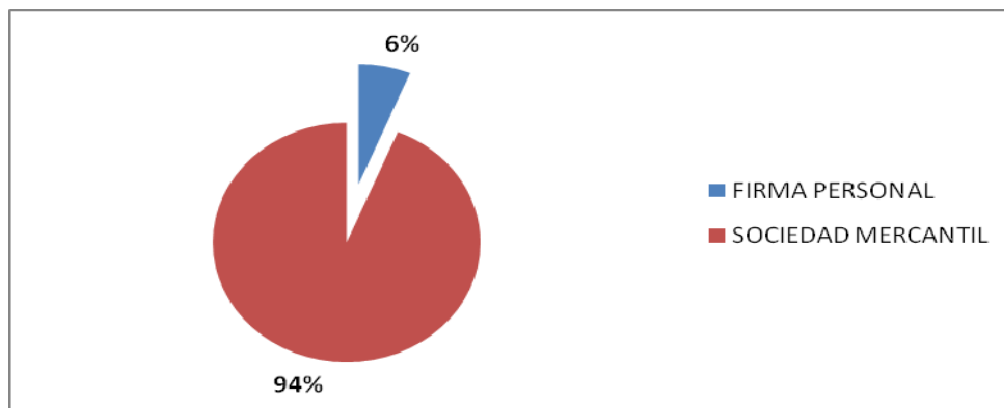
A continuación se presentan los resultados arrojados por los instrumentos de recolección de datos antes citados, haciendo uso de la hermenéutica y de la estadística descriptiva para el análisis y la presentación de los mismos:

## **Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida**

### **A. - Características de las empresas inmobiliarias**

La evolución de los ingresos de la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida, relacionados con los impuestos que recaen sobre las transacciones de inmuebles, requiere determinar el comportamiento del mercado inmobiliario, especialmente en cuanto al volumen y recurrencia de las operaciones de compra-venta de inmuebles, puesto que es a partir del traspaso de propiedad cuando se origina una parte del ingreso municipal. Esto pasa por conocer las principales características y aspectos generales de las empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces que operan en el Municipio Libertador del Estado Mérida, porque se parte de la consideración que dicho mercado opera con un formalismo tal, que la mayoría de los oferentes y demandantes acuden a las empresas autorizadas y registradas ante el organismo competente en la localidad.

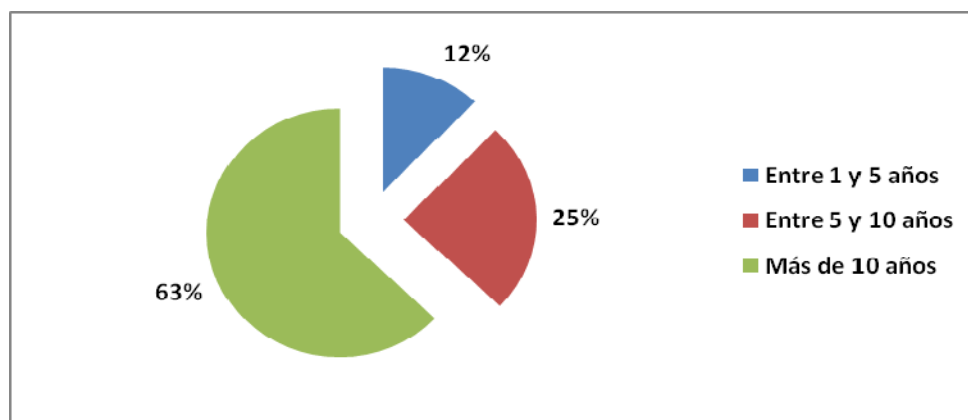
Por ello que se procedió a recabar información relacionada con la figura jurídica de las empresas, años de servicio en el sector inmobiliario, principales servicios que ofrecen y la forma publicitaria que emplean para promoverlos, ya que la combinación de estos factores determina, en mayor o menor grado el comportamiento del mercado de bienes raíces.



**Gráfico 3. Tipo de empresa.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

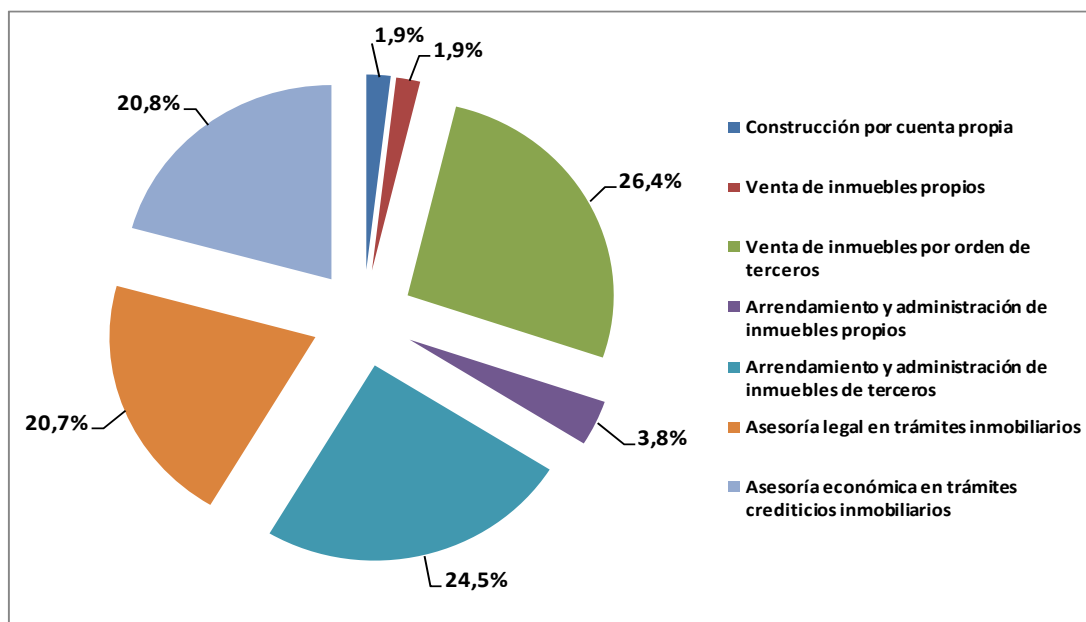
Se evidenció que el 94% de las empresas encuestadas realizan sus operaciones bajo la denominación jurídica de sociedades mercantiles, bajo la forma de Compañías Anónimas (C.A.) o de Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.) y tan sólo el 6% operan como empresas unipersonales, estrato en el cual se sitúan frecuentemente a los corredores de bienes raíces que actúan de manera independiente. Esta consideración supone que la intermediación en el mercado inmobiliario del Estado Mérida, la llevan las grandes empresas inmobiliarias, al menos en lo que a la región capital se refiere.



**Gráfico 4. Antigüedad de la empresa**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

El 63% de las empresas y corredores de bienes raíces encuestados poseen más de 10 años operando en el mercado inmobiliario, el 25% reveló que posee entre 5 y 10 años de antigüedad y un 12% señaló que posee entre 1 y 5 años operando en el sector. Lo anterior revela que un alto porcentaje de las empresas inmobiliarias que operan en el Municipio Libertador del Estado Mérida, poseen cierta estabilidad en el mercado de bienes raíces, lo que es indicativo de que al menos el mayor número de las empresas encuestadas conocen el funcionamiento y forma de operar del mercado inmobiliario local, y pueden inferir sobre su comportamiento con base a datos históricos o a su experiencia. Esto permite señalar que la información suministrada por la empresa, se acerca lo más posible a la realidad del comportamiento del mercado inmobiliario del Estado Mérida o intenta, en la medida de lo posible, explicarla.



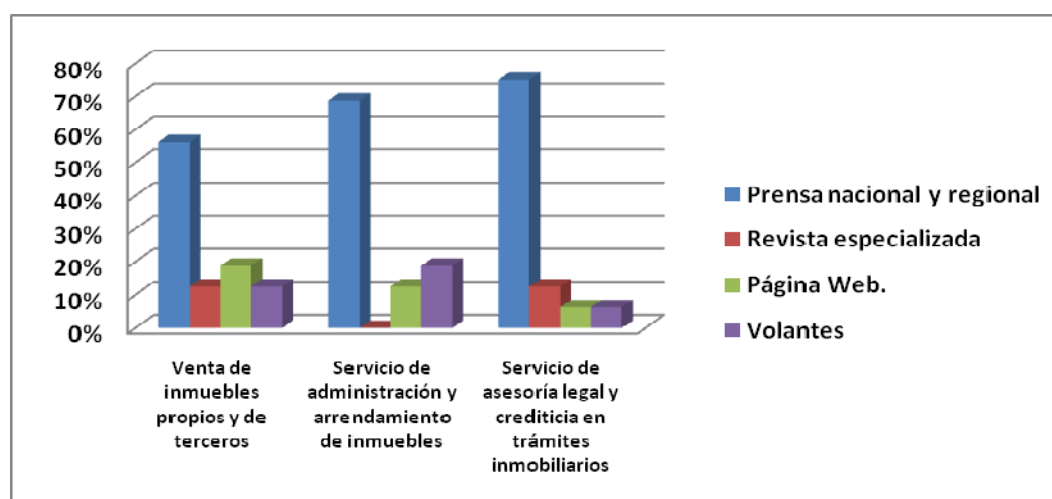
**Gráfico 5. Servicios que presta la empresa.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Los servicios prestados con más frecuencia por las empresas inmobiliarias encuestadas son la venta, administración y arrendamiento de inmuebles por cuenta de terceros, el cual suma el 50,9% del total de sus operaciones mercantiles. Un aspecto importante se muestra en los servicios de asesoría legal y económica en trámites crediticios inmobiliarios, los cuales representan el 41,5% de las transacciones de la mayoría de las empresas

inmobiliarias locales, principalmente de las más grandes. Estos resultados permiten afirmar que las empresas y corredores de bienes raíces ejercen el rol de verdaderos intermediarios en el mercado inmobiliario, dedicándose casi exclusivamente a prestar servicios a terceros tanto en publicidad u oferta de activos inmobiliarios como en la asesoría financiera.

Estas empresas se dedican eventualmente a las actividades de construcción, las cuales representan un 1,9% del total de servicios prestados. Este indicador sugiere que las actividades de construcción son realizadas por empresas constructoras y, por tanto, se encuentran desvinculadas de los servicios prestados por las empresas inmobiliarias.



**Gráfico 6. Forma publicitaria empleada con mayor frecuencia.**

*Fuente:* Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

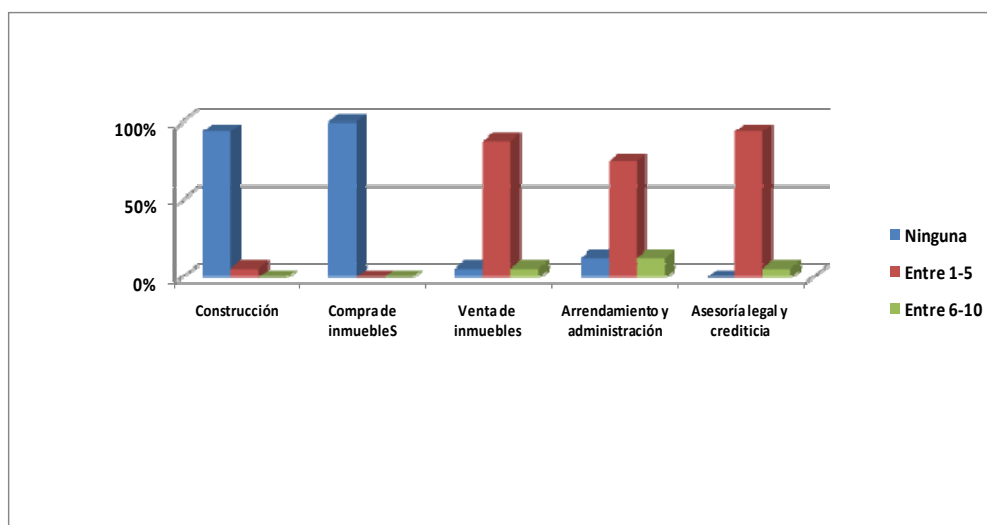
La forma publicitaria que emplean las empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces con mayor frecuencia para promocionar los servicios que ofrecen es la prensa de circulación nacional y regional, lo cual es indicativo de la cultura de la población local, cuyo interés lector parece centrarse en los medios comunicativos impresos de uso masivo como el periódico, que al ser observado se evidencia una importante número de inmuebles dedicados a la venta que contrasta con una demanda también muy significativa.

Los servicios de internet a través de páginas web, las revistas especializadas y los volantes, representan una forma publicitaria relativamente poco utilizada por las empresas inmobiliarias, lo cual sugiere de que al menos el ingreso por concepto de impuestos

publicitarios gravados a éste tipo de empresas por parte de la Alcaldía del Municipio Libertador del estado Mérida, es insignificante.

## B.- Comportamiento de las operaciones de la Empresa

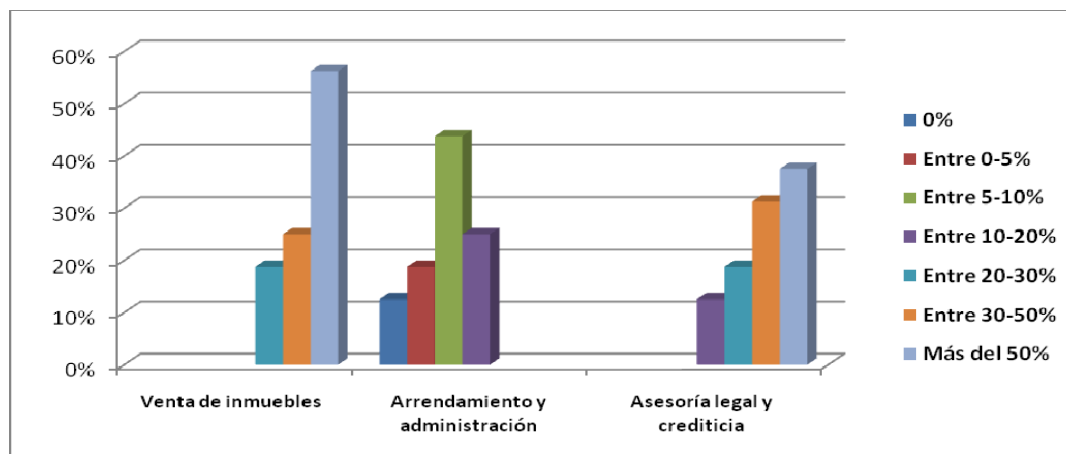
A continuación se presentan información referida a los servicios contratados por las empresas y corredores de bienes raíces, la frecuencia y la variación intermensual de los mismos, los montos en bolívares de las transacciones realizadas, así como la composición de mercado inmobiliario tomando como indicador el número de operaciones de venta y arrendamiento de inmuebles urbanos. Los elementos mencionados anteriormente permitirán determinar el comportamiento de las operaciones de la empresa y se muestran en los gráficos siguientes:



**Gráfico 7. Número de servicios contratados mensualmente.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

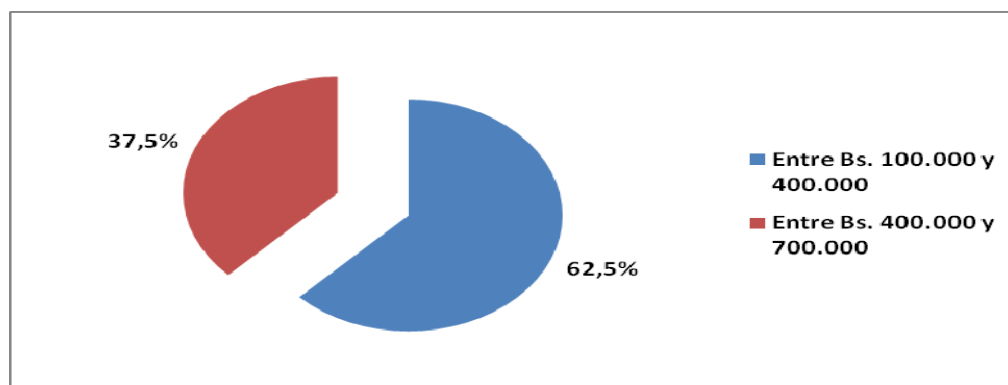
Se confirma que casi el 100% de las empresas encuestadas, no realizan actividades de construcción, ni adquieren inmuebles, siendo su mayor volumen de operaciones la venta de inmuebles de terceros, el arrendamiento, la administración, así como la asesoría legal y crediticia en dichos trámites, cuyo número oscila entre 1 y 5 en nuevas operaciones o contrataciones de servicios mensuales, respectivamente.



**Gráfico 8. Variación intermensual de los servicios.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

De los tres servicios que prestan con mayor frecuencia las empresas inmobiliarias locales, se evidenció que las operaciones de venta de inmuebles posee una variación intermensual elevada, por encima del 50% lo cual es un indicador que este tipo de operaciones es sumamente volátil, altamente dependiente de las condiciones del mercado, políticas crediticias y del comportamiento de los agentes económicos. Lo contrario ocurre con las operaciones de arrendamiento y administración de inmuebles que exhiben una variación intermensual entre el 5 y 10%, por tanto se evidencia que para este tipo de operaciones las empresas y corredores de bienes raíces cuentan con una cartera de clientes determinada, que se comporta de manera estable en el tiempo.

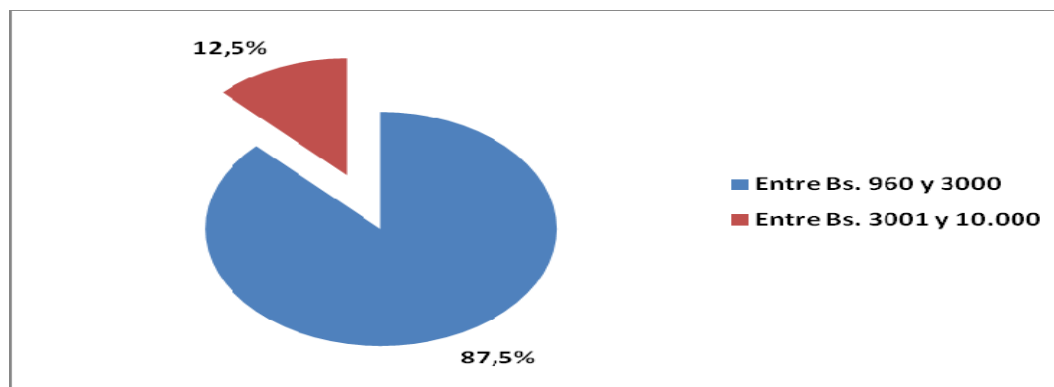


**Gráfico 9. Monto en bolívares de las operaciones de venta de inmuebles.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

En relación al monto en bolívares de las operaciones de venta de inmuebles situados en la circunscripción del Municipio Libertador del Estado, se evidenció que el 62,5% de operaciones se realizan con un monto (precio de venta al consumidor final) entre Bs. 100.000 y Bs. 400.000 –más cercano al límite de los Bs. 400.000-, y un 37,5% de las transacciones de venta se realizan con montos entre Bs. 400.000 y Bs. 700.000.

De acuerdo con los que exponen los expertos en el ramo inmobiliario, el precio final de venta se encuentra determinado por el número de oferentes y demandantes, el número de metros cuadrados de construcción y la zona de la Ciudad en la cual se sitúe el inmueble. No se refirieron condiciones impuestas por la Alcaldía del Municipio Libertador para la valuación del inmueble, o estimación de un precio referencial.



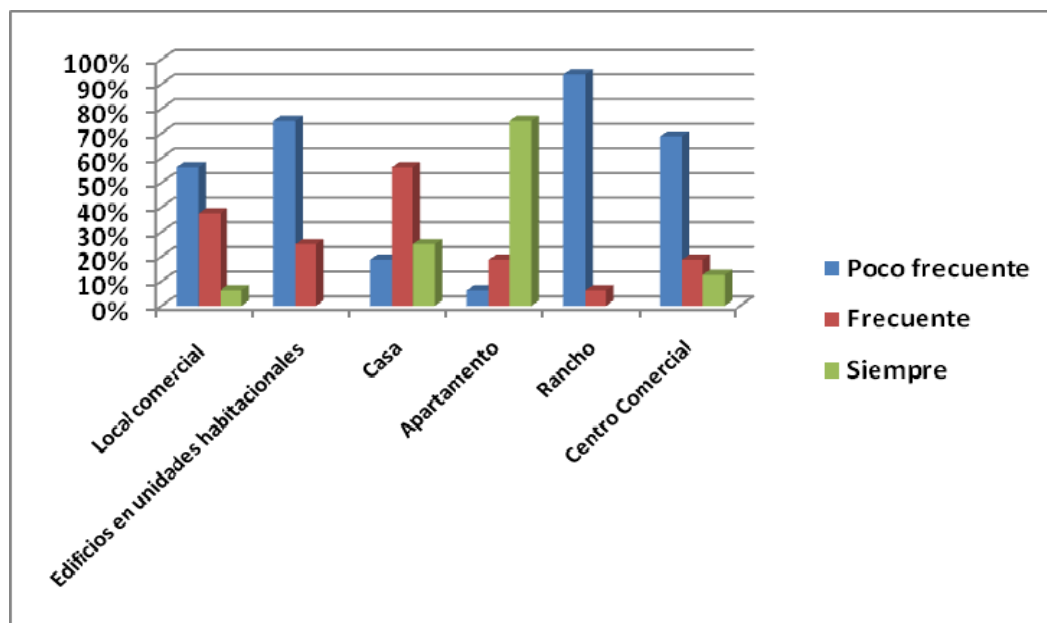
**Gráfico 10. Monto en bolívares de los cánones de arrendamiento.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Respecto al monto en bolívares de los cánones de arrendamiento de unidades habitacionales –casas y apartamentos- el 87,5% de las empresas y corredores de bienes raíces encuestados afirmó que se sitúan entre Bs. 960 y 3000 mensual, lo cual demuestra que el canon de arrendamiento se encuentra situado por encima del monto en bolívares del salario mínimo. Tan sólo el 12,5% afirmó que el monto en bolívares se sitúa entre Bs. 3001 y Bs. 10.000. Es importante señalar que la tendencia de los montos de los cánones de arrendamiento se encuentra presionada al alza debido a la gran demanda de este servicio de primera necesidad y la poca oferta de viviendas de alquiler existente en el mercado, lo que hace suponer que efectivamente la medida de congelación de los cánones de



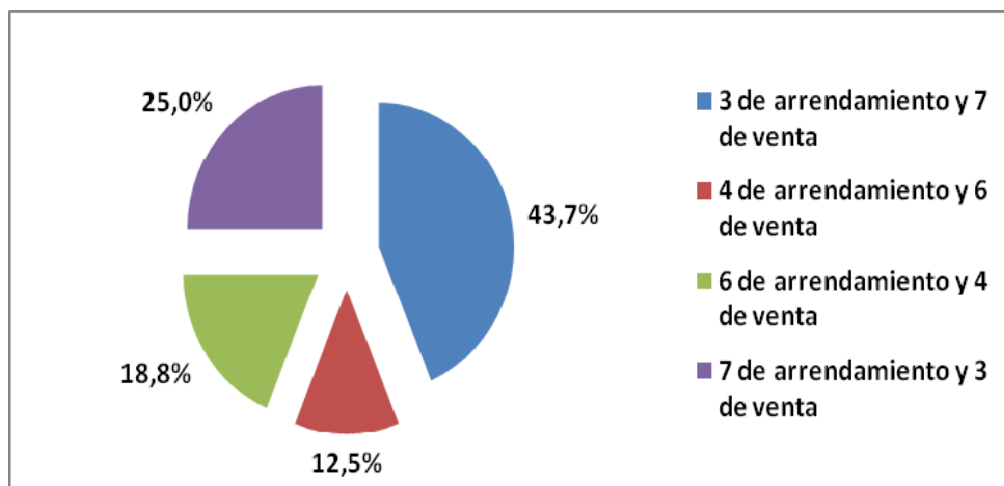
arrendamiento puede favorecer las operaciones de venta de inmuebles, y con ello se favorecería el ingreso municipal por concepto de la transferencia de propiedad.



**Gráfico 11. Frecuencia de los inmuebles transados.**

*Fuente:* Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Los que de manera permanente se transan en las operaciones de venta son los apartamentos, con una participación del 70% aproximadamente, seguido de las casas que representan más del 20% y posteriormente los centros comerciales y locales comerciales con una relativa frecuencia que supera el 30%, lo cual es un indicador que favorecería las estimaciones que por concepto de impuestos sobre el traspaso de propiedad debe realizar la Hacienda Pública Municipal, para evitar su déficit recaudatorio anual.



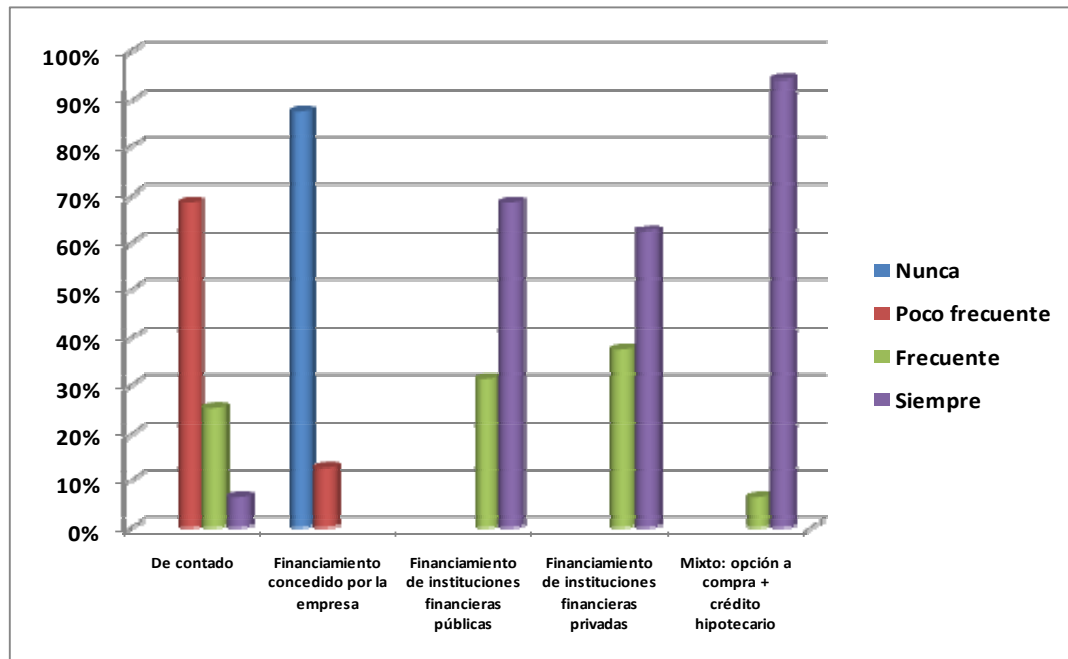
**Gráfico 12. Proporción de los arrendamientos y ventas de inmuebles de cada 10 transacciones.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

El 43,7% de los encuestados aseguró que de cada diez servicios que prestan, tres operaciones son de arrendamiento y siete son de venta de inmuebles en la Ciudad de Mérida, lo que supone una relación 70% a 30% a favor de las operaciones de venta, confirmándose la situación de un cambio en el sector inmobiliario producto de las políticas socio-económicas impuestas por el Gobierno Nacional, en el cual el congelamiento de los cánones de arrendamiento que limita los beneficios de los arrendatarios, así como las decisiones gubernamentales que mejoran el acceso de la población a los créditos hipotecarios ha tendido a elevar el número de transacciones de venta de inmuebles.

### **C.- Dinámica del Mercado Inmobiliario**

A continuación se presentan información referida a la forma de pago y fuentes de financiamiento empleadas para la venta de inmuebles, los trimestres de año con mayor volumen de operaciones de bienes raíces, información referida a los lapsos de tiempo para concretar operaciones de venta y duración de los contratos de arrendamiento, así como otros indicadores que permitieron determinar la dinámica del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado en el período 2006-2008. Los aspectos mencionados anteriormente se muestran en los gráficos que a continuación se presentan:

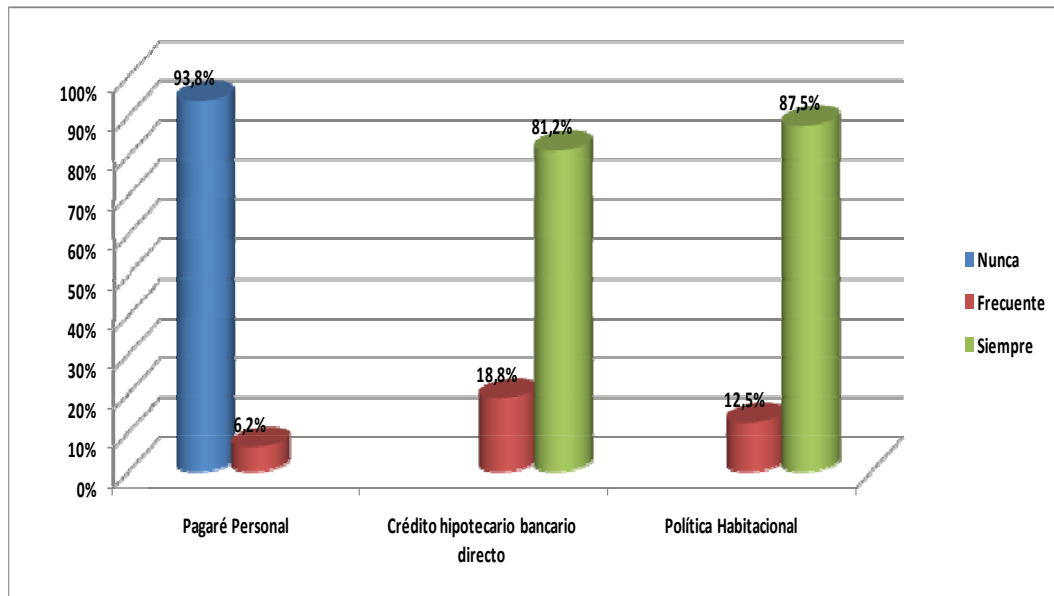


**Gráfico 13. Frecuencia de la forma de pago en las transacciones de venta de inmuebles.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

La forma de pago con más frecuencia empleada para la venta de inmuebles es la forma mixta (efectivo mas crédito hipotecario) la cual caracteriza el 90% aproximadamente de las operaciones de venta. Seguidamente se sitúa el financiamiento por instituciones financieras públicas y privadas. Se evidenció que la forma de pago de contado es poco frecuente, mientras que el financiamiento directo por parte de las empresas inmobiliarias no se realiza en la práctica.

El anterior resultado refleja una situación de escaso ahorro por parte de las familias o unidades empresariales que acceden o tienen la intención de acceder a adquirir una vivienda o establecimiento comercial. Las deficiencias de ahorro hacen que los demandantes busquen opciones para la adquisición de inmuebles en el sector financiero local o nacional.

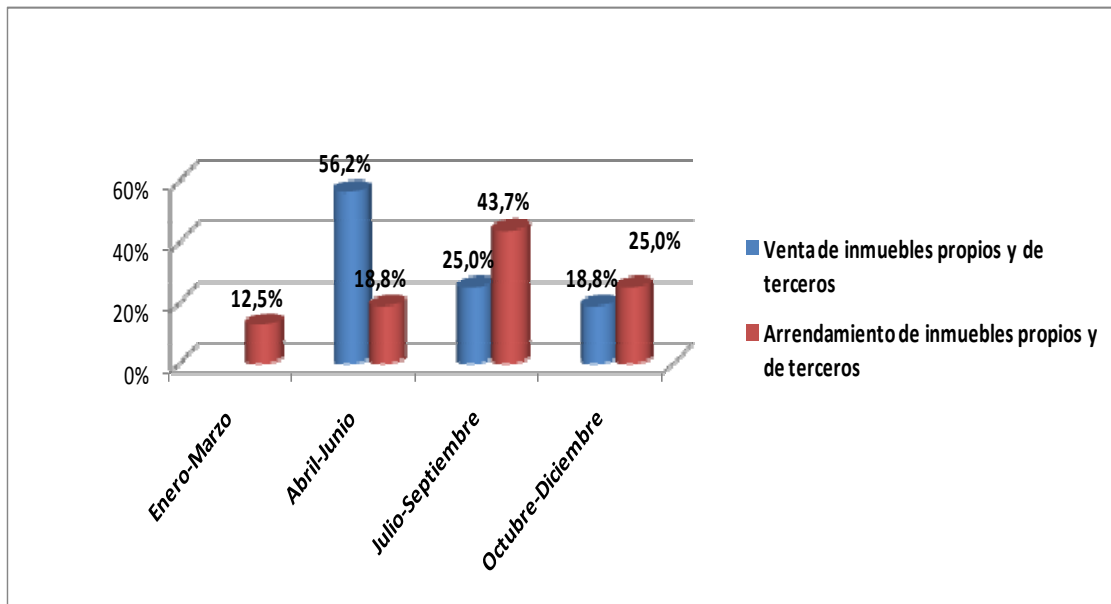


**Gráfico 14. Fuentes de financiamiento más frecuentes en las transacciones de venta de inmuebles.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

La fuente de financiamiento empleada por los compradores de inmuebles es la política habitacional, con una frecuencia de 87,5 %, seguida de los créditos bancarios hipotecarios directos. Se evidenció que el pagaré personal es un instrumento cuyo uso para las transacciones de venta es prácticamente nulo, lo cual se debe al corto lapso de vencimiento del mismo.

Estos resultados confirman la postura de que con la entrada en vigencia de la Ley de Vivienda y Habitación junto a la política gubernamental de mejorar las condiciones de acceso al crédito habitacional, está coadyuvando a incrementar el número de operaciones de venta de inmuebles en el mercado nacional, o al menos en el mercado local merideño.

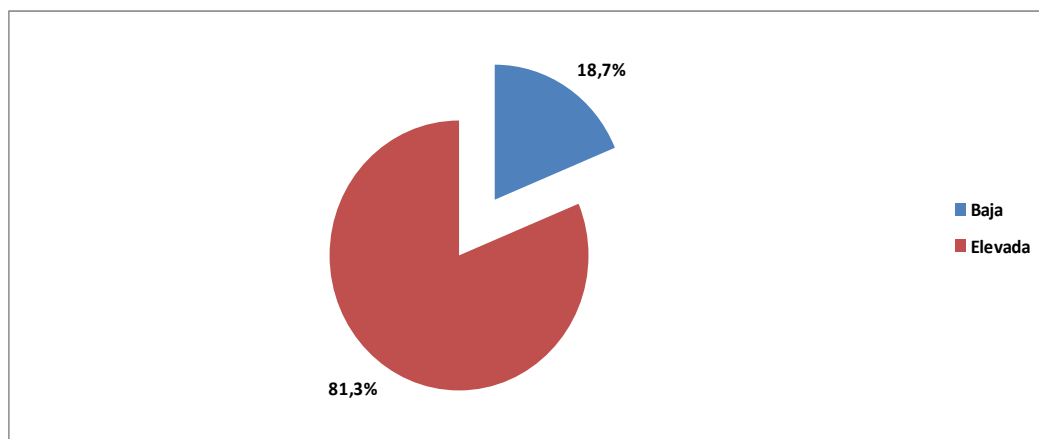


**Gráfico 15. Trimestres del año con mayor volumen de operaciones inmobiliarias.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Los meses del año con mayor volumen de operaciones de venta de inmuebles son el segundo y el tercer trimestre, debido a que en ese período del año las instituciones financieras tanto públicas como privadas realizan el otorgamiento de los créditos hipotecarios solicitados y liquidan los créditos pendientes del año anterior debido a que la gaveta hipotecaria que manejan las instituciones financieras es insuficiente para satisfacer la elevada demanda de créditos. Esto influye en la dinámica del mercado de inmuebles ya que un elevado porcentaje de los compradores emplean como forma de pago los créditos provenientes de instituciones financieras, cuyas tasas para la adquisición de viviendas se encuentran reguladas.

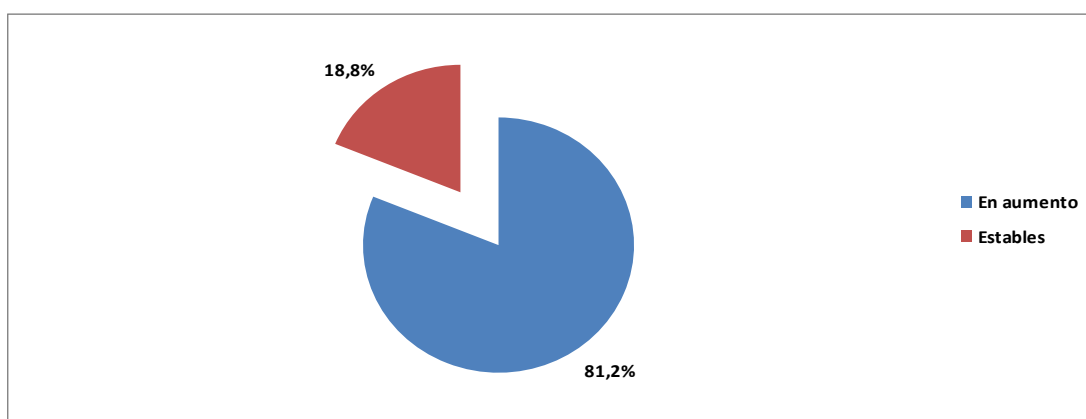
En relación al volumen de operaciones de arrendamiento se visualiza que las mismas poseen un comportamiento relativamente estable durante el año, evidenciándose un ligero incremento en el tercer trimestre del año, pudiendo esto estar asociado a la llegada de estudiantes de otros estados del país que demandan viviendas en arrendamiento.



**Gráfico 16. Oferta de inmuebles destinados para la venta periodo 2006-2008.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

La oferta de inmuebles para la venta en el Municipio Libertador del Estado para los años 2006-2008 ha sido elevada según lo señalaron el 81,3% de los encuestados. Este comportamiento puede ser explicado por diversos factores como por ejemplo, la dinamización del mercado inmobiliario, un crecimiento en las oportunidades para el otorgamiento de créditos hipotecarios en estratos bajos y medios de la población, así como por la inseguridad jurídica generada por el decreto de congelación de cánones de arrendamiento y otras medidas gubernamentales que generan expectativas negativas en los propietarios de los inmuebles.

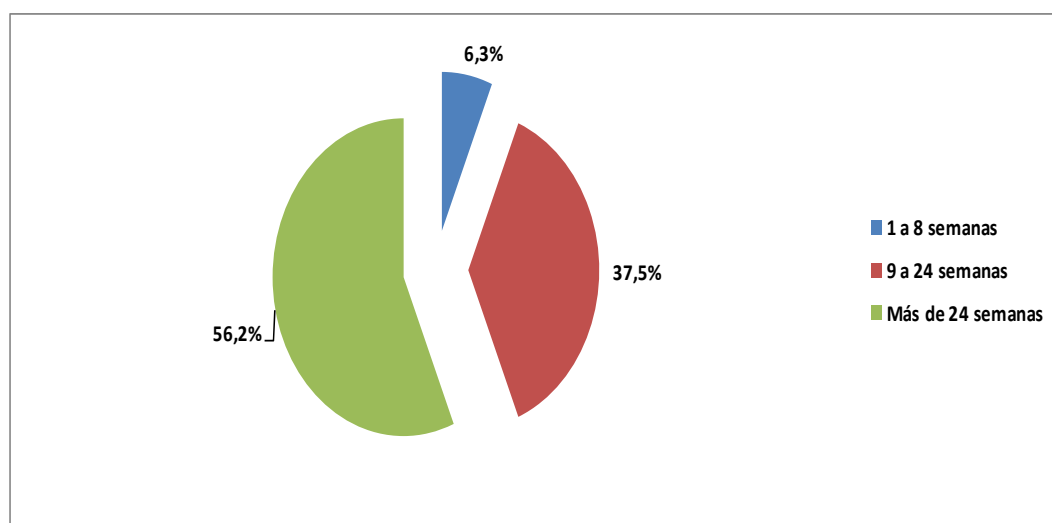


**Gráfico 17. Tendencia de los precios de los inmuebles para la venta periodo 2006-2008.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Según el 81,2% de los encuestados los precios de los inmuebles para la venta han experimentado una tendencia al alza en los últimos tres años, situación que puede ser explicada porque el mayor volumen de las viviendas que se ofrecen pertenecen al mercado secundario, o viviendas usadas, y las mismas son insuficientes para abastecer la demanda que realizan las unidades familiares que residen o quieren residir en la Ciudad de Mérida.

El colorario expuesto anteriormente es una representación del comportamiento de los agentes económicos ante la escasez, ya que al existir una limitada oferta de unidades habitacionales y una creciente demanda, el mecanismo del mercado responde ajustando los precios al alza. No obstante, este comportamiento puede estar influenciado por otros factores como por ejemplo el incremento de los insumos para la construcción de nuevas viviendas o establecimientos comerciales, la cual ajusta el precio de referencia de las viviendas usadas hacia el alza.

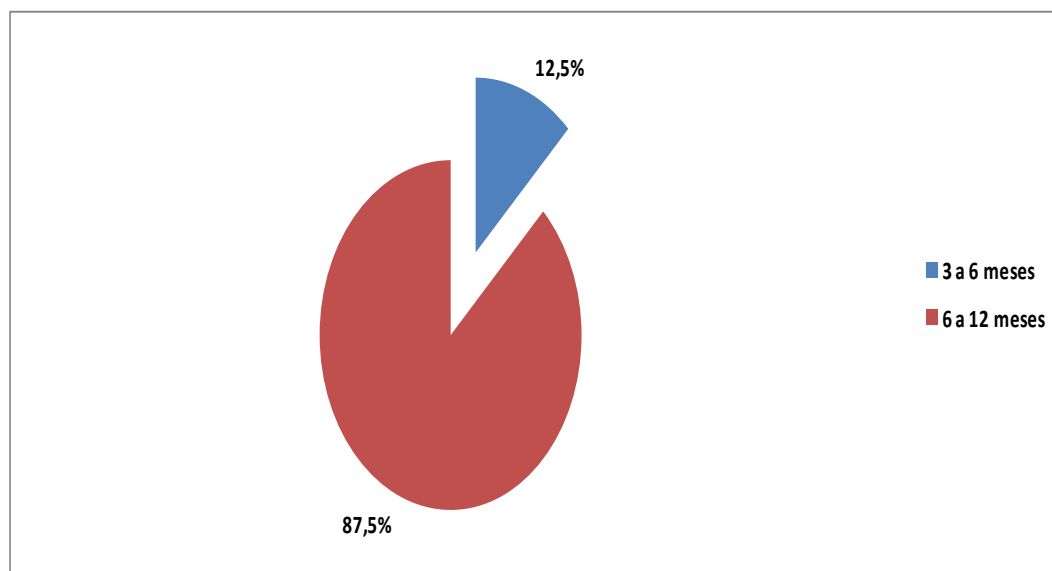


**Gráfico 18. Lapso de tiempo para la venta de un inmueble.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

El 56,2% de los encuestados manifestó que el lapso de tiempo necesario para concretar la venta de un inmueble excede de 24 semanas, lo cual indica que el índice de rotación de las propiedades para la venta con las que cuentan las empresas y corredores de bienes raíces es sumamente bajo. Es importante destacar, que el lapso de tiempo para

concretar<sup>2</sup> la venta está determinado por el precio de venta del inmueble en cuestión, mientras más elevado sea su precio más lento será su índice de rotación, y viceversa, y por el lapso de tiempo que se toman las instituciones financieras que administran los recursos de la Política Habitacional o conceden créditos hipotecarios directos, para aprobar las operaciones de crédito que sean solicitadas, cuyos lapsos se ubican entre 3 y 5 meses.



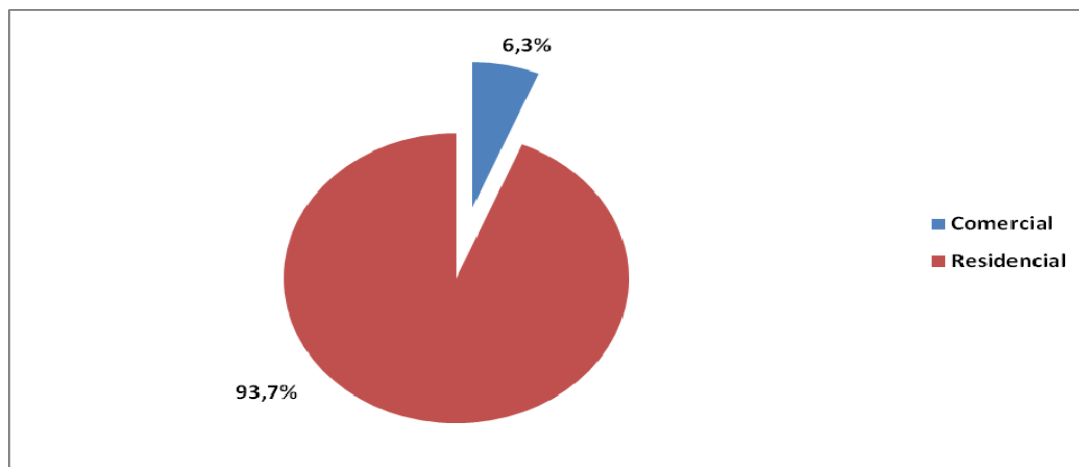
**Gráfico 19. Lapso de tiempo de los contratos de arrendamiento.**

*Fuente:* Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Los lapsos de arrendamiento que las empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces manejan con mayor frecuencia, se encuentran entre 6 y 12 meses, representando el uso residencial el destino más frecuente.

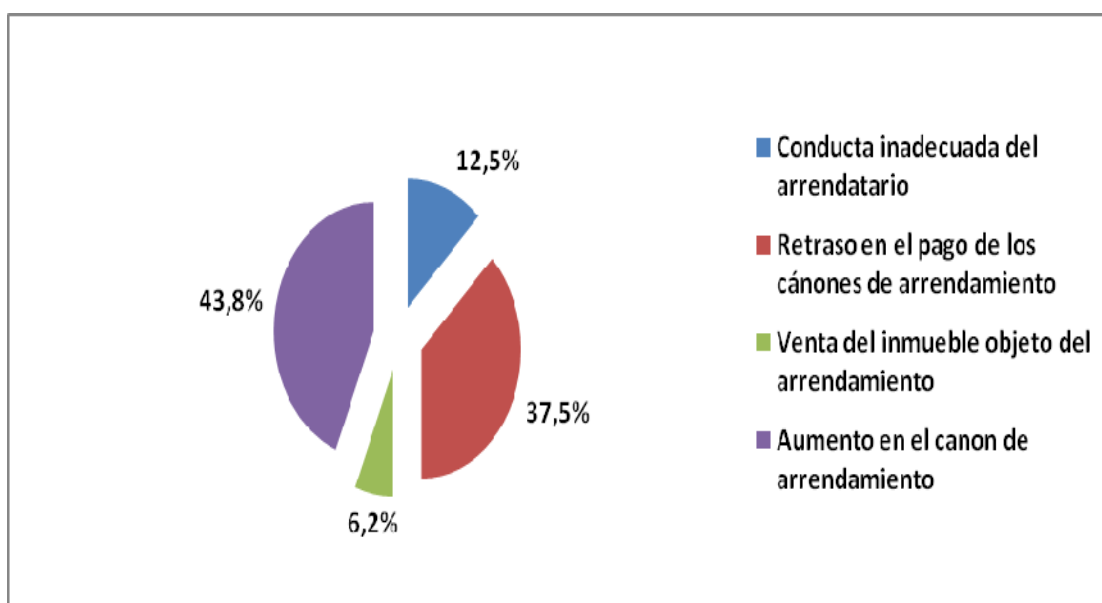
<sup>2</sup> Tiempo que transcurre entre el momento en que se inicia la oferta del inmueble hasta el momento en que se produce la firma del documento de traspaso de propiedad o venta. Este período se puede dividir en dos etapas: la primera que transcurre desde el momento en que se inicia la oferta del inmueble, hasta el momento en que aparece el demandante o comprador del inmueble, el cual es de aproximadamente de 12 a 14 meses; y la segunda etapa que transcurre desde el momento en que se inician las operaciones de solicitud de financiamiento ante las instituciones financieras locales y el momento en que se produce la firma del documento y la liquidación del crédito, el cual puede durar entre 8 y 10 meses aproximadamente.





**Gráfico 20. Destino final de los inmuebles arrendados.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.



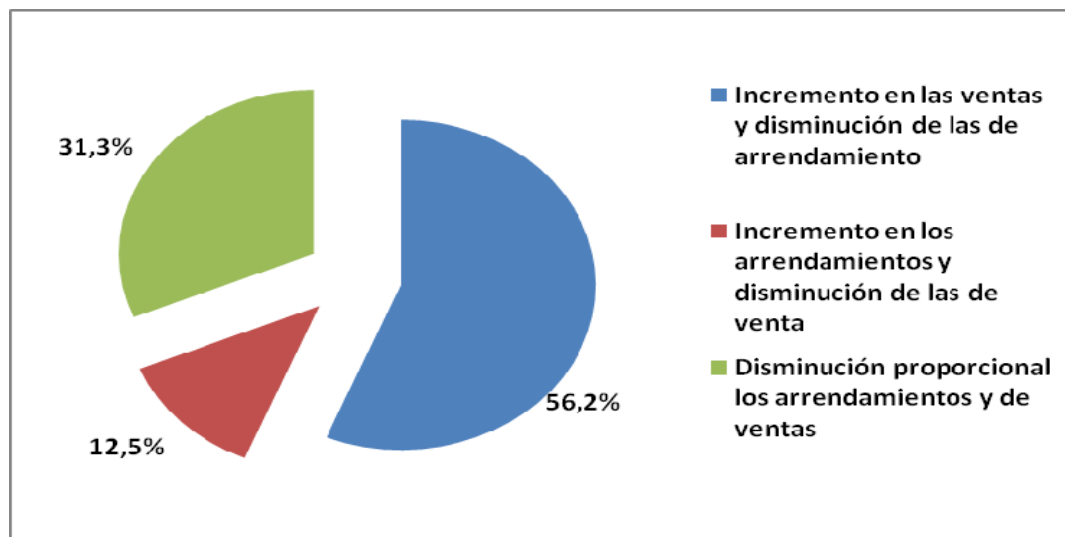
**Gráfico 21. Criterio utilizado para rescindir un contrato de arrendamiento.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

El criterio más utilizado para rescindir un contrato de arrendamiento es el aumento en el canon, según el 43,8% de los encuestados. Esto se debe principalmente al decreto de congelación de cánones de arrendamiento que impide a los propietarios y a las empresas de bienes raíces incrementar el monto mensual de los alquileres, por lo cual les resulta poco

rentable mantener los inmuebles arrendados a unidades familiares por tiempo indeterminado sin poder incrementar el canon mensual.

El segundo criterio empleado con mayor frecuencia por las empresas inmobiliarias para rescindir un contrato de arrendamiento es el retraso en el pago del canon mensual, seguido de la conducta inadecuada del arrendatario.



**Gráfico 22. Composición del mercado inmobiliario en cuanto a operaciones de venta y arrendamiento, período 2006-2008.**

**Fuente:** Cuestionario; Comportamiento del mercado inmobiliario en el Municipio Libertador del Estado Mérida, aplicado en el año 2009.

Respecto a la composición del mercado inmobiliario, el 56,2% de los encuestados señaló que en el período 2006-2008 se evidenció un incremento en las operaciones de venta y una disminución de las operaciones de arrendamiento en el Municipio Libertador del Estado. La explicación de este comportamiento se debe principalmente a la dinamización del sector inmobiliario como consecuencia de la apertura de carteras de créditos hipotecarios a estratos bajos y medios de la población, la regulación de las tasas de interés de la política habitacional, así como a la incertidumbre que sobre la propiedad poseen los agentes económicos como consecuencia de las regulaciones y cambios en el marco jurídico inmobiliario.

## **Normativa que rige las transacciones de venta de inmuebles urbanos en el Municipio Libertador del Estado Mérida.**

Una vez que los oferentes y los demandantes del mercado acuerdan el precio, la forma de pago, entre otros aspectos relacionados con las características y condiciones de venta del inmueble, se deben tomar en consideración la normativa legal que regula a los registros públicos y notaría en el Municipio Libertador para poder concretar la venta del bien.

El documento de venta debe estar redactado en idioma castellano y contener los nombres y apellidos completos de los otorgantes, con su estado civil, nacionalidad, domicilio, cédula de identidad y registro de información fiscal, por otra parte el inmueble objeto de la negociación debe estar claramente expresado y definido, haciendo mención de los datos del documento registrado en el cual se consagra la titularidad de la propiedad del mismo y relación detallada de los linderos y medidas del inmueble. El documento debe ser visado por un abogado en el ejercicio de la profesión, indicado el número de inscripción del Instituto de Previsión Social del Abogado (INPREABOGADO), según lo previsto en los artículos 5 y 6 de la Ley de Abogados.

Una vez redactado el documento, se debe consignar en el Registro Inmobiliario junto con una serie de requisitos previstos en la Ley del Registro Público y del Notariado, en La Ley de Impuesto sobre la Renta y en la normativas emanadas del Ministerio del Interior y Justicia, tales como:

- Solvencia de servicio de agua vigente del inmueble.
- Solvencia del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos. (artículo 46 de la Ley del Registro Público y del Notariado). (ver anexo L)
- Cancelación del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias (impuesto a favor de la Hacienda Pública Municipal previsto en el artículo 92 de la Ley del Registro Público y del Notariado). (ver anexo M)
- Registro de Información Fiscal (R.I.F) de los otorgantes (comprador-vendedor).
- Fotocopias de las cédulas de identidad vigente de los otorgantes.

- Constancia de vivienda principal emitida por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT) ó en su defecto cancelación del anticipo del Impuesto sobre la Renta de 0,5 % al Ministerio de Finanzas en operaciones cuyo precio de venta exceda las 3000 unidades tributarias. (Artículo 88 Ley de Impuesto sobre la Renta).
- Notificación de venta al SENIAT.

Los otorgantes presentan el documento de venta conjuntamente con los recaudos solicitados por el Registro Inmobiliario, a fin de que éstos sean sometidos a revisión, para que posteriormente se establezcan las tasas a cancelar por concepto de derechos de registro. Luego que el vendedor del inmueble cancela ante una institución financiera el importe monetario correspondiente a las tasas registrales, el registrador fija la fecha y hora en el cual se llevará a cabo el otorgamiento y consecuentemente la firma de las partes involucradas, comprador y vendedor del inmueble.

Como se evidencia en la lista de requisitos que son necesarios presentar para proceder a registrar la venta o cesión de propiedad de los inmuebles en la Ciudad de Mérida, no se exige por parte de las autoridades del Municipio y/o del Registro, ninguna prueba de valoración o avalúo del inmueble objeto de la transacción, situación que puede influir en la autenticidad de la información sobre el precio de venta que se fija para la transacción y con ello se afecta el ingreso municipal por concepto de impuesto sobre transacciones inmobiliarias, el cual se calcula en función del precio de venta (expresado en unidades tributarias), así como el ingreso nacional procedente del impuesto sobre la renta.

**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.**

En este objetivo se propone cuantificar el 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, información suministrada por el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT), para ello se utilizó una tabla como instrumento de presentación de los resultados, a fin de indicar lo presupuestado, lo efectivamente recaudado, así como las diferencias existentes de los impuestos en estudio y del resto de las partidas de ingresos del Municipio Libertador.

A continuación se presenta todas las partidas del presupuesto de ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida para el período en estudio, a fin de visualizar el aporte de las figuras tributarias en estudio al total de ingresos:

## Cuadro 8

Aporte de cada partida a los ingresos efectivamente recaudados y al presupuesto de ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida. Expresado en bolívars fuertes.  
(Período 2006-2008)

	2006					2007					2008				
	RECAUDADO	APORTE %	PRESUPUESTADO	APORTE %	DIFERENCIA	RECAUDADO	APORTE %	PRESUPUESTADO	APORTE %	DIFERENCIA	RECAUDADO	APORTE %	PRESUPUESTADO	APORTE %	DIFERENCIA
<b>IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	<b>3.156.882,87</b>	<b>5,48%</b>	<b>5.651.000,40</b>	<b>12,70%</b>	<b>-2.494.117,53</b>	<b>6.789.216,06</b>	<b>8,53%</b>	<b>6.555.160,46</b>	<b>12,18%</b>	<b>234.055,60</b>	<b>31.243.255,03</b>	<b>29,80%</b>	<b>24.213.590,00</b>	<b>36,38%</b>	<b>7.029.665,03</b>
<b>INMUEBLES URBANOS</b>	<b>419.513,30</b>	<b>0,73%</b>	<b>916.166,34</b>	<b>2,06%</b>	<b>-496.653,04</b>	<b>490.629,37</b>	<b>0,62%</b>	<b>1.062.752,95</b>	<b>1,97%</b>	<b>-572.123,58</b>	<b>2.362.065,80</b>	<b>2,25%</b>	<b>574.240,00</b>	<b>0,86%</b>	<b>1.787.825,80</b>
IMPUESTO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.048.069,14	1,82%	1.699.058,32	3,82%	-650.989,18	2.717.333,07	3,42%	1.970.907,65	3,66%	746.425,43	24.269.735,12	23,15%	20.750.794,00	31,18%	3.518.941,12
<b>IMPUESTO SOBRE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>252.796,94</b>	<b>0,32%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>252.796,94</b>	<b>456.908,01</b>	<b>0,44%</b>	<b>233.829,00</b>	<b>0,35%</b>	<b>223.079,01</b>
PATENTE DE VEHÍCULOS	105.151,09	0,18%	200.014,36	0,45%	-94.863,27	142.711,12	0,18%	232.016,66	0,43%	-89.305,54	199.844,88	0,19%	170.787,00	0,26%	29.057,88
PROPAGANDA COMERCIAL	541.674,66	0,94%	676.077,19	1,52%	-134.402,52	1.905.081,37	2,39%	784.249,53	1,46%	1.120.831,83	2.514.157,00	2,40%	1.255.110,00	1,89%	1.259.047,00
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	261.778,85	0,45%	946.229,43	2,13%	-684.450,58	297.242,66	0,37%	1.097.626,14	2,04%	-800.383,49	172.355,73	0,16%	256.628,00	0,39%	-84.272,27
APUESTA LICITAS	-	0%	19.045,45	0,04%	-19.045,45	-	0%	22.092,72	0,04%	-22.092,72	-	0%	-	0%	-
DEUDA MOROSA POR IMPUESTO	780.695,84	1,35%	1.194.409,32	2,68%	-413.713,48	983.421,54	1,24%	1.385.514,81	2,57%	-402.093,27	1.268.188,49	1,21%	972.202,00	1,46%	295.986,49
<b>INGRESOS POR TASAS</b>	<b>5.862.295,13</b>	<b>10,17%</b>	<b>6.769.692,92</b>	<b>15,21%</b>	<b>-907.397,79</b>	<b>8.129.061,05</b>	<b>10,22%</b>	<b>6.852.843,78</b>	<b>12,73%</b>	<b>1.276.217,27</b>	<b>9.532.928,20</b>	<b>9,09%</b>	<b>8.355.597,00</b>	<b>12,55%</b>	<b>1.177.331,20</b>
PERMISOS MUNICIPALES	533.430,64	0,93%	750.806,80	1,69%	-217.376,16	848.783,92	1,07%	870.935,89	1,62%	-22.151,97	941.711,93	0,90%	731.635,00	1,10%	210.076,93
CERTIFICACIONES Y SOLVENCIAS	24.027,93	0,04%	34.557,88	0,08%	-10.529,96	24.549,09	0,03%	40.087,15	0,07%	-15.538,06	29.385,89	0,03%	52.528,00	0,08%	-23.142,11
ASEO DOMICILIARIO	4.888.318,46	8,48%	5.286.111,15	11,88%	-397.792,69	6.267.270,13	7,88%	5.131.888,94	9,54%	1.135.381,19	7.405.842,74	7,06%	7.467.022,00	11,22%	-61.179,26
MERCADOS	46.269,40	0,08%	55.746,30	0,13%	-9.476,90	61.111,13	0,08%	64.665,71	0,12%	-3.554,59	107.395,22	0,10%	66.890,00	0,10%	40.505,22
CEMENTERIOS	26.760,77	0,05%	36.941,84	0,08%	-10.181,07	36.455,78	0,05%	42.852,54	0,08%	-6.396,76	45.266,42	0,04%	37.522,00	0,06%	7.744,42
DEUDA POR TASA MOROSA	343.487,93	0,60%	605.528,93	1,36%	-262.041,01	890.891,01	1,12%	702.413,56	1,31%	188.477,45	1.003.326,00	0,96%	-	0%	1.003.326,00
<b>DIVERSOS</b>	<b>10.026.852,83</b>	<b>17,39%</b>	<b>8.251.826,70</b>	<b>18,54%</b>	<b>1.775.026,14</b>	<b>21.459.305,56</b>	<b>26,97%</b>	<b>9.572.118,97</b>	<b>17,79%</b>	<b>11.887.186,59</b>	<b>23.041.758,44</b>	<b>21,98%</b>	<b>1.428.763,00</b>	<b>2,15%</b>	<b>21.612.995,44</b>
REPAROS FISCALES	9.437.700,66	16,37%	6.956.426,63	15,63%	2.481.274,03	19.629.162,71	24,67%	8.069.454,89	14,99%	11.559.707,82	635.283,97	0,61%	964.748,00	1,45%	-329.464,03
INGRESOS VARIOS - EVENTUALES	520.484,49	0,90%	465.998,36	1,05%	54.486,13	1.312.085,34	1,65%	540.558,10	1,00%	771.527,24	21.856.424,62	20,85%	-	0%	21.856.424,62
RECARGOS E INTERESES MORATORIOS	-	0%	331.522,03	0,74%	-331.522,03	363.455,51	0,46%	384.565,56	0,71%	-21.110,05	437.933,43	0,42%	347.608,00	0,52%	90.325,43
MULTAS Y RECARGOS	68.667,68	0,12%	497.879,67	1,12%	-429.211,99	154.602,00	0,19%	577.540,42	1,07%	-422.938,42	112.116,42	0,11%	116.407,00	0,17%	-4.290,58
<b>INGRESOS DE LA PROPIEDAD</b>	<b>24.245,17</b>	<b>0%</b>	<b>172.230,80</b>	<b>0,39%</b>	<b>-147.985,63</b>	<b>1.663,82</b>	<b>0%</b>	<b>199.787,73</b>	<b>0,37%</b>	<b>-198.123,91</b>	<b>129,63</b>	<b>0%</b>	<b>2.049,96</b>	<b>0%</b>	<b>-1.920,33</b>
INTERESES POR DINERO EN DEPÓSITOS	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	24.245,17	0,04%	172.230,80	0,39%	-147.985,63	1.663,82	0%	199.787,73	0,37%	-198.123,91	129,63	0%	2.049,96	0%	-1.920,33
<b>INGRESOS POR APORTE A MUNICIPIOS</b>	<b>23.884.707,22</b>	<b>41,43%</b>	<b>15.603.692,75</b>	<b>35,06%</b>	<b>8.281.014,47</b>	<b>23.365.807,90</b>	<b>29,37%</b>	<b>23.365.807,90</b>	<b>43,42%</b>	<b>0,00</b>	<b>30.762.794,66</b>	<b>29,34%</b>	<b>25.136.051,00</b>	<b>37,77%</b>	<b>5.626.743,66</b>
SITUADO MUNICIPAL	23.884.707,22	41,43%	15.603.692,75	35,06%	8.281.014,47	19.471.506,58	24,47%	23.365.807,90	43,42%	-3.894.301,32	30.762.794,66	29,34%	25.136.051,00	37,77%	5.626.743,66
SITUADO MUNICIPAL MOROSO	-	0%	-	0%	-	3.894.301,32	4,89%	-	0%	3.894.301,32	-	0%	-	0%	-
<b>APORTES ESPECIALES P/GTOS DE INVERSIÓN</b>	<b>14.526.989,10</b>	<b>25,20%</b>	<b>8.061.850,66</b>	<b>18,11%</b>	<b>6.465.138,44</b>	<b>17.756.546,12</b>	<b>22,32%</b>	<b>7.272.616,09</b>	<b>13,51%</b>	<b>10.483.930,03</b>	<b>9.069.591,39</b>	<b>8,65%</b>	<b>7.416.347,00</b>	<b>11,14%</b>	<b>1.653.244,39</b>
APORTES ESPECIALES P/GTOS INV. LAEE	4.239.727,17	7,35%	2.982.578,81	6,70%	1.257.148,36	3.777.831,90	4,75%	2.030.786,51	3,77%	1.747.045,39	3.268.416,34	3,12%	2.350.506,00	3,53%	917.910,34
APORTES ESPECIALES P/GTOS INV. FIDES	8.298.795,69	14,39%	5.079.271,85	11,41%	3.219.523,83	6.978.370,37	8,77%	5.241.829,58	9,74%	1.736.540,79	4.725.434,94	4,51%	5.065.841,00	7,61%	-340.406,06
APORTES ESPECIALES P/GTOS INV. FONTUR	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.669.132,57	2,90%	-	0%	1.669.132,57	5.768.022,95	7,25%	-	0%	5.768.022,95	-	0%	-	0%	-
INGRESOS FERISOL	319.333,67	0,55%	-	0%	319.333,67	1.232.320,90	1,55%	-	0%	1.232.320,90	1.075.740,11	1,03%	-	0%	1.075.740,11
<b>INGRESOS RECURSOS PROPIOS CAPITAL</b>	<b>172.183,83</b>	<b>0,30%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>172.183,83</b>	<b>2.060.041,76</b>	<b>2,59%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>2.060.041,76</b>	<b>1.191.743,67</b>	<b>1,14%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>1.191.743,67</b>
VENTAS DE ACTIVOS FIJOS	9.953,91	0%	-	0%	9.953,91	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-
VENTAS DE TIERRAS Y TERRENOS	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-
DEPÓSITO	156.861,71	0,27%	-	0%	156.861,71	386.184,08	0,49%	-	0%	386.184,08	621.637,38	0,59%	-	0%	621.637,38
REINTEGRO	5.368,21	0,01%	-	0%	5.368,21	1.673.857,68	2,10%	-	0%	1.673.857,68	570.106,29	0,54%	-	0%	570.106,29
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>57.654.156,15</b>	<b>100%</b>	<b>44.510.294,22</b>	<b>100%</b>	<b>13.143.861,93</b>	<b>79.561.642,80</b>	<b>100%</b>	<b>53.818.334,94</b>	<b>100%</b>	<b>25.743.307,86</b>	<b>104.842.201,02</b>	<b>100%</b>	<b>66.552.397,96</b>	<b>100%</b>	<b>38.289.803,06</b>

Fuente: Datos suministrados por la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida (SAMAT)

Para el ejercicio fiscal 2006 y 2007 se observa que el monto recaudado del impuesto sobre inmuebles urbanos fue de Bs. 419.513,30 y Bs.490.629,37 generando un aporte de 0,73% y 0,62% respectivamente al total de ingresos del municipio. Se evidencia además que la recaudación por ese concepto alcanza un poco más de la mitad del monto presupuestado para esa partida.

Para el año 2008 se revierte la tendencia de años anteriores y la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos alcanza un monto de Bs. 2.362.065,80 cuadruplicando el valor presupuestado, generando un aporte de 2,25% al total de ingresos del municipio. Este cambio puede ser el reflejo de la política de cobros y actualización del impuesto que puso en marcha la Alcaldía del Municipio Libertador, la cual significó una política a favor la Hacienda Pública Municipal. De continuar ésta acción, es muy probable que se genere una cultura tributaria entre la ciudadanía merideña.

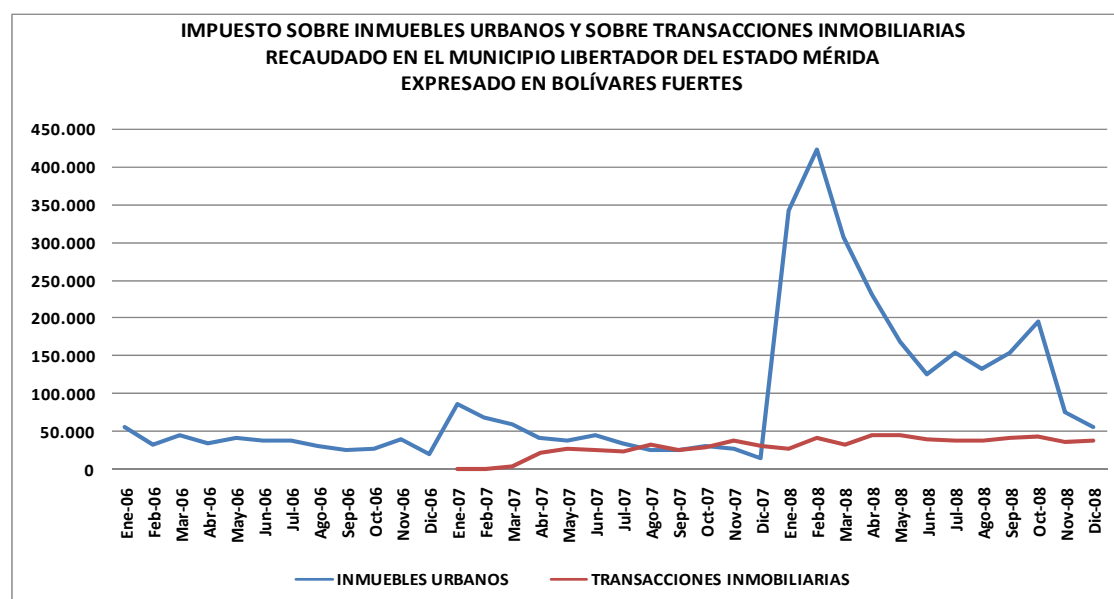
En relación al impuesto sobre transacciones inmobiliarias, se debe aclarar que a pesar de que el mismo entra en vigencia en el mes de Diciembre de 2006 con la puesta en práctica de la Ley del Registro Público y del Notariado, no es sino hasta el mes de marzo de de 2007 que comienza a ser recaudado en el Municipio Libertador del Estado Mérida, evidenciándose un comportamiento creciente desde entonces. Por las razones expuestas no se evidenció monto presupuestado del impuesto sobre transacciones inmobiliarias para el ejercicio fiscal 2006, y en el año 2007 el total recaudado por éste concepto fue de Bs. 252.796,94 representando un 0,32 % de los ingresos municipales.

En el ejercicio fiscal 2008 se presupuestó una partida para este impuesto por Bs. 233.829,00 sin embargo la recaudación efectiva duplicó dicho monto, aportando un 0,44% al total de ingresos municipales. No obstante, no puede asegurarse de que

tal recaudación efectiva sea igual o equivalente a la recaudación potencial<sup>3</sup>, ya que es necesario que la Alcaldía del Municipio Libertador se asegure de que, el precio de venta que se refleja en los documentos que consigna el vendedor del inmueble coincida con el precio de referencia del mercado inmobiliario, o al menos se acerque lo más posible al valor real del inmueble, y no sea un precio documental<sup>4</sup> convenido entre las partes para reducir la carga impositiva.

Si se considera la contribución del impuesto que grava la tenencia y la transferencia de la propiedad inmobiliaria, se evidencia que para el ejercicio 2007 y 2008 aportan en conjunto 0,94% y 2,69% a los ingresos del Municipio Libertador.

En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento mensual de las figuras tributarias en estudio para el período 2006-2008:



**Gráfico 23. Impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias recaudado en el Municipio Libertador del Estado Mérida (expresado en bolívares fuertes)**

**Fuente:** Peña, (2009).

<sup>3</sup> Recaudación que resulta de aplicar lo que se estipula en el Artículo 92 de la Ley de Registro Público y del Notariado al precio real o de mercado de los inmuebles que se transan.

<sup>4</sup> Precio que se fija en los documentos de compra-venta de inmuebles.



Se observa que la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos durante los primeros trimestres de los ejercicios fiscales en estudio fue mayor a la recaudación que percibe el municipio por éste concepto el resto del año, esto se debe a la mayor afluencia de contribuyentes que cancelan el tributo para este período, la cual está correlacionada con el período en que se inician los tramites de solicitud de financiamiento hipotecario ante las instituciones financieras, las cuales exigen el comprobante de solvencia del impuesto como requisito para el estudio del crédito hipotecario que se solicita, para concretar la cesión del inmueble en garantía, y para la venta del bien.

Por su parte, la recaudación del impuesto sobre transacciones inmobiliarias mantuvo una tendencia creciente durante el período en estudio, lo cual representa un indicador de que efectivamente se incrementaron las transacciones de venta de inmuebles durante el período en estudio.

### **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**

A continuación se presenta un cuadro resumen contentivo de los montos recaudados y presupuestados de las figuras tributarias en estudio, así como el total del gasto causado al final de cada ejercicio fiscal, información que representó el punto de partida para la elaboración e interpretación de indicadores de desempeño, tomando como parámetros la eficacia y eficiencia técnica en la recaudación.

## Cuadro 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)**

Ejercicio Fiscal	Impuesto sobre inmuebles urbanos		Impuesto sobre transacciones inmobiliarias		Gasto total Causado al 31/12
	Recaudado	Presupuestado	Recaudado	Presupuestado	
2006	419.513,30	916.166,34	-	-	49.019.025,32
2007	490.629,37	1.062.752,95	252.796,94	-	74.280.300,17
2008	2.362.065,80	574.240,00	456.908,01	233.829,00	103.480.050,35

**Fuente:** Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida (SAMAT)

Los indicadores representan unidades de medida que permiten realizar un seguimiento y evaluación periódica de las principales variables de una organización, mediante su comparación en el tiempo con los correspondientes referentes externos o internos.

La presente investigación se circunscribe en el análisis de la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida, concebido en la carta magna como la unidad política básica de la organización de la Nación. La metodología que se implementó para detectar la eficacia y eficiencia técnica en la recaudación se basa en la construcción y análisis de indicadores mediante los cuales se establecen relaciones entre dos o más variables, que comparada con períodos anteriores, productos similares o una meta o compromiso, permiten evaluar el desempeño.

### **Eficacia recaudatoria**

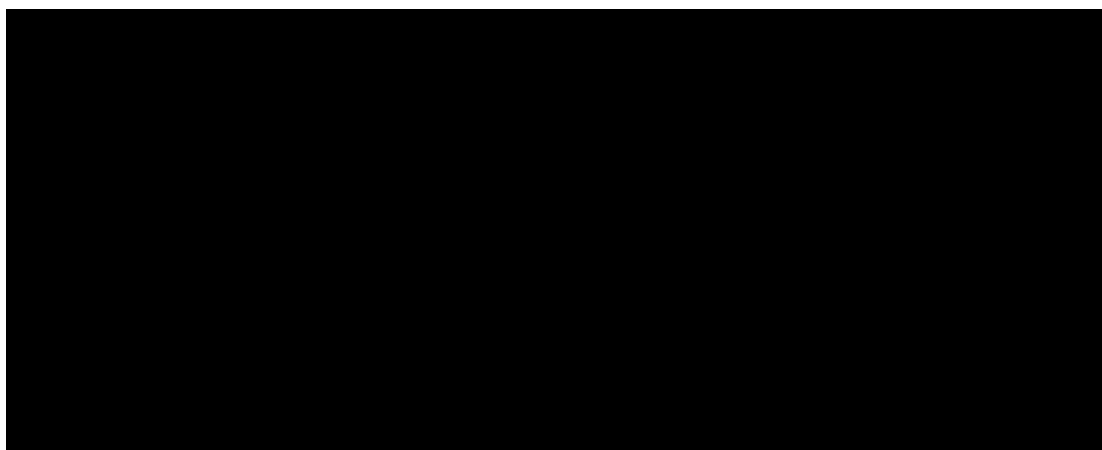
El término eficacia se refiere al grado de cumplimiento de los objetivos planteados, es decir en qué medida la Hacienda Pública Municipal, está cumpliendo con sus objetivos, sin considerar necesariamente los recursos asignados

para ello. Según lo expuesto anteriormente los indicadores de eficacia se enfocan en los resultados, a través de la medición del grado de cumplimiento de los objetivos planteados.

El indicador empleado para detectar la eficacia en la recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la tenencia y transferencia de la propiedad inmobiliarias, consiste en el establecimiento de las relaciones entre la recaudación total percibida por el municipio a través de las figuras tributarias en estudio versus los montos presupuestados para este concepto. La formulación matemática y los coeficientes obtenidos se sintetizan a continuación:

#### **Cuadro 10**

##### **Medición de la eficacia en la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias**



**Fuente:** Peña, (2009).

En relación al impuesto sobre inmuebles urbanos se evidenció una leve mejora en la eficacia en la recaudación del tributo. En el año 2006 por cada bolívar presupuestado se recaudó 0,458 bolívares, mientras que en el año 2007 se recaudó 0,462 bolívares, verificándose un pequeño incremento. Se observó que los montos presupuestados para estos años estuvieron por encima de los montos recaudados.

Para el año 2008, por cada bolívar presupuestado la hacienda pública municipal de libertador recaudó 4,113 bolívares, visualizándose una mejoría en la eficacia en la recaudación de este tributo ya que se cuadruplicó el monto presupuestado para esta partida.

Respecto al impuesto sobre transacciones inmobiliarias se debe aclarar que es una figura tributaria municipal relativamente nueva, establecida en el artículo 92 de la Ley de Registro Público y del Notariado que entró en vigencia en diciembre de 2006, por esta razón no se evidenció monto presupuestado por este concepto en los ejercicios fiscales 2006 y principio del año 2007. Es importante resaltar que el artículo 180 de la Ley Orgánica del Poder Público, señala que el citado impuesto será regulado por Ordenanza, sin embargo según información suministrada por el personal directivo del Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT), aun no existe una ordenanza municipal que regule ese materia.

El indicador de eficacia calculado para el ejercicio fiscal 2008 reveló que por cada bolívar presupuestado se recaudó efectivamente 1,954 bolívares, duplicando el monto previsto para esa partida, lo cual es evidencia de la dinamización de las ventas en el sector inmobiliario en ese año, y la significativa mejora en la capacidad técnica de recaudación del impuesto, aunque todavía no es posible asegurar de que tal recaudación se acerque la recaudación potencial.

Para construir un indicador de recaudación potencial, en lo que a estimación presupuestaria se refiere, requiere de bases estadísticas confiables las cuales pueden ser obtenidas de los registros históricos sobre valores catastrales que se llevan en la Alcaldía del Municipio Libertador, de los registros históricos sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, en cuanto a: volúmenes de venta mensuales, tipos de inmuebles que se venden, precios referenciales del mercado de acuerdo al tipo de inmuebles que se venden, índices inflacionarios en el sector construcción e inmobiliario, periodos de rotación de los inmuebles, tendencias en la composición de las transacciones (arrendamiento y venta del mercado inmobiliario)

y volumen y precios de los inmuebles que se ofrecen. Todos estos datos deben ser actualizados periódicamente (anualmente) para que el indicador que se levante sea confiable.

Para realizar una recaudación efectiva real es necesario tomar en cuenta los siguientes elementos:

- 1) Estimación del valor real de los inmuebles.
- 2) Actualización anual del valor catastral.
- 3) Establecer como requisito indispensable para procesar el registro del traspaso de propiedad el avalúo o peritaje por funcionarios adscritos a la municipalidad de los inmuebles que vayan a ser objeto de la transacción.

### **Eficiencia de la recaudación**

En cuanto a la eficiencia, ésta se refiere al logro de los objetivos propuestos haciendo uso de la menor cantidad de recursos posibles; por tanto los indicadores de eficiencia miden el impacto, a través del establecimiento de relaciones entre dos magnitudes la recaudación total de las figuras tributarias en estudio y el gasto total de la Hacienda Pública Municipal.

El indicador propuesto para detectar la eficiencia en la recaudación de las figuras tributarias en estudio, determina la medida en que el impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias contribuye al financiamiento del gasto. La formulación matemática y los coeficientes obtenidos se sintetizan a continuación:

## Cuadro 11

### Medición de la eficiencia técnica de la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias

Impuesto sobre inmuebles urbanos (ISIU)			
Indicador de Eficiencia	2006	2007	2008
Eficiencia Técnica= $\frac{\text{Recaudación Total ISIU}}{\text{Gasto Total}}$	0,009	0,007	0,023
Impuesto sobre transacciones inmobiliarias (ISTI)			
Indicador de Eficiencia	2006	2007	2008
Eficiencia Técnica= $\frac{\text{Recaudación Total ISTI}}{\text{Gasto Total}}$	-	0,003	0,004

**Fuente:** Peña, (2009).

El impuesto sobre inmuebles urbanos es la tercera figura tributaria que más aporta ingresos al municipio libertador<sup>5</sup>. No obstante, resalta el hecho de que la mayor proporción de los ingresos municipales proviene del situado municipal y de las asignaciones FIDES y LAEE que representaron 30% y 15% en promedio, respectivamente, durante el período en estudio. Esta situación indica que el municipio depende para financiar sus gastos de los aportes que recibe del gobierno central y, por ello, los bajos niveles de recaudación de las figuras tributarias (impuestos, tasas y contribuciones) que paradójicamente deberían representar la principal fuente de ingresos municipal, no sostienen significativamente el gasto del municipio, o simplemente no lo sostienen.

El impuesto sobre inmuebles urbanos aportó 0,009, 0,007 y 0,023 bolívars por cada bolívar de gasto causado en el Municipio Libertador en los años 2006, 2007 y 2008 respectivamente. El impuesto sobre transacciones inmobiliarias aportó

---

<sup>5</sup> El impuesto a las actividades económicas y la propaganda comercial representa la primera y la segunda figura impositiva que más aporta, respectivamente.

0,003 y 0,004 bolívares para el financiamiento de cada bolívar del gasto municipal en los ejercicios 2007 y 2008.

Estas cifras muestran una ineficiencia técnica de la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida, para respaldar y mantener el nivel de gasto público local que le corresponde, y acentúa la tesis de que los municipios son cada vez más dependientes del Gobierno Central, pues no han encontrado mecanismos para ajustar e incrementar paulatinamente sus fuentes de ingresos propios, y de que muy a pesar de los beneficios que por vía de Ley se le conceden a estas unidades políticas para que diversifiquen u aumenten los ingresos fiscales, éstos no cuentan con la capacidad técnica para hacerla efectiva, prueba de ello son los bajos ingresos que se obtienen de las figuras tributarias en estudio.

## **CAPÍTULO IV**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **Conclusiones**

Durante los últimos años se ha evidenciado una variación en el comportamiento del mercado inmobiliario, promovida por un conjunto de factores entre los cuales destaca:

- a) La medida de congelamiento de los cánones de arrendamiento adoptada desde el mes de Mayo de 2003, y cuya prórroga se extenderá al menos hasta el mes de Abril de 2010;
- b) Las constantes reformulaciones realizadas al marco jurídico, tales como la Reforma a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que sobreprotegen al inquilino en detrimento de los intereses del propietario;
- c) La promulgación de la Ley de Expropiaciones que genera inseguridad en los propietarios de inmuebles por el respeto de sus intereses;
- d) La paulatina implantación de un sistema económico socialista que promueve la igualdad y el acceso a todos los ciudadanos a los bienes y servicios de primera necesidad, entre los cuales se encuentra la vivienda, consagrada en la Constitución Nacional como un derecho social y familiar;
- e) La entrada en vigencia de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat que facilita el acceso de unidades familiares de diversos estratos, a las políticas sociales que contemplan el financiamiento de instituciones



financieras a largo plazo y con accesibles tasas de interés, para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas;

- f) La escasez de los insumos para la construcción que ha acentuado el déficit de unidades habitacionales;
- g) El alza continua en los precios de los inmuebles.

El colorario expuesto ha generado la dinamización del sector inmobiliario a favor de las operaciones de venta de inmuebles urbanos, provocada como un mecanismo de respuesta a la inseguridad jurídica y económica que generan las acciones legales y políticas gubernamentales. Esto ha provocado que los agentes económicos sientan incentivos por un lado para la venta de sus inmuebles, como un elemento que le permita asegurar al menos la garantía de la propiedad del recurso monetario que invirtió en sus activos, ante una eventual expropiación, y por el otro lado para la compra de inmuebles como un mecanismo para aprovechar los beneficios de las políticas económicas de corte socialista, que facilitan la adquisición de viviendas a través del créditos hipotecarios a largo plazo otorgados por el sector financiero tanto público como privado.

La dinámica del sector inmobiliario ha tenido incidencias en el campo de la Hacienda Pública del Municipio Libertador del Estado Mérida, tomando en cuenta que el valor de las transacciones de venta de inmuebles urbanos y rurales, están siendo gravadas desde marzo de 2007 con el impuesto sobre transacciones inmobiliaria, tributo municipal contemplado en la Ley del Registro Público y del Notariado; aunado a ello, se encuentra la exigencia por parte del registro inmobiliario de la solvencia del impuesto sobre inmuebles urbanos al momento de concretar la venta del bien, hecho que demuestra la correspondencia existente entre las figuras tributarias que gravan la transferencia y la tenencia de la propiedad inmobiliaria.

Los resultados arrojados por la investigación muestran que el 43,7% de las empresas encuestadas manifestó que, durante el período 2006-2008 de cada 10

operaciones transadas en el mercado inmobiliario, siete (7) representan operaciones de venta y tres (3) operaciones de arrendamiento, evidenciándose con ello el incremento en las transacciones de traspaso de la propiedad. Al contrastar esta información con los datos suministrados por el Servicio Autónomo de Administración Tributaria del Municipio (SAMAT), se evidenció que la recaudación del impuesto sobre transacciones inmobiliarias ha experimentado una tendencia creciente desde su entrada en vigencia, al igual que los montos recaudados por concepto del impuesto sobre inmuebles urbanos que para el año 2008 mostró un visible repunte; este resultado corrobora el incremento de las operaciones de venta de inmuebles en el Municipio Libertador del Estado Mérida en el período analizado.

Es de suponer que además de la cultura tributaria que quizás pudiera estarse reflejándose entre la ciudadanía, producto de la política de actualización del impuesto catastral que impuso durante el año 2008 la administración pública municipal, también estaría presente la decisión de venta de inmuebles ya que el lapso en el que se observan los mayores repuntes en el período analizado, coinciden con los primeros meses del año, haciendo suponer que pudieran estarse solicitando solvencias municipales para consignarlas como documentos en las solicitudes de crédito ante instituciones financieras, las cuales son liquidadas hacia la segunda mitad del año tal como lo refirieron las empresas encuestadas, cuando señalaron que los períodos de mayor volumen de ventas (período en que se concreta la venta) sería entre finales del primer semestre y principios del segundo semestre de un año.

Además se reveló que para el ejercicio fiscal 2008 mejoró la eficacia en la recaudación de las figuras tributarias que recaen sobre la transferencia y tenencia de la propiedad inmobiliaria ya que la recaudación superó los montos presupuestados; sin embargo el aporte que los impuestos sobre inmuebles urbanos y sobre transacciones inmobiliarias generan a los ingresos de la Alcaldía del

Municipio Libertador del Estado Mérida, resultaron ser bajos, por lo que su contribución al financiamiento del gasto municipal es prácticamente nulo, manifestándose así su ineficiencia técnica.

El impuesto sobre inmuebles urbanos aportó un ingreso de 0,039 bolívares por cada bolívar de gasto causado en el Municipio Libertador entre los años 2006 y 2008, mientras que el impuesto sobre transacciones inmobiliarias aportó un ingreso de 0,007 bolívares para el financiamiento de cada bolívar del gasto municipal entre los ejercicios 2007 y 2008. Esta situación es el reflejo de la ineficiencia.

Esta ineficiencia en el proceso de recaudación de las figuras tributarias municipales, sobre todo en lo que a materia inmobiliaria se refiere, y en el soporte del gasto público local, quizás se debe a la transferencia de recursos que recibe el municipio del Gobierno Central a través del situado municipal y de las asignaciones FIDES y LAEE, que representaron el 30% y 15% en promedio respectivamente durante el período en estudio, pero también puede estar ligada a la falta de un mecanismo adecuado para realizar una recaudación efectiva que se ajuste a la realidad, ya que no existe un procedimiento que indique que los montos pautados o convenidos por las partes y establecidos en los documentos de venta, son en realidad los precios vigentes en el mercado.

Ni la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida, ni el Registro Principal del Estado establecen como requisito para proceder a registrar la venta o cesión de propiedad de los inmuebles en la Ciudad de Mérida, alguna prueba de valoración o avalúo del inmueble objeto de la transacción, situación que puede influir en la autenticidad de la información sobre el precio de venta que se fija para la transacción y con ello se afecta el ingreso municipal por concepto de impuesto sobre transacciones inmobiliarias, el cual se calcula en función del precio de venta (expresado en unidades tributarias), así como el ingreso nacional procedente del impuesto sobre la renta.

## Recomendaciones

El indicador de eficacia calculado para el ejercicio fiscal 2008 reveló que por cada bolívar presupuestado se recaudó efectivamente 1,954 bolívares, duplicando el monto previsto para esa partida, lo cual es evidencia de la dinamización de las ventas en el sector inmobiliario en ese año, aunque no es posible asegurar de que tal recaudación se acerque a la recaudación potencial.

Se recomienda a la Alcaldía del Municipio Libertador del Estado Mérida, realizar estimaciones presupuestarias más reales para reducir las posibles deficiencias en la recaudación; tales estimaciones deben considerarse como estimaciones de recaudación potenciales anuales, mediante la construcción de un indicador actualizable anualmente que contemple:

- 1) La estimación sobre volumen de ventas potenciales anuales por tipo de inmueble, cuyos datos pueden ser obtenidos de las empresas inmobiliarias locales en base a su experiencia en el campo.
- 2) El Índice Regional de Precios del sector inmobiliario suministrado por el Banco Central de Venezuela.

Por su parte, el indicador de ventas potenciales anuales debe construirse tomando en cuenta las siguientes variables:

- a) Tipos de inmuebles que se venden con mayor frecuencia,
- b) Precios promedios de venta de acuerdo a las referencias del mercado por tipo de inmueble,
- c) Índice de rotación de los inmuebles,
- d) Índice de tendencia sobre la relación arrendamiento/venta de inmueble.

Para que la recaudación del impuesto sobre transacciones inmobiliarias se acerque a la estimación presupuestaria potencial anual, es necesario que la Administración Municipal establezca mecanismos adecuados para evitar distorsiones en los montos de venta que se declaren en los documentos de traspaso

de propiedad. Uno de esos mecanismos que se recomienda es el establecer como requisito indispensable para procesar el registro del traspaso de propiedad, el avalúo o peritaje por funcionarios adscritos a la municipalidad de los inmuebles que vayan a ser objeto de la transacción, sobre todo cuando tales transacciones se realicen en efectivo o sin financiamiento por parte de una institución financiera.

Así mismo, para asegurar que la recaudación del impuesto sobre inmuebles urbanos genere una importante fuente de ingreso, se recomienda:

- 1) Actualizar periódicamente (anualmente) el valor catastral sobre una base real y no sobre una base incrementalista porcentual, acorde con la revalorización a valor del mercado de los inmuebles; ese ajuste debe ser contemplado en las estimaciones presupuestarias anuales.
- 2) Idear procedimientos menos engorrosos e incentivos (descuentos por pronto pago) que le permitan al contribuyente cancelar la cuota tributaria del impuestos sobre inmuebles urbanos en el lapso legal correspondiente, de esta manera se garantiza una importante y recurrente afluencia de recursos propios a nivel municipal, se reducen los altos índices de morosidad y se crea una cultura tributaria.
- 3) Utilizar formas publicitarias a fin de dar a conocer al contribuyente los beneficios de cancelar sus tributos, divulgando las áreas, bienes públicos o proyectos en los cuales son invertidos dichos recursos.

Con estas medidas, junto a la voluntad política y técnica para aplicarlas, y a la diversificación de otras fuentes de ingresos propios, sería posible que el Municipio se vuelva menos dependiente de las asignaciones de recursos provenientes del Gobierno Central, que se garantice la sostenibilidad de las políticas públicas a nivel local y que se mejore el bienestar de los habitantes del municipio.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Fuentes Bibliográficas:

Albi, E; Gonzáles, J. y Zubiri I. (2000). *Economía Pública II*. (1ra. Ed.) Barcelona-España. Editorial Ariel, S.A.

Arias, F. (2006). *El Proyecto de Investigación*. Editorial Epísteme.

Barrera, M. (1999). *El Intelectual y los Modelo Epistémicos*. Caracas-Venezuela. Fundación Servicios y proyecciones para América Latina.

Carmona, J. (2005). *Descentralización Fiscal Estatal en Venezuela*. Caracas-Venezuela. Asociación Venezolana de Derecho Tributario.

Casal, R. (2007, Junio). *Taller de Metodología*. Ponencia presentada en el Postgrado de Ciencias Contables. Universidad de los Andes, Mérida.

Hessen, J. (1994). *Teoría del Conocimiento*. Bogotá-Colombia. Editorial Panamericana.

Hurtado, J. (2007). *El Proyecto de Investigación. Metodología de la Investigación Holística*. (5ta. Ed.). Caracas-Venezuela. Fundación Servicios y proyecciones para América Latina.

Martínez, M. (2004). *Ciencia y Arte en la Metodología Cualitativa*. (1ra. Ed.). México-D.F. Editorial Trillas.

- Moya, J. (2006). *Elementos de Finanzas Públicas y Derecho Tributario (5ta ed.)*. Caracas-Venezuela. Mobilibros.
- Oates, W. (1977). *Federalismo Fiscal*. Madrid-España. Instituto de Estudios de Administración Local.
- Rangel, C. (2003). *Economía Pública Multijurisdiccional*. (1ra ed.) . España- Madrid. Consejo Económico y Social.
- Rangel, C. (2003). Agonía de los Gobiernos Territoriales en Venezuela. Revista SIC del Centro Gumilla, N°655, Junio. 1-5
- Reyes, B. (2007, Mayo). *El sector Inmobiliario como Fuente de Investigación*. Ponencia presentada en el Propedéutico de Ciencias Contables. Universidad de los Andes, Mérida.
- Rivas, L. (2001). *La Incidencia de la administración del Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos en las Finanzas Públicas del Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 1995-1999*. Trabajo de Grado de Maestría no publicado, Universidad de los Andes, Mérida.
- Rojas, A. (2001). *El Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos en el Presupuesto de Ingresos del Municipio Libertador del Estado Mérida. Período 1996-1999*. Trabajo de Grado de Especialidad no publicado, Universidad de los Andes, Mérida.
- Sampieri, R; Fernández, C. y Baptista, P. (2003). *Metodología de la Investigación*. (3ra. Ed.). México-D.F. Editorial Mc Graw Hill.

Smith, A. (1982). *Investigación sobre la Naturaleza y Causa de la Riqueza de las Naciones*. México-D.F. Fondo de Cultura Económica.

Universidad Pedagógica Experimental Libertador (2006). *Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales*. Caracas-Venezuela. Fondo Editorial de la Universidad Pedagógica Experimental Libertador.

Villegas, H. (2005). *Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario*. (9na ed.) Buenos Aires-Argentina. Editorial Astrea.

## **Fuentes Legales**

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (2000). *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, 5453 (Extraordinario). 24-03-2000.

Código Orgánico Tributario. (2001). *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, 37305 (Extraordinario). 17-10-2001.

Exposición de Motivos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Caracas, 1999.

Ley Orgánica de Descentralización, Delimitación y Transferencia de Competencias del Poder Público. (1989). *Gaceta Oficial de la República de Venezuela*, 4153 (Extraordinario). 28-12-1989

Ley Orgánica del Poder Público Municipal. (2009). *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, 39163 (Extraordinario). 22-04-2009



Ley de Registro Público y del Notariado. (2008). *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, 38945 (Extraordinario). 04-06-2008

Ordenanza de Impuestos sobre inmuebles Urbanos. (2007). *Gaceta Municipal, Municipio Libertador del Estado Mérida*, (Extraordinario). 12-12-2007.

## **Fuentes Electrónicas**

Cámara Inmobiliaria Metropolitana (2009). [Página web en línea].

Disponible en: <http://www.cim.org.ve/>

Rodríguez A. y Galán J. (2001). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Universidad Complutense de Madrid, Instituto de Estudios Fiscales. [Publicación en línea]. Consultado en Octubre en: [http://www.ief.es/Publicaciones/Documentos/Doc\\_13\\_06.pdf](http://www.ief.es/Publicaciones/Documentos/Doc_13_06.pdf)