



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL  
Y CONTADURÍA PÚBLICA  
CAMPUS BÁRBULA**



**HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS  
ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA  
CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO  
CARABOBO.**

**Autores:  
Ocque, Miguel Eduardo  
Suarez, María Alejandra  
Venero, Isabel Anais**

Campus Bárbula, Diciembre del 2016



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES**  
**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL Y CONTADURÍA PÚBLICA**  
**CAMPUS BÁRBULA**



**HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS  
ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA  
CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO  
CARABOBO.**

**Autores:**  
Ocque Miguel Eduardo C.I 20.179.540  
Suarez María Alejandra C.I 19.771.169  
Venero Isabel Anais C.I 21.586.146

Campus Bárbula, Diciembre del 2016



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES**  
**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL Y CONTADURÍA PÚBLICA**  
**CAMPUS BÁRBULA**



**HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS  
ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA  
CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO  
CARABOBO.**

Tutor:  
Merlyn Henríquez

Autores:  
Ocque Miguel Eduardo C.I 20.179.540  
Suarez María Alejandra C.I 19.771.169  
Venero Isabel Anais C.I 21.586.146

**Trabajo de Grado presentado para optar por el título  
de Licenciado en Contaduría Pública**

Campus Bárbula, Diciembre del 2016



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES**  
**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL Y CONTADURÍA PÚBLICA**  
**CAMPUS BÁRBULA**



## **CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN**

**HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS  
ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA  
CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO  
CARABOBO.**

Tutor:  
Merlyn Henríquez

Aceptado en la Universidad de Carabobo  
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales  
Escuela de Administración Comercial y  
Contaduría Pública.  
Por. **Merlyn Henríquez**  
C.I. **V-13.046.734**



UNIVERSIDAD DE CARABOBO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL Y CONTADURÍA PÚBLICA  
CAMPUS BÁRBULA



## CONSTANCIA DEL VEREDICTO DEL TRABAJO DE GRADO

N° Exp. 5001

Periodo: 1S-2016

Los suscritos, profesores de la Universidad de Carabobo, por medio de la presente hacemos constar que el trabajo titulado: **HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO CARABOBO.**

Elaborado y Presentado por:

OCQUE, MIGUEL EDUARDO	20179540	CONTADURIA PUBLICA
SUAREZ, MARIA ALEJANDRA	19771169	CONTADURIA PUBLICA
VENERO, ISABEL ANAIS	21586146	CONTADURIA PUBLICA

Estudiantes de esta Escuela, se realizó bajo la tutoría de la Profesora Merlyn Henríquez C.I: 13.046.734 reúne los requisitos exigidos para su aprobación.

Aprobado

No Presento

### JURADOS

\_\_\_\_\_  
**MERLYN HENRIQUEZ**  
**MIEMBRO PRINCIPAL**  
**-TUTOR**

\_\_\_\_\_  
**ARNOLDO MORILLO**

\_\_\_\_\_  
**SUNILDA TORTOZA**

\_\_\_\_\_  
**AURA HERNANDEZ**



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA  
CAMPUS BÁRBULA**



**HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS  
ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA  
CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO  
CARABOBO.**

**Autores:**

Ocque, Miguel  
Suarez, María Alejandra  
Venero, Isabel Anais

Bárbula, Diciembre 2016

## **Dedicatoria**

Primero a Dios, por darme vida y salud para poder llegar a esta etapa de mi vida y permitirme culminarla.

Y mis bellos padres y a mi hermano por estar conmigo incondicionalmente, por ser siempre un equipo.

**Isabel Anais Venero**

## **Dedicatoria**

Deseo dedicar esta etapa de mi vida a los que siempre han estado conmigo.

Dios y a la Virgen, que sin su Gracias y su Bendición no lo fuese logrado.

Mamá y Papá, ustedes merecen que los engalanen con los mejores regalos, reciban este humilde presente de mi parte.

Hermanos, a mi gran equipo de batalla, ustedes son uno de mis mejores regalos.

Abuelos, para ustedes los que siempre han sabido escuchar y consentir

Tíos, ustedes son mis segundos padres y amigos

Primos, mis Hermanos y amigos de Corazón

Amigas siempre juntas

Ahijados, Diego, Pedro y Rodrigo que Dios y la Virgen los Bendigan

**María Alejandra Suárez Ojeda**

## **Dedicatoria**

A dios, porque no importa la religión lo importante es creer.

Al país que requiere de nuestra atención como ciudadanos e investigadores para colaborar en la construcción de un país y un mundo mejor.

A mi gran familia porque sin su incondicional apoyo y entendimiento no sería posible llegar a donde he llegado.

Y dedicado a mí por todo el esfuerzo y empeño para hacer los sueños realidad.

**Miguel E Ocque B**

## **Agradecimiento**

Quiero dar gracias mis padres y mi hermano por ayudarme día a día a lo largo de la carrera, este triunfo es también de ustedes, los amo.

Agradecida de pertenecer a la Universidad de Carabobo y ser una profesional digna de representarla, por todas las cosas que aprendí en el recinto y todas las aventuras realizadas. Adiós uni...

Gracias al Profesora Merlyn Elena Henríquez por aceptar ser nuestra tutora, y guiarnos en todo este proceso, tenemos paciencia y por brindarnos su tiempo y sus conocimientos.

A mis amigos que me acompañaron en toda la carrera, gracias por aguantarme (jajajaja), Seremos Colegas!

**Isabel Anais Venero**

## **Agradecimiento**

Una de las mayores virtudes del hombre es el ser agradecido.

Dios y la Virgen gracias a mi dulce respiración, gracias mi cielo, gracias a mi linda madre celestial, gracias por siempre estar allí, sin ustedes no sería nada, Gracias por saber siempre consentir, gracias por hacerme sentir hija de un Dios Grande y Poderoso, ustedes son los que hacen que mi vida sea color azul.

Mamá y Papá nuevamente le quiero dar gracias a Dios y la Virgen porque me siento la mujer más afortunada del mundo por tenerlo a ustedes como mis padres, son tantas las cosa que quiero agradecer, que no sé por dónde empezar, gracias mamá por ser la mujer siempre fuerte y valiente, gracias papá por tu don de servicio, estas enseñanzas hicieron que yo lograra esta meta.

Hermanos gracias a mis amores, mis hermosos, a los que admiro y respeto, por sus grandes virtudes. Gracias a mi hermana mayor María del Carmen, mi morocha de corazón, gracias por siempre apoyarme en todo momento, que Dios y la Virgen te recompensen, te admiro. Hermano Omar, gracias por tu amor y tu protección, siempre estás listo para servir. Hermano Luís Miguel, gracias por siempre inspirarme a ser el mejor, tanto en el área académica como de negocio. Gracias mis amores, gracias por siempre acompañarme.

Abuelos gracias por siempre saber consentir y escuchar. Los amo.

Familiares gracias a ustedes que siempre me han apoyado y me han inspirado a ser mejor. La familia es un precioso tesoro.

La iglesia gracias a todos mis amigos sacerdote que siempre me escucharon, cuando las cosas no salían tan bien en la universidad, gracias por sus consejos.

Amigos gracias por siempre estar allí para reír, llorar y escuchar.

**María Alejandra Suárez Ojeda**

## **Agradecimiento**

Agradezco a mi familia y amigos por entender lo limitado del tiempo al hacer este trabajo.

Agradezco a la universidad por las experiencias el cariño y el aprendizaje las llevare conmigo a donde me lleve el camino de la vida, espero haber dejado una huella en la universidad.

Agradezco a los profesores dedicados en especial a Milena, Merlyn, Maria Asunción y Larrea por la exigencia y su dinámica de llevar a contexto real lo aprendido en el salón, sus lecciones son invaluables espero la universidad se llene de esas ganas de actualizarse que tienen.

Agradezco a mis compañeras su paciencia y el esfuerzo en el trabajo... ¡por fin culminamos!

**Miguel E Ocque B**



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL  
Y CONTADURÍA PÚBLICA  
CAMPUS BÁRBULA**



**HERRAMIENTAS FINANCIERAS Y TRIBUTARIAS DIRIGIDAS A LOS  
ASESORES INMOBILIARIOS AFILIADOS A ENMETROS2 PARA LA  
CORRECTA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES VALENCIA ESTADO  
CARABOBO.**

**Autores:** Ocque Miguel, Suárez María, Venero Isabel

**Tutora:** Merlyn Henríquez

**Fecha:** Noviembre, 2016

### **Resumen**

La presente investigación surgió con la finalidad de establecer herramientas financieras y tributarias dirigidas a los asesores inmobiliarios afiliados a Enmetros2 para la correcta toma de decisiones gerenciales en el municipio Valencia estado Carabobo. La investigación se basó en 1. diagnosticar la situación actual de los asesores inmobiliarios afiliados a Enmetros2 2. Conceptualizar los elementos financieros y tributarios inherentes al quehacer de los asesores inmobiliarios EnMetros2 3. Detallar las herramientas financieras y tributarias dirigidas a los asesores inmobiliarios de EnMetros2. Basándose en teorías financieras y leyes asociada al tributo venezolano como lo son el impuesto al valor agregado (I.V.A) y el impuesto sobre la renta (I.S.L.R). La metodología aplicada en la investigación fue descriptiva, ya que esta permitió evaluar la situación actual de los asesores inmobiliarios afiliados a Enmetros2. El instrumento utilizado para la recolección de datos fue un cuestionario enviado vía web, complementando el estudio con revisiones bibliográficas y online. Los resultados obtenidos fueron los siguientes: los asesores inmobiliarios de Emmetros2 se encuentra confundidos en el ámbito financiero y tributario, y a todo lo que conlleva las dos ramas. Es recomendable que Enmetros2 gestione herramienta financiera y tributaria para facilitar el desarrollo y progreso de sus afiliados.

**Palabras Clave:** Asesor Inmobiliario, Financiero, Tributo



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN COMERCIAL  
Y CONTADURÍA PÚBLICA  
CAMPUS BÁRBULA**



**FINANCIAL AND TAXES TOOLS DIRECTED TO REAL ESTATE  
ADVISORS AFFILIATED TO ENMETROS2 FOR THE CORRECT TAKING  
OF MANAGEMENT DECISIONS VALENCIA STATE CARABOBO.**

**Authors:** Ocque Miguel, Suárez María, Venero Isabel

**Tutor:** Merlyn Henríquez

**Date:** Noviembre, 2016

**Abstract**

The present investigation arose with the purpose of establishing financial and tax tools directed to the real estate advisors affiliated with Enmetros2 for the correct management decision making in the municipality Valencia Carabobo state. The research was based on 1. diagnostic the current situation of the real estate advisors affiliated with Enmetros2 2. Conceptualize the financial and tax elements inherent to the task of the real estate advisors EnMetros2 3. Detail the financial and tax tools aimed at the real estate advisors of EnMetros2. Based on financial theories and laws associated with the Venezuelan tribute such as value added tax (I.V.A) and income tax (I.S.L.R). The methodology applied in the research was descriptive, since it allows to evaluate the current situation of the real estate advisors affiliated with Enameters2. The instrument used for data collection was a questionnaire sent via the web, complementing the study with bibliographical and online reviews. The results obtained were as follows: the real estate advisors of Emmetros2 are confused in the financial and tax area, and to everything that entails the two branches. It is advisable that Enmetros2 manage financial and tax tools that facilitated the development and progress of its affiliates.

**Keywords:** Real Estate Advisors, Financial, Tax



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO**  
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales  
Dirección de Escuela de Administración Comercial y Contaduría Pública  
Campus Bárbula

### Formato de postulación tutorial

Yo Merlyn Elena Henríquez; titular de la Cédula de Identidad 13.046.734, acepto en calidad de tutor al equipo/investigador conformado por:

Apellidos y Nombres	Cédula	Teléfono	e-mail	Mención	
Ocque, Miguel Eduardo	20.179.540	0424-4178807	migueocque@gmail.com	AC	CP
Suarez, María Alejandra	19.771.169	0412-1470913	mariasuarezojeda@gmail.com	AC	CP
Venero, Isabel Anais	21.586.146	014-1458025	anaismonzon@hotmail.com	AC	CP

De acuerdo a las especificaciones del Catálogo de Oferta Investigativa y para dar así cumplimiento al desarrollo del Control de Etapas del Trabajo de Grado.

Se ha seleccionado la siguiente área, línea, e interrogante.

Área: \_\_\_\_\_

Línea: \_\_\_\_\_

Interrogante: \_\_\_\_\_

Título: Herramientas Financieras Y Tributarias Dirigidas A Los Asesores Inmobiliarios Afiliados A Enmetros2 Para La Correcta Toma De Decisiones Gerenciales Valencia Estado Carabobo.

Firman:

\_\_\_\_\_  
Tutor: Merlyn Elena Henríquez  
C.I: 13.046.734  
E-mail: [merlynhenriquez@gmail.com](mailto:merlynhenriquez@gmail.com)

\_\_\_\_\_  
Estudiante/Investigador  
Miguel Ocque  
[migueocque@gmail.com](mailto:migueocque@gmail.com)

\_\_\_\_\_  
Estudiante/Investigador  
María Alejandra Suarez  
[mariasuarezojeda@gmail.com](mailto:mariasuarezojeda@gmail.com)

\_\_\_\_\_  
Estudiante/Investigador  
Isabel Anais Venero:  
[anaismonzon@hotmail.com](mailto:anaismonzon@hotmail.com)

En Valencia, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 2016



**UNIVERSIDAD DE CARABOBO**  
 Facultad de Ciencias Económicas y Sociales  
 Escuela de Administración Comercial y Contaduría Pública  
 Oficina de Apoyo a la Investigación



Período Lectivo: 1/S2016

**Control de etapas del trabajo de grado**

**Asignatura:** Investigación Aplicada a las Ciencias Administrativas y Contables .

**Tutor:** Merlyn Elena Henríquez Ramos

**Título del Proyecto:** Herramientas Financieras Y Tributarias Dirigidas A Los Asesores Inmobiliarios Afiliados A Enmetros2 Para La Correcta Toma De Decisiones Gerenciales Valencia Estado Carabobo.

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>Sesión</b>	<b>FECHA</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>FIRMA</b>	
<b>El Problema</b>  Planteamiento del Problema - Formulación del Problema- Objetivos de la Investigación- Justificación- Alcance y Limitaciones	1.-	07-06-2016	Revisión y correcciones del Planteamiento del Problema	Tutor:	
				Ocque Miguel Eduardo	
				Suárez María Alejandra	
	2.-	22-06-2016	Revisión de la Formulación del Problema	Venero Isabel Anais	
				Tutor:	
				Ocque Miguel Eduardo	
	3.-	22-06-2016	Revisión y correcciones de los objetivos: general y específicos	Suárez María Alejandra	
				Tutor:	
				Ocque Miguel Eduardo.	
	4.-	12-07-2016	Revisión y correcciones de la justificación	Suárez María Alejandra	
				Tutor:	
				Ocque Miguel Eduardo.	
					Venero Isabel Anais



### Control de etapas del trabajo de grado

**Asignatura:** Investigación Aplicada a las Ciencias Administrativas y Contables .

**Tutor:** Merlyn Elena Henríquez Ramos

**Título del Proyecto:** Herramientas Financieras Y Tributarias Dirigidas A Los Asesores Inmobiliarios Afiliados A Enmetros2 Para La Correcta Toma De Decisiones Gerenciales Valencia Estado Carabobo.

CAPÍTULO II Marco Teórico	Sesión	FECHA	OBSERVACIONES	FIRMA
Antecedentes de la Investigación- Bases Teóricas- Definición de términos- Marco Normativo Legal(opcional) - Sistema de Variables e Hipótesis (opcional).	1.-	26-07-2016	Revisión de los antecedentes de la investigación	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais
	2.-	26-07-2016	Revisión de las bases teóricas	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais
	3.-	02-07-2016	Revisión de las bases teóricas y definición de términos	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo.
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais
	4.-	02-08-2016	Revisión del marco normativo legal	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais



**Control de etapas del trabajo de grado**

**TRABAJO DE GRADO**      **Tutor:** Merlyn Elena Henríquez      **E-mail del Tutor:** merlynhenriquez@gmail.com

**Título del Trabajo:** Herramientas Financieras Y Tributarias Dirigidas A Los Asesores Inmobiliarios Afiliados A Enmetros2  
 Para La Correcta Toma De Decisiones Gerenciales Valencia Estado Carabobo.

<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>Sesión</b>	<b>FECHA</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>FIRMA</b>
<b>Análisis e Interpretación de Resultados</b>	1.-	02-08-2016	Revisión del diseño y nivel de la investigación	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais
	2.-	09-08-2016	Revisión de la población y muestra	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais
	3.-	09-08-2016	Revisión de las técnicas de recolección de datos	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais.
	4.-	<b>16-08-2016</b>	Revisión del cuadro técnico metodológico	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais.



### Control de etapas del trabajo de grado

**TRABAJO DE GRADO**      **Tutor:** Merlyn Elena Henríquez      **E-mail del Tutor:** merlynhenriquez@gmail.com

**Título del Trabajo:** Herramientas Financieras Y Tributarias Dirigidas A Los Asesores Inmobiliarios Afiliados A Enmetros2  
 Para La Correcta Toma De Decisiones Gerenciales Valencia Estado Carabobo.

<b>CAPÍTULO V</b> <b>La Propuesta</b>	<b>Sesión</b>	<b>FECHA</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>FIRMA</b>
Presentación de la Propuesta- Justificación de la Propuesta- Fundamentación de la Propuesta- Factibilidad de la Propuesta- Objetivos de la Propuesta- Estructura de la Propuesta.	1.-	<b>27-09-2016</b>	Revisión de la herramientas financieras y tributarias	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais.
	2.-	<b>11- 10-2016</b>	Revisión capítulo V. Desarrollo de los objetivos	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais.
	3.-	<b>25- 10-2016</b>	Revisión de Análisis de datos	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo.
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais
	4.-	<b>04-11-2016</b>	Revisión de las conclusiones y recomendaciones	Tutor:
				Ocque Miguel Eduardo
				Suárez María Alejandra
				Venero Isabel Anais

**ÍNDICE GENERAL**

**AGRADECIMIENTO.....13**

**RESUMEN.....16**

**CUADRO 1. PERSPECTIVAS DEL ÁRBOL DE DECISIÓN.....42**

**CUADRO NO. 2 CUADRO TÉCNICO METODOLÓGICO.....50**

## Índice de Cuadros

<b>Cuadro N°1 Perspectiva del árbol de decisión</b>	<b>52</b>
<b>Cuadro N°2 Cuadro técnico metodológico</b>	<b>74</b>

## INDICE DE GRÁFICOS/ FIGURAS

<b>GRÁFICO No.</b>	<b>Pág.</b>
1. ¿Su actividad como asesor inmobiliario es un oficio o una profesión?	75
2. ¿Su actividad como asesor inmobiliario es de carácter civil o de carácter mercantil?	76
3. ¿Conoce usted sobre el presupuesto personal?	76
4. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja presupuestos?	77
5. En su actividad como asesor inmobiliario ¿Usted maneja las finanzas personales	77
6. En su actividad como asesor inmobiliario ¿Usted maneja el área de costos?	78
7. En su actividad como asesor inmobiliario ¿Usted maneja el área tributaria?	78
8. ¿conoce usted que es un tributo?	79
9. ¿conoce usted sobre el IVA?	79
10. ¿conoce usted sobre el pago de ISLR?	80
11. En su actividad como asesor inmobiliario ¿Sabe usted si debe declarar impuestos Municipales?	80
12. ¿Usted declara su actividad de asesoría inmobiliaria como persona natural o jurídica al momento de declarar el ISLR?	81
13. En su actividad como asesor inmobiliario ¿Hace registros en libros legales? ¿Cuáles Registros?	81
14. ¿su actividad como asesor inmobiliario esta visionada como un negocio?	82
15. En su actividad como asesor inmobiliario ¿tiene usted alguna misión establecida?	82
16. En su actividad como asesor inmobiliario ¿posee usted objetivos establecidos de su trabajo?	83
17. ¿Tiene usted planes de marcharse del país?	83
18. ¿Es usted agente de retención de IVA?	84
19. ¿Es usted contribuyente pasivo de algún impuesto?	84
20. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted intermedia	85

con entes gubernamentales?	
21. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted intermedia con entes privados?	85
22. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted trabaja con contribuyentes especiales?	86
23. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted se ve a sí mismo como un negocio?	86
24. En su actividad como asesor inmobiliario ¿conoce usted de herramientas financieras?	87
25. En su actividad como asesor inmobiliario ¿conoce usted del manejo de estados financieros?	87
26. En su actividad como asesor inmobiliario ¿conoce usted del flujo de caja?	88
27. En su actividad como asesor inmobiliario ¿considera usted que posee una buena liquidez monetaria?	88
28. En su actividad como asesor inmobiliario ¿posee usted una estructura de costos?	89
29. ¿tiene usted trabajadores a su cargo o contrata a personas para que le ayuden en algunas labores de su negocio?	89
30. En su actividad como asesor inmobiliario ¿conoce usted el concepto por el cual debe elaborar sus facturas?	90
31. ¿se ve usted realizando este negocio a largo plazo?	90

## **Introducción**

En la actualidad el mercado es muy dinámico, debido a la velocidad en la que se desarrollan nuevas tecnologías en el mundo tan globalizado en el que se desenvuelven las organizaciones, esta constante evolución, exige un crecimiento intelectual que pueda cumplir con los requerimientos del mercado, en este mismo sentido se puede inferir que las agencias inmobiliarias no escapan de estas exigencias. EnMetros2 es una compañía fundada en el 2015 creada con la finalidad de rentar, vender o comprar bienes inmuebles a través de sus asesores inmobiliarios. Siendo estos lo que hacen que la organización cumpla con los fines para la cual fue creada la empresa.

El asesor inmobiliario es el intermediario o encargado de la compra, vender o alquilar un bien raíz. Sin embargo, es necesario mencionar que los asesores inmobiliarios de EnMetros2 no poseen una metodología de trabajo definida, es decir no gozan de entrenamiento, manuales y guías prácticas, que capacite al nuevo asesor inmobiliario de esta empresa, para desempeñar las tareas inherentes a su cargo. En este sentido, esta investigación centra su interés en fomentar el manejo pertinente de herramientas financieras y tributarias, para el desenvolvimiento eficiente dentro del negocio de bienes inmuebles, de las personas que cumplen el rol de asesor inmobiliario, en calidad de aliados a la empresa Enmetros2, sabiendo que mejorar la calidad del servicio ofrecido por parte de sus asesores, implica una mejora en la economía de la empresa.

La investigación se encuentra estructurada en capítulos, donde se detalla con más exactitud la problemática existente y el objeto de estudio.

Capítulo I: Planteamiento y Formulación del problema, describe claramente la situación de la investigación. Objetivos General y Específicos que darán solución al problema y por último la Justificación por el cual se realizara el trabajo de estudio.

El Capítulo II marco teórico, que comprende los antecedentes de la investigación, bases teóricas, bases legales y definición de término.

El Capítulo III marco metodológico, que comprende el tipo y diseño de investigación, población y muestra, Técnicas e instrumentos de recopilación de datos y las técnicas para el procesamiento de información.

El Capítulo IV que comprende el análisis e interpretación de los resultados obtenidos producto de la aplicación de las técnicas e instrumentos, que en esta investigación son la entrevista y cuestionario.

Posteriormente se presentan las conclusiones y recomendaciones de la presente investigación.

Finalmente se señalan las referencias bibliográficas y los respectivos anexos.

## **CAPITULO I**

### **1. El Problema**

#### **1.1 Planteamiento del Problema**

Con la evolución social y cultural del hombre, al igual que su desarrollo en lo político, económico y tecnológico, han ido surgiendo, según se incrementa la presencia de la humanidad en el globo, diferentes necesidades por satisfacer, tales como: alimentación, abrigo, seguridad, casa, entre otros, y esto se debe, a que el hombre, es un ser social nacido para vivir en comunidad, y una de las más importantes necesidades que debe cubrir de manera recurrente, es la de sentirse seguro y estable, en una zona que le permita interactuar con sus semejantes.

La búsqueda de soluciones y alternativas para poder cumplir con esta exigencia, ha permitido el surgimiento de acciones comerciales, relacionadas con un bien raíz, en las cuales se ven involucrados tres actores, denominados; el oferente, el bien inmueble y los demandantes, dando paso a la evolución de un mercado, que con el transcurrir del tiempo, ha venido en su conformación como una entidad que cuenta con una estructura organizacional bien definida.

La estructuración de este mercado, permitió la creación de entes económicos, que tienen como propósito, facilitar la ejecución de todo tipo de acciones comerciales, relacionadas con un bien raíz. En este orden de ideas,

las agencias inmobiliarias, se han ido conformado a lo largo de varios siglos, como una forma de organización, que permite producir o intermediar bienes y servicios inherentes a este sector.

Su funcionamiento en la actualidad, descansa en el hecho, que las acciones comerciales que se efectúen a través de este ente, son realizadas bajo una relación mutuamente beneficiosa, lo que implica, que, por medio de ellas, se satisfagan necesidades insatisfechas de consumidores, principalmente en materia de bienes inmuebles, siempre y cuando, los mismos estén dispuestos a pagar por estos bienes que las agencias inmobiliarias ofrecen.

Dichas agencias inmobiliarias, constituyen el eje de estudio, y para efectos de la presente investigación, se asumirá el término Asesor o Profesional Inmobiliario, de Paz (2001) quien lo define de la siguiente forma:

...es un profesional que se dedica a la prestación de servicios dentro del campo de los Bienes Raíces, constituido por la tierra y las edificaciones que en ella se realicen, así como todos los derechos y obligaciones que con llevan, como los Bienes Inmuebles.

El agente inmobiliario es la persona, empresa, organización o institución que se encarga de ejecutar cualquier tipo de transacción posible, requerida por un individuo o grupo, familiar o comercial, en relación con bienes inmuebles de distinta índole y utilidad, es decir, que dichos agentes, sirven de intermediarios o encargados dentro de los procesos de compra, venta, alquiler y corretaje de propiedades.

En Venezuela, son varios los entes que prestan este servicio y los mismos cuentan con profesionales acreditados, que buscan cumplir con los requerimientos de sus clientes, y al mismo tiempo, obtener un beneficio económico por realizar la gestión solicitada.

En este sentido, la organización EnMetros2, es una agencia inmobiliaria, creada con la finalidad de rentar, vender o comprar inmuebles, y con este concepto se ha mantenido funcionando dicha empresa, que fue fundada en el año 2015, y presenta una estructura organizacional formalizada a través de un organigrama funcional, dentro del cual, el rol de la gerencia, es encargarse de buscar alianzas comerciales tanto dentro del país, como fuera de sus fronteras, y cuentan con el respaldo de la compañía para realizar acciones comerciales con inmuebles en nombre de la misma.

Los asesores inmobiliarios afiliados a Enmetros2 están bajo una relación de independencia, esto implica que cada acción comercial concluida por un asesor de EnMetros2, genera una comisión para el mismo, y para la organización. Entendiéndose por esto que, cada asesor obtiene el 5% sobre el monto de la venta y paga a la compañía por el uso de la marca 10% de la comisión obtenida.

En este orden de ideas, la empresa EnMetros2, ofrece a sus asesores inmobiliarios, una base de datos de bienes inmuebles, donde aquellos que cuentan con pocas experiencia, tienen opciones de buscar y hacer la promoción de algún inmueble, que pertenezca a la cartera de bienes, de un asesor que posea una mayor experiencia en la organización; lo que permite fomentar el trabajo en equipo, la adquisición de experiencia y apoyo para el entrenamiento, y el consecuente crecimiento de los nuevos asesores inmobiliarios.

Vale la pena destacar que los asesores inmobiliarios que se afilian a Enmetros2 son personas naturales que tienen como objetivo aumentar sus ingresos, a través de las comisiones que produce la venta, alquiler o traspaso de bienes inmuebles, estas personas en su mayoría desconocen los elementos teóricos sobre los procesos organizacionales, es decir métodos y técnicas del negocio que propicien mejoras y crecimiento en su giro principal. Enmetros2 no ofrece a sus afiliados herramientas que logren soportar el quehacer administrativo, contable, tributario y financiero para que estos emprendimientos individuales se conviertan en organizaciones exitosas.

La entidad en su búsqueda de mejorar la calidad a sus afiliados ha detectado una situación problemática en el funcionamiento de estos asesores; el desconocimiento en el área financiera, careciendo de elementos que les permitan generar presupuestos de ingresos y gastos, planificación de actividades económicas, preparación de flujos de caja proyectados, elaboración estados de situación financiera, planificación de estructuras de costos y la separación de actividades bancarias del negocio y de las actividades bancarias particulares.

En este mismo sentido el desconocimiento en el área tributaria en virtud de que muchos no poseen documentos legales que soporten la ejecución de su negocio como asesor inmobiliario afiliado a Enmetros2 y como consecuencia no declaran o declaran erradamente, los impuestos correspondientes a su actividad, por consiguiente no parten de una planificación tributaria que les advierta de los riesgos financieros que generan el pago o no de los tributos, situación que amenaza el cumplimiento de los deberes formales, así como también se generan problemas de control

interno en cuanto al manejo de archivos, separación de funciones y resguardo legales.

Es por ello que, esta investigación plantea las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son las necesidades y requerimientos de orientación financiera y tributaria de los asesores inmobiliarios?

¿Están conscientes los asesores inmobiliarios de la importancia de la obligación tributaria?

¿Cuáles serían las herramientas financieras que los asesores inmobiliarios deberían implementar para una correcta toma de decisiones?

## **1.2 Objetivos de la investigación**

### **1.2.1 Objetivo General**

Establecer las herramientas financieras y tributarias orientadas a los asesores inmobiliarios aliados a EnMetros2, ubicada en Valencia-Estado Carabobo, para la correcta toma de decisiones gerenciales.

### **1.2.2 Objetivos Específicos**

1. Diagnosticar la situación actual de los asesores inmobiliarios a nivel financiero y tributario a los aliados en EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo.
2. Conceptualizar los elementos financieros y tributarios inherentes al quehacer de los asesores inmobiliarios EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo.
3. Detallar las herramientas financieras y tributarias dirigidas a los asesores inmobiliarios de EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo.

### **1.3 Justificación**

En la actualidad el sector inmobiliario es un mercado muy dinámico, ya que es afectado por varios factores, pero principalmente por la situación económica del país. Es por ello que la competitividad para las organizaciones que integran dicho sector es un factor clave para sobrevivir en el mismo. Para desarrollar esta competitividad, las organizaciones se han visto obligadas a escuchar la voz del cliente, traduciendo sus deseos y necesidades y dejando de lado las suposiciones, todo esto para desarrollar productos considerados de alta calidad.

Las agencias inmobiliarias no escapan de esta realidad, ya que solo los profesionales que cuenten con los conocimientos, habilidades y herramientas que mejor se adapten a las exigencias del mercado podrán desempeñarse dentro de las diferentes organizaciones. Por tal motivo es conveniente para EnMetros2 ofrecer a sus afiliados herramientas financieras y tributarias que le permitan alcanzar el mejoramiento profesional a través de la adquisición de conocimientos técnicos, el manejo de negocios, y por consiguiente EnMetros2 contará con un talento humano con las competencias requeridas para enfocarse a la satisfacción del cliente y a la mejora continua en sus procesos de prestación de servicios.

De esta manera surge la idea, partiendo de la inquietud de contribuir al reforzamiento progresivo de los aspectos procedimentales y normativos relativos al negocio, entre las personas que trabajan como asesores dentro del mercado inmobiliario, de realizar un compendio de herramientas, en especial, dentro del ámbito financiero y tributario, para lograr una correcta toma de decisiones, por parte de los asesores inmobiliarios afiliados a la organización EnMetros2, partiendo de la perspectiva, de que el éxito

financiero y tributario de un asesor inmobiliario es también el crecimiento de la imagen corporativa de la misma inmobiliaria a la que este pertenece.

En este orden de ideas, la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV) (2016) “es una asociación sin fines de lucro, que agrupa a todas aquellas personas, empresas e instituciones dedicadas a la actividad inmobiliaria”(p.1), y en tal carácter, ofrece conferencias y distintas actividades a sus agremiados, donde se destacan tópicos, tales como, la formación y certificación del profesional inmobiliario, acompañamiento con asesoría legal básica, lo que demuestra que es importante para esta institución el hacer más competitivos a las empresas y profesionales inmobiliarios que se encuentren agremiado en esta cámara. Destacando en si la importancia de esta investigación, ya que contribuye con el mejoramiento de los profesionales pertenecientes al gremio.

## CAPITULO II

### 2. Marco teórico referencial

Según Tamayo (2012) “el marco teórico es integrar el tema de la investigación con las teorías, enfoques teóricos, estudios y antecedentes en general que se refieren al problema de investigación” (p.145), en tal sentido, puede afirmarse que este amplía la descripción del problema, al integrar la teoría con la investigación, y sus relaciones mutuas entre sí, y sirve como guía para desarrollar los propósitos del estudio, en relación con el tema investigado.

#### 2.1 Antecedentes de la investigación

Algo semejante ocurre con, Palencia (2010) que indica “Los antecedentes de la investigación son todas las investigaciones realizadas anteriormente y que estén relacionados con la problemática estudiada” (p.1), por lo que mayormente, se toma como referencia, son los distintos estudios previos relacionados con la problemática a estudiar, de lo que resulta importante destacar, que de cada uno de los investigadores, se debe hacer referencia al título de su investigación, el año en que se realizaron los estudios, los objetivos de la misma, entre otros. Esto permite orientar al investigador, sobre cómo habrá de realizar su propio estudio; y con la ayuda de los antecedentes, podrá delimitar mejor, todas las variables o dimensiones, que serán utilizadas como referencia directa, en función de los propósitos del trabajo o trabajos vinculados a la misma área o temática de investigación.

En primer lugar, Arroyo G. María G, Espinosa M. Francisco y Almezcu G. Eva Leticia (2014), llevaron a cabo un estudio denominado “**La concientización fiscal de los contribuyentes, como base para formar la**

**cultura tributaria en México”** publicado en forma de artículo de investigación, en la revista científica ciencia administrativa, avalada por el Instituto de Investigaciones y Estudios Superiores de las Ciencias Administrativas de la Universidad Veracruzana de México.

Este estudio tuvo como objetivo, plantear la importancia de la concientización fiscal como pilar de la cultura tributaria, y presentar como se aborda de forma general la problemática, sus definiciones, y una semblanza sobre la concientización fiscal y la cultura tributaria; como afectan estas a los contribuyentes, y como cultivarlas y lograr cambios en la sociedad a futuro. La metodología utilizada fue una investigación descriptiva, explicativa, buscando respuestas a los posibles planteamientos, de por qué ocurre esa situación en México.

Las conclusiones que se obtuvieron del estudio, indican que la educación podría tener un impacto significativo en la cultura tributaria, y en la educación integral y de calidad en esta materia. Para fortalecer la cultura tributaria se requiere que la población obtenga conocimientos sobre el tema, y comprenda la importancia de sus responsabilidades tributarias; entre a más temprana edad empiece la concientización fiscal, más pronto se tendrá el hábito y responsabilidad, de cumplir con nuestras obligaciones tributarias. La cultura tributaria debe ser una iniciativa ciudadana y una lucha cotidiana, que, mediante la información, así como el involucramiento directo y la participación de todos los actores sociales comprometidos dentro del país, se haga una experiencia tangible y real.

La investigación hace su aporte al estudio, al permitir al investigador, informarse del hecho, de que la realidad en México es bastante similar a la que se vive en Venezuela, con respecto a controlar la evasión fiscal; ya que

condiciona la vida de los contribuyentes en diferentes aspectos, y por otra, se ha convertido en una fantasía, la posibilidad de convencer a los ciudadanos que tributan bajo algún régimen, a que contribuyan de manera legal y justa, por lo cual, son los contribuyentes, quienes buscan la manera de evadir o de pagar lo menos posible sus impuestos, ante la falta de transparencia de los entes recaudadores, y la inexistencia del cumplimiento con la responsabilidad cívica de la sociedad en general, de pagar sus impuestos.

En segundo término, Serrada. D y Nuñez. V (2013) realizaron un Trabajo de Grado titulado: **“Propuesta de lineamientos estratégicos que promuevan la nueva cultura tributaria, caso de estudio área comercial del sector Montaserino, municipio San Diego, Estado Carabobo”**, para optar por el título de Licenciado en Contaduría Pública, en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad de Carabobo, ubicada en la ciudad de Valencia, Venezuela.

Dicha investigación, se basaba en proponer lineamientos estratégicos para fomentar, desarrollar e incrementar la cultura tributaria, usando como referente, el área comercial del Sector Montaserino, ubicada en el Municipio San Diego del Estado Carabobo, y su meta estuvo orientada, hacia el diseño de las estrategias, para promover una nueva cultura tributaria, buscando alternativas que propiciasen un cambio positivo en la percepción de los contribuyentes, con el propósito de lograr que los niveles de evasión fiscal existentes fuesen menos elevados.

La metodología utilizada, se caracterizó por ser un proyecto factible, ya que la producción del conocimiento que se deseaba alcanzar, serviría, a criterio de los investigadores, para innovar la realidad que existía. El diseño

de la investigación fue de tipo descriptiva, de campo, apoyada en una revisión documental. Las técnicas utilizadas en el diagnóstico, fueron el análisis de contenido, y la observación directa de la realidad, para verificar el estado o actitud que poseen el participante en relación al objeto de estudio. La población del estudio estuvo conformada por cincuenta (50) contribuyentes pertenecientes al sector Montaserino del Municipio San Diego, y se tomó una muestra de treinta (30) contribuyentes seleccionados aleatoriamente, representando un 60% de la población total, por lo que fue considerada suficientemente amplia e incluyente. Se aplicó como instrumento un cuestionario de trece (13) preguntas de carácter dicotómico, con la finalidad de ver el grado de concientización que poseían los sujetos pasivos.

Los resultados que se obtuvieron de dicho trabajo, dieron a conocer, la falta de información y conocimientos, que poseen los contribuyentes en cuanto a los cambios que suceden en materia de tributos, en consecuencia, la propuesta que se presentó, tuvo como objetivo principal, el diseño de las estrategias para promover la nueva cultura tributaria en el sector de estudio, y ratificarles de este modo, a los habitantes de la zona, la importancia que tiene el pago de los mismos, y así mismo, aportar datos a la alcaldía de San Diego, con el fin de lograr el cumplimiento de los deberes formales de los contribuyentes del Impuesto.

Esta investigación aporta al estudio que se está llevando a cabo, el hallazgo de que no siempre quienes están llamados a ser los contribuyentes de un determinado impuesto, poseen conocimientos sólidos de materia tributaria, y no siempre están en proceso de constante actualización, al respecto de las diversas modificaciones normativas que sufre la materia impositiva en el país, trayendo como consecuencia, la evasión de impuestos,

o malos cálculos de los mismos. Además, el investigador resalta como aspecto importante, que el sistema tributario del país, ha aumentado su grado de complejidad, con el surgimiento de los nuevos impuestos y reformas fiscales; ya que generan nuevas obligaciones y deberes formales, los cuales deben ser cumplidos por los contribuyentes.

Por otra parte, Ramos, I. (2011), hizo un Trabajo de Grado titulado. **“Impacto del entorno económico financiero en la gestión contable de la empresa Dart de Venezuela, C.A Maracay estado Aragua”**, para optar por el título de Licenciado en Contaduría Pública en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad José Antonio Páez, ubicada en el municipio San Diego, del Estado Carabobo.

La presente investigación tuvo como propósito, evaluar la situación financiera, la rentabilidad y la perspectiva económica de la empresa, teniendo como objetivo principal, analizar el impacto del entorno económico financiero en la gestión contable de la organización en estudio. Dicha investigación se basó en un diseño de campo, no experimental, de nivel descriptivo. Entre las técnicas de recolección utilizadas se tienen, la observación directa y la encuesta, utilizando como instrumentos de recolección; la lista de cotejo, para identificar los factores económicos financieros que incide en la gestión contable, e igualmente se empleó, un cuestionario, para analizar los aspectos relacionado con la gestión contable y su relación con el entorno económico financiero.

La población objeto de estudio estuvo conformada por quince (15) trabajadores que laboran en el área de finanzas, mientras que la muestra fue de carácter censal, es decir, igual a la población. Asimismo también, los resultados de dicha investigación, fueron los siguientes; el entorno

económico financiero incide dentro de la gestión contable de la empresa, reflejándose de forma positiva, neutral o negativa, en la toma de decisiones estratégicas. Por lo tanto, debe hacerse frente, a todos los factores económicos externos, y tomar acciones correctivas correspondientes, para crecer y ser competitiva.

En otras palabras, el aporte de dicho estudio a la investigación, radica en que el entorno económico, afecta a las organizaciones empresariales, y extrapolando este escenario al caso de estudio, puede decirse que los profesionales que ejercen de una manera independiente, son uno de los más susceptibles a la crisis monetaria en que vive el país, por lo que deben nutrirse también, de información sobre el entorno económico financiero, para así estar preparado ante los componentes que influyen a la rentabilidad financiera del asesor inmobiliario, y por consiguiente, poder tomar mejores decisiones y hacer las correcciones pertinentes en el área financiera, para alcanzar una mayor competitividad en el mercado laboral.

## **2.2 Bases Teóricas**

Las bases teóricas están conformadas por definiciones construidas por teóricos, clásicos y por conceptos emitidos por autores reconocidos, ya que según Pérez (2010), se refiere a que “es el de situar el problema que se está estudiando dentro de un conjunto de conocimientos, que permita orientar la búsqueda y ofrezca una conceptualización adecuada de los términos que se utilizaran en el trabajo” (p.122) , con el propósito de dar a la investigación un sistema coordinado y coherente de conceptos y proposiciones que permitan abordar el problema.

Según Behar (2008) las funciones del marco teórico descansan en que “ayuda a definir el problema a investigar. Evita tomar un camino errado en el proceso de investigación. Contribuye al establecimiento de un modelo teórico y a una hipótesis de trabajo” (p.33), y a través del estudio de las teorías, en las cuales se basa la variable a investigar, se puede explicar y profundizar todos los aspectos que comprende la evaluación, para poder respaldar, conceptualizar, analizar y explicar el fundamento de la investigación, y así poder dar respuestas más adecuadas a las preguntas que en un principio, llevaron a estudiar un tema en particular, por lo que constituye una guía para la investigación, ya que a través del análisis de estas teorías, se orienta el propósito de una determinada investigación.

Cabe destacar, que para brindar a este estudio el basamento teórico correspondiente se proponen tres referentes teóricos de interés, que se conjugan para dar sentido y direccionalidad a la investigación, ellas son:

### **2.2.1 Teoría de la gerencia**

Hasta los años cuarenta, la gerencia se concebía como la administración de cosas y se enfatizaba en el dominio del manejo de los procesos físicos. Posterior a la década de los cincuenta, la ola de cambios que invadió a las organizaciones de los países industrializados, ha sido el rasgo sobresaliente del mundo contemporáneo, por lo que, de gerenciar cosas, se pasa a gerenciar recursos humanos, a desarrollar sistemas de información, y a manejar procesos cibernéticos, para hacer cada vez más viables a las organizaciones.

Tales cambios plantearon la adopción de otros enfoques, y otras herramientas conceptuales para enfocar los problemas gerenciales, tal como

lo refiere Kryger (1988) quien concibe a la gerencia “como un cuerpo de conocimientos aplicables a la dirección efectiva de una organización” (p. 51), y aunque no existen remedios infalibles para guiar una organización hacia el logro de sus objetivos y metas, si existe un amplio campo de conocimientos y experiencias para diseñar y dirigir las organizaciones hacia la excelencia.

En otras palabras, al aplicar la teoría gerencial en los afiliados de la organización EnMetros2, es posible en el tiempo, poder lograr dirigir a la organización hacia la excelencia, y, por ende, sus afiliados gozarán de los conocimientos impartidos por esta agencia inmobiliaria, obteniendo de este modo, parte de las herramientas para alcanzar el éxito en el negocio de forma personal, en este ámbito profesional, como asesor inmobiliario de EnMetros2.

### **2.2.2 Teoría financiera**

La teoría financiera de la empresa, proporciona las herramientas que tienden a interpretar los hechos que ocurren en el mundo financiero, y su incidencia en la empresa, y también reconocer situaciones que antes eran irrelevantes, y pueden traer aparejado consecuencias graves, en una época de cambios constantes en el mundo. El fin perseguido por la teoría financiera se encuadra, según Escobar (2013) en las denominadas decisiones básicas:

1. Decisiones de inversión: implican planificar el destino de los ingresos netos de la empresa flujos netos de fondos a fin de generar utilidades futuras.
2. Decisiones de financiación: persiguen encontrar la forma menos costosa de obtener el dinero necesario, tanto para iniciar un proyecto de inversión, como para afrontar una dificultad coyuntural.
3. Decisiones de distribución de utilidades: tienden a repartir los beneficios en una proporción tal que origine

un crédito importante para los propietarios de la empresa, y a la vez, la valoración de la misma. (p.1).

Por lo que puede plantearse entonces, que la Administración Financiera es el sistema de teorías, técnicas y procedimientos de análisis, valoración, planeación, evaluación y control financiero de los recursos, para la toma de decisiones financieras de inversión y obtención de recursos monetarios, mediante los cuales se influye directamente, sobre la eficiencia en la utilización de los recursos escasos, y la eficacia de la gestión de la organización en su conjunto. En consecuencia, se infiere que el asesor inmobiliario requiere de conocimientos financieros para la mejor toma de decisiones, y un adecuado desenvolvimiento económico, en su ejercicio laboral.

### **2.2.3 Gestión económica- financiera (GEF)**

La Gestión Económico-Financiera es un conjunto de diferentes acciones y procesos interrelacionados entre sí, con el objetivo de organizar, planificar, dirigir y controlar, de forma eficiente y efectiva, los recursos humanos, financieros y materiales necesarios, para el funcionamiento y desarrollo de las organizaciones, controlándolos rigurosamente y empleándolos racionalmente, para alcanzar los objetivos propuestos. (Escobar, 2013)

En otras palabras, el asesor inmobiliario como trabajador independiente puede tomar las herramientas brindadas por la gestión económica financiera y así lograr evaluar los gastos que no son necesarios para la producción de nuevos ingresos, en este mismo sentido, examinar los tipos de ingresos, que tienen la característica de ser eficaces y eficientes en el tiempo, a fin de que se mantenga o se incremente al transcurrir el mismo, que es en esencia, la idea de abrirse camino dentro del ámbito inmobiliario.

## **2.2.4 Teoría de decisiones y sistemas de información**

Al respecto, Greenwood y Contin (1978), autores del libro “Teoría de decisiones y sistemas de información”, explican que la toma de decisiones básicamente es una resolución de problemas, y como tal, se debe buscar la mejor alternativa, aplicar un diagnóstico adecuado y realizar una búsqueda minuciosa, para elegir la mejor alternativa basados en un proceso de ramificación. Este proceso de ramificación es el “árbol de decisiones” que permite estimar alternativas ante la solución de problemas.

Su metodología se basa en separar estimados, desde las consecuencias hasta sus costos, y las empresas suelen utilizar este diagrama, para determinar sus políticas empresariales, o como herramienta para la solución de problemas por parte de los empleados. Su objetivo, es emplear distintos panoramas, y poder seleccionar uno de ellos, bajo números y propuestas realmente objetivas, evitando la combinación de emociones.

### **2.2.4.1 Características de un árbol de decisión**

El árbol de decisión, de acuerdo a Quintero y Amezquita (2003) constituye una excelente herramienta para ayudar a la realización de elecciones adecuadas entre un conjunto múltiple de posibilidades, ya que su estructura de perspectivas, “permite seleccionar una y otra vez, diferentes opciones para explorar las diferentes alternativas posibles de decisión” (p.9), por lo que constituyen guías jerárquicas de vías múltiples, esto implica, que la asunción de una determinada decisión u opción, lleva a otra, hasta que todos los factores, perspectivas o características, hayan sido tomados en cuenta, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1. Perspectivas del árbol de decisión**

Definición operativa	Su estructura permite analizar las alternativas, los eventos, las probabilidades y los resultados.
Perspectiva esquemática	Plantea el problema desde distintas perspectivas de acción
Perspectiva financiera	Provee de un esquema para cuantificar el costo del resultado y su probabilidad de uso.
Perspectiva analítica	Permite analizar de manera completa todas las posibles soluciones
Perspectiva decisional	Ayuda a realizar las mejores decisiones con base a la información existente y a las mejores suposiciones

**Fuente:** Greenwood y Contin (1978)

En este sentido, la teoría de decisiones y sistemas de información expuesta por William T. Greenwood y Agustín Contin, fue creada para ser desarrollada dentro de un entorno empresarial, pero si la esencia de esta teoría, es aplicada a una persona como organización, siendo este, el caso de estudio de esta investigación, el asesor inmobiliario, podrá evaluar los costos y gastos que debe afrontar en el ejercicio de su trabajo, entonces se obtendrá como resultado, un asesor que se plantee las dificultades que podría sufrir, y también analizará las posibles soluciones, en función del área afectada de su labor, y realizará esquemas para medir los costos de resultados, y determinar sus posibilidad de triunfo.

En consecuencia, si las mencionadas herramientas son aplicadas, se obtendrá a un asesor inmobiliario capacitado para identificar todas las variables del problema central, priorizará todos los factores que son importantes para la ejecución de su trabajo, y, por consiguiente, tomará las mejores decisiones, dentro del entorno económico que se desenvuelve, evaluando las debilidades y fortalezas que tiene dicho ejercicio.

### **2.2.5 Teoría General Del Tributo**

En materia de tributos, tienen que definirse ciertos aspectos, los cuales el estado usa usualmente para poder cumplir con sus responsabilidades, ante la sociedad y las personas. En este particular, Villegas (2002), expresa que los tributos son “las prestaciones en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder de imperio en virtud de una ley y para cubrir los gastos que le demanda el cumplimiento de sus fines”. (p.67). Una de las principales maneras de desarrollo de un Estado, es que este pueda contar con los recursos económicos necesarios para el desarrollo de sus funciones, y una de estas maneras, es la recaudación del tributo, y que dicha recaudación sirva, para que el mismo garantice el cumplimiento de sus funciones; como, por ejemplo; orden público, seguridad social-económica entre otras.

El derecho tributario material estudia los aspectos sustanciales de la relación jurídica que se traba entre el Estado y los sujetos pasivos con motivo del tributo, destacando que los sujetos pasivos son todas aquellas personas (naturales o jurídicas), que tienen que rendir cuenta de sus ingresos personales o empresariales al Estado, y pagar un porcentaje de impuestos, en función de su enriquecimiento neto. Es por ello, que se constituye en el destinatario legal tributario, a quien el mandato de la norma, obliga a pagar el tributo por sí mismo, y como es el realizador del hecho imponible, es un deudor a título propio.

El Sujeto Activo de la obligación Tributaria por excelencia es el Estado en virtud de su poder de imperio, es el titular de la potestad tributaria. El Código Orgánico Tributario lo reseña en el Artículo 18 “Es sujeto activo de la obligación tributaria el ente público acreedor del tributo” y por último, la

derivada de su sujeción activa en la relación jurídica tributaria principal, que es atribución de otro poder del Estado; el Poder Ejecutivo, cuya función consiste, en hacer cumplir las leyes.

### **2.2.6 Principio de la suficiencia**

De acuerdo con este principio el sistema tributario debe diseñarse de forma que permita a la Administración, recaudar los ingresos necesarios para atender a la cobertura del gasto y de las necesidades públicas, Ayala, Colina y Duque (2015) explican “la capacidad del sistema tributario de recaudar una cantidad de recursos adecuada o suficiente para solventar el gasto del Estado”. (p.48). La vigencia de este principio no debe plantearse en una dimensión puramente estática, sino que la suficiencia recaudatoria del sistema tributario debe tener una perspectiva dinámica o duradera. Una política tributaria que cumple con este principio debe poseer como característica generalidad de los tributos, es decir, que sean para todos.

### **2.2.7 El principio de equidad.**

La equidad tributaria es un criterio con base en el cual se pondera la distribución de las cargas y de los beneficios o la imposición de gravámenes entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios exagerados. Ayala, Colina y Duque (2015) expresan que “la distribución de la carga tributaria debe estar en correspondencia y proporción con la capacidad contributiva de cada sujeto de tributación o contribuyente”. (p.49). Una política tributaria que cumple con este principio tiene como características, creación de categorías o clasificaciones de contribuyentes y reconocimiento de que igualdad jurídica no significa indiferenciación tributaria.

En resumen, puede expresarse, que este principio de la equidad, concierne a los propósitos de esta investigación, ya que, al existir cultura tributaria en todos los ciudadanos, la obligación tributaria se realizara de forma justa y equilibrada, además, este principio se presenta en el momento que existe la imparcialidad, a la hora de exigir el pago de la obligación tributaria, a cualquier contribuyente que posea la cualidad de deudor de un impuesto al fisco. De ser así, esto aumentaría los niveles de recaudación, si se realiza de manera voluntaria, por parte de cada contribuyente, y no sería visto como un mecanismo restrictivo de recaudación, así podría decirse, que se cumple tal principio.

### **2.2.8 El principio de simplicidad.**

Para la Administración Tributaria, Ayala, Colina y Duque (2015) consideran que “el sistema debe contar con una estructura técnica que le sea funcional, que imponga solamente los tributos que capten el volumen de recursos que justifique su implantación y sobre bases o sectores económicos que tengan una efectiva capacidad contributiva” (p.50). Este principio, hace referencia a que el sistema tributario y las normas tributarias, deben ser claras y transparentes, que deben contar con una estructura funcional, deben gozar de continuidad y su gestión y liquidación debe ser sencilla para el contribuyente.

Una política tributaria, que cumple con este principio, posee como características, la existencia de costos no elevados y justificados de cumplimiento por parte de los contribuyentes, y de control por parte de la administración tributaria, una transparencia en la administración tributaria, y un conocimiento de los contribuyentes, sobre las obligaciones tributarias. Este principio de la equidad, se relaciona con la investigación, ya hace

referencia a que la administración tributaria, debe establecer mecanismos que sean fáciles y a su vez entendibles, para que todos los contribuyentes, sin excepciones de edad y género, puedan declarar y pagar sus impuestos, de manera rápida y sencilla, y así cumplir con la norma.

### **2.3 Bases Legales**

Las Bases Legales, para Palella y Martins (2006), son “la normativa jurídica que sustenta el estudio. Desde la carta magna, las leyes orgánicas, las resoluciones, decreto, entre otros y que es importante que se especifique el número del articulado correspondiente, así como una breve paráfrasis de su contenido a fin de relacionarlo con la investigación a desarrollar”. (p.69). Es decir, son un conjunto de normas que regula una materia en específica, por consiguiente, en Venezuela, son varias las leyes que regulan al sector inmobiliario, ya que el objetivo del mismo, es el inicio de operaciones comerciales a través de sus afiliados, con las implicaciones jurídicas – económicas que ello implica; igualmente, a esta temática se vincula el marco jurídico tributario, específicamente las leyes que regulan el proceso de la declaración y pago de impuestos que les son aplicables, a quienes laboran en esta área.

Por lo tanto, siguiendo este mismo orden de ideas, Iglesia y Cortés (2004) son puntuales al señalar que son de vital importancia pues en ellas “se establecen las conexiones con el problema, los objetivos y los métodos que se utilizan”. (p.20). Por lo tanto, dentro de la investigación, las bases legales son las que contienen las leyes que sustentan y se relacionan con el problema de investigación. Asimismo, las normas a la que harán referencia serán: la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y otras fuentes del derecho, tales como el Código de Comercio, el Código Orgánico

Tributario y la Ley del Impuesto sobre la Renta, entre otros.

### **2.3.1 Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999)**

La Constitución, en Venezuela, es la norma fundamental o Carta Magna, establecida para regir jurídicamente al país, fijando los límites y definiendo las relaciones entre los poderes públicos. La primera Constitución fue promulgada el 21 de diciembre de 1811 en Caracas, desde entonces, Venezuela ha tenido diversas constituciones, y esta ha cambiado, según el momento histórico o circunstancia que se ha venido presentando. En la actualidad, la Constitución vigente en el país, fue promulgada el 30 de diciembre de 1999 en la Gaceta Oficial 36.860 de la República Bolivariana de Venezuela, siendo redactada por la Asamblea Nacional Constituyente, y es la única, que, por primera vez en toda la historia, para su aprobación, fue sometida a consulta popular.

En relación al tema de investigación, se puede hacer énfasis en el artículo 112 del texto constitucional, el cual establece en su capítulo de los Derechos Económicos que:

Todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta constitución y las que establezcan las leyes, por razones de desarrollo humano, seguridad sanidad, protección del ambiente u otras de interés social. El estado proveerá la iniciativa privada, garantizando la creación y justa distribución de la riqueza, así como la producción de bienes y servicios que satisfagan las necesidades de la población, la libertad de trabajo, empresa, comercio, industria, sin perjuicio de su facultad para dictar medidas para planificar, racionalizar y regular la economía e impulsar el desarrollo integral del país. (p. 78).

El artículo mencionado, hace referencia al alcance de las leyes establecidas por el Estado, en relación al desarrollo de la actividad económica, el cual permite que toda persona natural o jurídica, goce de libertad para iniciar cualquier ejercicio que genere beneficios económicos, siempre que cumpla con el marco legal asociado a dicha actividad. De esta manera, se incentiva el progreso de la sociedad en una relación mutuamente beneficiosa, tanto para quien inicia el negocio, como para el resto de la población beneficiaria de tal iniciativa económica.

### **2.3.2 El Código de Comercio (1955)**

El siglo XIX venezolano se caracterizó por una gran inestabilidad política, social y económica, que se reflejó en la inestabilidad de los textos fundamentales del derecho. En materia mercantil, se establecieron códigos tanto en 1862, como en 1873. Luego, entrado el siglo XX, en 1904 y 1919. Este último, vigente, ha experimentado reformas que se llevaron a cabo en 1938, 1942, 1945, y el último en el año de 1955, según consta en la Gaceta Extraordinaria N° 475, del 21 de diciembre de 1955, que decreta el Código de Comercio, por el Congreso de la entonces República de Venezuela, el cual permanece vigente en la actualidad.

Conforme con esto, el precitado Código, en su artículo 2, indica que:

Son actos de comercio, ya de parte de todos los contratantes, ya de parte de algunos de ellos solamente: La compra, permuta o arrendamiento de cosas muebles hecha con ánimo de revenderlas, permutarlas, arrendarlas o subarrendarlas en la misma forma o en otra distinta; y la reventa, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas... (p. 3).

En este artículo, se enumeran, a lo largo de veintitrés (23) ordinales, los Actos de Comercio, ya sea de parte de todos los contratantes, o bien sea, de parte de algunos de ellos. Cabe señalar que, los actos de comercio son aquellos que tienen carácter mercantil por su propia índole, independientemente de la persona que los realice, por lo que también, implica a toda negociación de carácter o naturaleza eminentemente comercial, realizado por personas, tengan estas o no, el carácter de comerciantes; debiendo existir en dicha negociación, un intercambio de bienes o servicios, especulación, circulación de riqueza, debiendo perseguirse un fin de lucro.

### **2.3.3 Código Orgánico Tributario (2014)**

El 18 de noviembre de 2014 fue publicado en la Gaceta de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.152, el nuevo Código Orgánico Tributario, el cual derogó el del año 2001, y trajo diversas reformas con respecto al anterior, siendo la más importante, la que abarca, disposiciones más detalladas sobre los aspectos regulados por el primer Código que data de 1982, mas algunas reformas que se hicieron con posterioridad a esa fecha, siendo la última, el Código de 1994, haciéndose más énfasis, en las prescripciones e ilícitos tributarios formales, reforzando de esta manera, las multas tanto por retraso, como por incumplimiento.

En cuanto a las multas por omisión de declaración, el artículo 111, contempla que “cuando la Administración Tributaria efectuó determinaciones conforme al procedimiento de recaudación en caso de omisión de declaraciones, previsto en este Código, impondrá multa del treinta por ciento (30%) sobre la cantidad del tributo o cantidad a cuenta del tributo determinado” (p.35). Necesariamente debe el investigador preguntarse, en

qué momento se perfecciona el supuesto de hecho, previsto en este artículo, llegando entonces a la simple conclusión, que la trasgresión ocurre si una vez vencido el plazo, para pagar el tributo resultante, el contribuyente dejó de pagar o pagó incompleto.

Con relación a esto, la Ley complementa en su Artículo 112 que:

Quien, mediante acción u omisión, y sin perjuicio de la sanción establecidas en el artículo 119, cause una disminución ilegítima de los ingresos tributarios, inclusive mediante el disfrute indebido de exenciones, exoneraciones u otros beneficios fiscales, será sancionado con multa de un cien por ciento (100%) hasta el trescientos por ciento (300%) del tributo omitido “(p.36).

El citado artículo plantea, las multas que se generan, para sancionar los ilícitos que causa el contribuyente en su declaración, siendo consciente o no, de ellas. De acuerdo a lo expuesto, se encuentra marginada del ilícito material, la etapa preparatoria a la consumación del acto delictivo, teniendo alcance, el hecho de cometer infracción, sólo en la medida en que exista, un perjuicio fiscal concreto. Dicho de otro modo, si un contribuyente prepara la estructura antijurídica, llevando doble juego de contabilidad, pero en el momento de exteriorizar la obligación tributaria se arrepiente, y manifiesta con exactitud la misma, no llega a cometer infracción material.

#### **2.3.4 Ley de Impuesto sobre la Renta (2015)**

La primera Ley de Impuesto sobre la Renta en Venezuela, entró en vigencia en el año 1943 según consta en el número 20.851, de la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Desde entonces hasta nuestros días, ha sido objeto de varias reformas, que buscan ir de la mano con las

necesidades económicas y sociales del país, entre las reformas más significativas que ha tenido, se puede mencionar la del año 1993, que incluyó el ajuste por inflación fiscal y la del año 1999, que fue la que incluyó el concepto de renta mundial, los precios de transferencia, así como los principios de transparencia fiscal internacional, y la ocurrida con la publicación del 30 de Diciembre del 2015, en Gaceta Extraordinaria N° 6.210, de una nueva Ley de Impuesto sobre la Renta.

En el capítulo II de los Contribuyentes y las personas sometidas a este decreto de Ley:

a) Las personas naturales; b) Las copias anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada; c) Las sociedades en nombre colectivo, en comandita simple, las comunidades, así como cualesquiera otras sociedades de personas, incluidas las irregularidades o de hecho; d) Los titulares de enriquecimientos provenientes de actividades de hidrocarburos y conexas, tales como la refinación y el transporte, sus regalistas y quienes obtengan enriquecimientos derivados de la exportación de minerales, de hidrocarburos o de sus derivados; e) Las asociaciones, fundaciones, corporaciones y demás entidades jurídicas o económicas no citadas en los literales anteriores. f) Los establecimientos permanentes, centros o bases fijas situados en el territorio nacional. Ley o a contratos de trabajo. (p.8).

Como se puede leer, en dichos artículos se precisa, quienes son los sujetos pasivos del pago del impuesto, ya que es un impuesto de carácter personal, subjetivo y progresivo, el cual toda persona natural o jurídica está obligada a declarar y pagar, para poder sostener de este modo, el cumplimiento de los propósitos del Estado, que es contribuir al progreso de la sociedad, mediante su intervención en el desarrollo de iniciativas de

carácter económico, financiero y fiscal, que procuren la elevación de la calidad de vida de la ciudadanía.

En este particular, el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (*SENIAT*) (2010) indica que “es un impuesto obligatorio regido por derecho público, que las personas y empresas deben pagar al Estado para contribuir con sus ingresos” (p. 1). Este ente nacional nos hace mención a la obligación y el deber de todas las personas, tanto naturales como jurídicas, que tiene que declarar y pagar dicho impuesto, para así coadyuvar al estado con las cargas públicas.

#### **2.4. Definición de Términos Básicos**

**Alícuota:** Se usa para representar la parte o proporción fijada por ley para la determinación de un derecho, Impuesto u otra obligatoriedad tributaria.

**Asesoramiento tributario:** Es la fórmula para que los deberes formales en materia de Impuestos Sobre La Renta no se conviertan en una carga; es decir, para evitar el incumplimiento de este; para ello se considera una asesoría oportuna especializada en esta materia, donde se lleve a cabo el estudio de las Normas y Leyes tributarias conjuntamente con una adecuada planificación para el cumplimiento de los deberes formales. (London, 2012).

**Consultor:** Persona experta en una materia sobre la que asesora profesionalmente (Diccionario de la Real Academia Española, 2015)

**Contribuyente:** Es el sujeto pasivo del cual se verifica el hecho imponible, este sujeto puede ser, personas naturales, jurídicas, y demás entes colectivos, que atribuyen calidad de sujeto de derecho, que

constituyan una unidad económica, disponga de patrimonio y autonomía funcional. (Leal, 2013).

**Erogación:** Desembolsos de dinero en efectivo (salidas de caja) u otros recursos pagados, gastar dinero. (Diccionario de la Real Academia Española, 2015).

**Evasión:** Es el no cumplimiento de un hecho frente a una normatividad; desde el punto de vista económico y enmarcado en términos de política fiscal, se puede entender como el no pago de un tributo que se realiza de forma consciente y predeterminada. Acción y efecto de evadir o evadirse. (Diccionario de la Real Academia Española, 2015)

**Exoneración:** Liberar, aliviar, descarga de peso u obligación. (Diccionario de la Real Academia Española, 2015).

**Impuesto:** Se define como la presentación, de dinero o en especies, los cuales van dirigidos al estado, en virtud del poder del imperio, a quienes se encuentran en situación considerada por la ley, como hecho imponible. Los impuestos pueden ser: directos, indirectos, proporcionales y progresivos. (Moya, 2003).

**Inmobiliaria:** Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas. (Diccionario de la Real Academia Española, 2015)

**Obligaciones tributarias:** Las obligaciones correspondientes a los contribuyentes pueden ser de tipo material y de tipo formal, la primera corresponde al pago de tributos y la segunda a los deberes formales, que los

contribuyentes deben cumplir por mandato de la Ley tributaria creada por el impuesto, la contribución o la tasa; además sirven de apoyo a las labores de control de tributo, ejercidas por la administración tributaria; y también estos deberes formales, exigen a los contribuyentes un esfuerzo significativo que se denota en los recursos de dinero, tiempo y administración relacionado con su actividad productiva generadora de riqueza. (London, 2012).

**Tributo:** Puede ser entendido en dos sentidos básicos, como la contribución que una nación paga en reconocimiento de sumisión, y también se entiende como el impuesto, contribución u obligación fiscal que se impone a una persona por el disfrute de algo. (Diccionario Larousse, 2008).

## **CAPITULO III**

### **3. Marco metodológico**

Una vez enfocado el problema se procederá a continuación a describir la metodología que se empleó y permitió la adaptación de los resultados obtenidos y los objetivos establecidos anteriormente. Al respecto, Tamayo y Tamayo (2003) define al marco metodológico como “un proceso que, mediante el método científico, procura obtener información relevante para entender, verificar, corregir o aplicar el conocimiento” (p.37), dicho conocimiento se adquiere para relacionarlo con las hipótesis presentadas ante los problemas planteados.

#### **3.1 Diseño de la Investigación**

El diseño es una pauta que el investigador señala una vez que haya tenido el nivel suficiente de saberes con respecto al problema y a las etapas que posteriormente se desarrollan. Según Sabino (1992), el objetivo del diseño de una investigación es “proporcionar un modelo de verificación que permita contrastar hechos con teorías, y su forma es la de una estrategia o plan general que determina las operaciones necesarias para hacerlo” (p.67). En esta investigación el diseño que se utilizó, es de carácter no experimental, basado en el paradigma cuantitativo, debido a que se recurrió a la recolección de información, que luego fue convertida en cifras, a través de la aplicación de la técnica de la codificación y tabulación mediante gráficos, para obtener datos precisos sobre la problemática planteada.

En este sentido, Hernández, Fernández y Baptista (2006), habla del diseño no experimental, y expresan que:

...se realiza sin manipular deliberadamente variable, es decir, se trata de una investigación donde no hacemos variar intencionadamente las variables independientes. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlo. (p.186)

Esto significa, que el diseño no experimental parte de observar los fenómenos tal cual pasaron, y luego procede a analizarlos, y sacar conclusiones. En el diseño no experimental, no se manipula ninguna parte de la realidad a estudiar, sino que solo se observan los elementos ya existentes de la misma, es decir, no pueden ser inducidas intencionalmente por el investigador, porque al ya haber sucedido, ya sus efectos y repercusiones afectaron en su momento, y el investigador solo debe analizar ese impacto, pero no puede alterar la situación.

### **3.2 Nivel de la Investigación**

Según el nivel de conocimiento científico, al que se espera llegar se formula el tipo o nivel de investigación; Méndez (1998) dice que “el propósito es señalar el tipo de información que se necesita, así como el nivel de análisis que deberá realizar. También le ayudara a definir el contenido” (p.23). Teniendo en cuenta los objetivos planteados anteriormente, se puede decir que la presente investigación, es de tipo descriptivo, ya que se ocupa de describir las características pertinentes al tema que conllevan a la identificación de sus diferentes elementos y su interrelación.

En este sentido, Méndez (1998) afirma que:

El estudio descriptivo identifica las características del universo de investigación, señala forma de conducta y actitudes del universo investigado, establece comportamientos concretos y descubre y comprueba la asociación entre variables de investigación. De acuerdo con los objetivos planteados, el investigador señala el tipo de descripción que se propone realizar. (p. 126)

Con referencia a lo citado anteriormente, esta investigación busca en sí, estimular el empleo efectivo de herramientas financieras y tributarias, para lograr un desarrollo profesional óptimo, dentro del negocio de bienes inmuebles, de parte de quienes cumplen funciones como asesores inmobiliarios, en calidad de aliados a la empresa Enmetros2, partiendo de los procedimientos y leyes que deben seguirse para el cumplimiento de los deberes impositivos que tiene para con el Estado, toda persona natural residente en el país, por el hecho de formar parte del negocio inmobiliario, así como de los mecanismos y criterios utilizados para lograr un desempeño exitoso dentro de este sector, mediante el apoyo a grupos, individuos o familias, en la realización de acciones de compra, alquiler o venta de bienes inmuebles.

De igual forma, se tiene que el estudio está apoyado en una investigación de campo, ya que los datos son tomados directamente del lugar de estudio, donde ocurren los hechos, en contacto con el área problemática, facilitando la obtención de la información a través de la realización de encuestas y entrevistas, a los individuos que forman parte de la realidad, de los cuales, una parte de ellos es seleccionada por el investigador, mediante la definición de uno o varios criterios de muestreo.

### 3.3 Población y muestra

Según Briones (2002) la población es:

...el conjunto de unidades que componen el colectivo en el cual se estudiará el fenómeno expuesto en el proyecto de investigación. Así, según el problema, la población podrá estar formada por todos los hombres y mujeres de 18 años, las escuelas básicas de una cierta localidad, etc. La delimitación exacta de la población es una condición necesaria para el cumplimiento de los objetivos de la investigación. (p.57).

Para efecto de esta investigación, la población estará representada por los asesores inmobiliarios afiliados a Enmetros2, ubicada en Valencia Estado Carabobo, siendo esta la organización elegida como objeto de estudio, la cual se encuentra conformada por treinta y una (31) personas financieramente solventes. De la población antes referida, se obtuvo la muestra, y de acuerdo a Briones (2.002) “es importante porque a través de él podemos hacer análisis de situaciones de una empresa o de algún campo de la sociedad”. (p.52); por lo tanto, es de sumo interés para la investigación realizar acertadamente la selección de muestreo.

De allí que, es necesario señalar lo que es una muestra, y para Pineda, Alvarado y De Canales (1994) el “muestreo se refiere al proceso utilizado para escoger y extraer una parte del universo o población de estudio con el fin de que represente al total”. (p.113). Por consiguiente, se puede establecer que la muestra, representa a un subgrupo de la población, objeto del estudio, y que se extrae cuando no es posible, medir a cada una de las unidades de dicha población. Para que la muestra sea representativa de la población, es necesario aplicar la teoría de las muestras, la cual estudia los procedimientos que se deben emplear, para que las muestras sean evidentes de la población

bajo estudio, de modo que los errores en la determinación de los parámetros de la población, sean mínimos.

Por ser pequeña la población, y dadas las dificultades de poder reunir a todos los participantes del estudio, en un mismo lugar y tiempo, y dadas las distancias existentes entre las ubicaciones geográficas cada uno de ellos, muestra estará conformada por un tercio de los afiliados que forman parte de Enmetros2 para dicho estudio, lo que permite hablar, según Hurtado y Toro (2006) de muestreo intencional, ya que “la muestra no se elige al azar sino que, por razones determinadas, el investigador decide, él mismo quiénes serán los integrantes de la misma” (p.128), y en este caso, prevalece el factor geográfico y temporal, que constituye la principal limitante para la ubicación de la por doce (12) asesores aliados a Enmetros2 de Estado Carabobo, conformada por el por treinta y ocho coma setenta y un por ciento (38,71%) de la población elegida para el estudio, por lo cual, cabe considerarla suficiente y representativa, dada las dificultades que podría implicar la ubicación de los sujetos de estudio, dada la naturaleza de la labor que realizan. Totalidad de la población o universo involucrado en el presente estudio.

### **3.4 Técnica e Instrumento de Recolección de Datos**

Un trabajo de investigación no tiene validez, sin la aplicación sistemática de técnicas de recolección de datos, ya que estas son las que llevan a la comprobación del problema planteado, cada investigación determina las técnicas específicas a utilizar y cada técnica establece las herramientas, instrumentos y medios empleados. Como Arias (2006) que explica “se entenderá por técnica, el procedimiento o forma particular de obtener datos o información”. (p.67). Las técnicas son particulares y específicas de una

disciplina, es por ello que un instrumento de recolección de datos es cualquier recurso del que se vale el investigador para reunir los datos precisos que darán respuesta a la problemática planteada.

Las técnicas de recolección de datos se usan para darle sentido a la investigación ya que estas nos conducen a la verificación del problema y por ende a generar; mediante los datos recolectados; una hipótesis y en algunos casos una solución, Behar (2008) "Cada tipo de investigación determinará las técnicas a utilizar y cada técnica establece sus herramientas, instrumentos o medios que serán empleados". (p.55) se debe establecer una planificación en la cual se estipular las cuales se usarán en este proyecto la observación, la revisión de documentos, el cuestionario para la efectiva recolección de los datos.

Con respecto a la observación, que es uno de los instrumentos a desplegar dentro de la presente investigación, se puede decir que es, según Behar (2008) "la observación consiste en el registro sistemático, válido y confiable del comportamiento o conducta manifiesta. Puede utilizarse como instrumento de medición en muy diversas circunstancias. Es un método más utilizado por quienes están orientados conductualmente". (p.68) es el método más utilizado ya que es muy didáctico, económico y se puede desarrollar con una numerosa muestra de la población por ello se adapta más a la realidad.

Dentro de este orden Hurtado y Toro (1999) precisan la revisión documental como "un proceso mediante el cual un investigador recopila, revisa, analiza, selecciona y extrae información de diversas fuentes, acerca de un tema en particular, con el propósito de llegar al conocimiento y comprensión más profundos del mismo". (p.90). Por ende, esta será una de las técnicas de investigación más útiles, debido a que, mediante su

aplicación, será posible obtener datos directos de la realidad donde se presenta la problemática, es decir, el impacto de la inflación en las ventas, permitiendo encontrar información pertinente y actualizada.

La aplicación de una técnica, conduce a la obtención de información la cual debe asegurarse en un medio material, de manera que los datos puedan ser revisados y recuperables, para así posteriormente sean analizados e interpretados. A ese soporte se puede definir como señala Arias (2006) “un instrumento de recolección de datos es cualquier recurso, dispositivo o formato (en papel o digital), que se utiliza para obtener, registrar o almacenar información”. (p.69). El instrumento podría ser en nuestro proyecto de investigación, el cuestionario en cuya estructura quedaran registradas las respuestas suministradas por los sujetos encuestados.

En este orden se asumirá la definición de cuestionario que según Hernández (1999) “es un documento formado por un conjunto de preguntas...con el fin de que sus respuestas nos puedan ofrecer toda la información que se precisa. (p.78). Por ello para recolectar la información se aplicó el cuestionario a la muestra seleccionada de la población bajo estudio, a fin de determinar su nivel de conocimiento sobre el tema, así como el grado de interés que posea los miembros del estudio que conforman la muestra sobre obtener información que ayude a crear conciencia para que puedan cumplir con su obligación tributaria.

Para la recolección y análisis de datos se empleó la investigación documental, ya que se obtuvo información de fuentes bibliográficas, documentales, internet, entre otros debido a que esta forma parte integral de toda investigación la cual ayuda a facilitar el desarrollo y comprensión de la

misma. De igual manera se utilizará la observación directa, esta técnica permite obtener la información clara y concisa del problema de estudio.

En esta línea, según Hernández, Baptista y Collado (2006) hablan de medios diferentes para aplicar los instrumentos (cuestionarios) a la muestra seleccionada donde dice:

Los cuestionarios para autoadministración deben ser particularmente atractivos (a colores en papeles especiales, con diseño original, etc.). En el caso de autoadministración por envío se les manda el cuestionario a los participantes por correo postal, privado o mensajería por la rapidez, o por medio del correo electrónico, también se les puede pedir que ingresen a una página web para responderlos. (p.333)

El instrumento usado estará constituido por un cuestionario electrónico, constituido por una serie de treinta y un (31) preguntas de tipo cerrado, destinadas a enriquecer el desarrollo de la investigación; cabe destacar, que las escalas son instrumentos de medición o pruebas psicológicas que frecuentemente son utilizadas para la medición de aptitudes. El Cuestionario tendrá una serie de respuestas de selección múltiple, basadas en escala, y preguntas dicotómicas, las cuales se enviarán por correo electrónico, con toda la información correspondiente para poder responder el cuestionario. Y al retorno del mismo agradecer al encuestado por su cooperación.

### **3.5 Validez y confiabilidad**

La validez es inherente a la investigación para otorgarle a los instrumentos y a la información recabada, exactitud y consistencia necesarias para efectuar las generalizaciones de los hallazgos, derivadas del análisis de las variables en estudio. Para Hernández, Fernández y

Baptista (2006) “la validez en términos generales, se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable que quiere medir” (p.235). En este orden de ideas cabe destacar que el instrumento utilizado en esta investigación fue valido por medio del juicio de expertos, en el que se consultó la opinión de un especialista en el área y así poder realizar las correcciones necesarias para la posterior aplicación de los cuestionarios.

Adicionalmente, otro requisito que debe poseer cualquier instrumento de investigación es la confiabilidad, que según Hernández, Fernández y Baptista (2006) “la confiabilidad del instrumento de recolección de datos, se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce iguales resultados” (p.250). Es decir que, la confiabilidad significa, entonces, estabilidad y consistencia en los resultados, lo que no implica que sea perfecto, dado que, los resultados derivados del instrumento, dependen de la habilidad del constructor de sus ítems, no del sujeto que da respuesta a los mismos.

Establecer las herramientas financieras y tributarias orientadas a los asesores inmobiliarios aliados a enmetros2 para la correcta toma gerenciales en Valencia Estado Carabobo.

Objetivos Específicos	Dimensión	Indicadores	Ítem	Instrumento	Población
Diagnosticar la situación actual de los asesores inmobiliarios a nivel financiero y tributario a los aliados en enmetros2 de Valencia Estado Carabobo.	Situación actual de los asesores inmobiliarios a nivel financiero y tributario a los aliados en enmetros2 de Valencia Estado Carabobo. ✓	Indagación de la estabilidad económica del asesor inmobiliario. Conocimiento de la ley de IVA e ISLR	(7,8,9,10,27,32)	Cuestionario	Asesores afiliados
Conceptualizar los elementos financieros y tributarios inherentes al quehacer de los asesores inmobiliarios EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo.	Elementos financieros y tributarios inherentes al quehacer de los asesores inmobiliarios EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo. ✓	Estado de flujo de efectivo. Presupuesto. Flujos de Caja Proyectada. Estructura de Costo. Elementos Tributarios. ✓	(3,5,6,7)	Cuestionario	Asesores afiliados
Detallar las herramientas financiera y tributaria dirigidas a los asesores inmobiliarios de EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo.	Herramientas financiera y tributaria dirigidas a los asesores inmobiliarios de EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo. ✓	Flujo de caja Balance personal Indicadores financieros Razón de liquidez Retención de riqueza ✓	(24,25,26,28)	Cuestionario	Asesores afiliados

### Cuadro No. 2 Cuadro Técnico metodológico

Fuente: Ocque, M.; Suárez, M.; Venero, A.

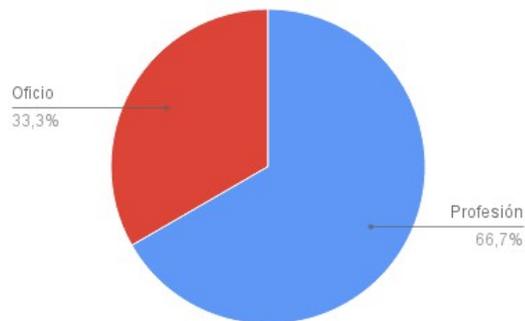
## CAPITULO IV

### 4.1 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de las encuestas los cuales arrojan la información requerida para el desarrollo de los objetivos de la investigación y debido a la naturaleza de las respuestas se realizará un análisis integral de los resultados.

**Grafico No. 1**

Recuento de 1. Su actividad como asesor inmobiliario ¿es un oficio o una profesión?

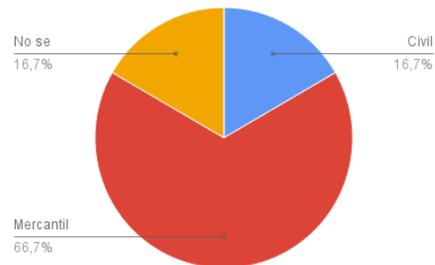


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

La grafica representa que un 66,7% de los consultados consideran su actividad como una profesión, mientras que el 33,3% considera su actividad como un oficio.

## Grafico No. 2

Recuento de 2. Su actividad como asesor inmobiliario ¿ es de carácter civil o de carácter mercantil?

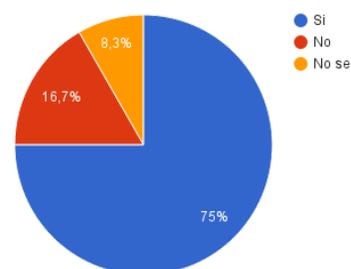


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 66,7% de los consultados consideran su actividad de carácter Mercantil, 16,7% de carácter civil y 16,7% desconoce cómo se clasificaría su actividad.

## Grafico No. 3

Recuento de 3. ¿Conoce usted sobre el presupuesto personal?

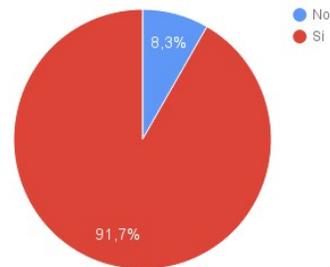


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 75% de los encuestados conoce sobre presupuesto personal, 16,7% no conoce sobre presupuesto personal y 8,3% no sabe si conoce sobre presupuesto personal.

#### Grafico No. 4

Recuento de 4. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja presupuestos?

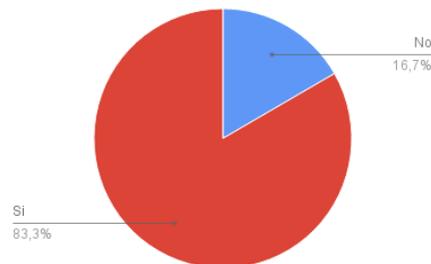


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 91,7% de los encuestados maneja Presupuestos personales, el 8,3% no maneja presupuesto personal.

#### Grafico No. 5

Recuento de 5. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja las finanzas personales?

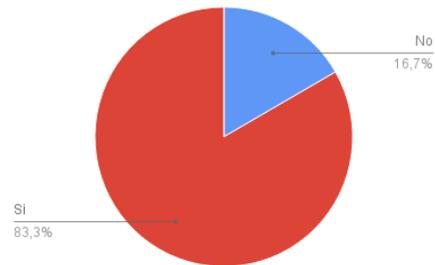


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 83,3% de los consultados dice manejar sus finanzas personales sin embargo el 16,7% desconoce cómo manejarlas.

### Grafico No. 6

Recuento de 6. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja el área de costos?



**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 83,3% de los encuestados dice conocer los costos del desarrollo de su actividad, pero el 16,7% no los conoce.

### Grafico No. 7

Recuento de 7. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja el área tributaria?

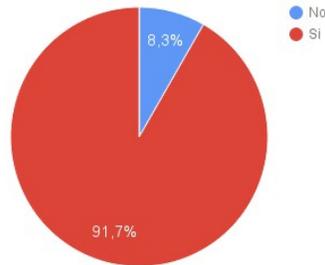


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 58,3% de la población dice manejar el área tributaria sin embargo el 41,7% no la maneja.

### Grafico No. 8

Recuento de 8. ¿Conoce usted que es un tributo?

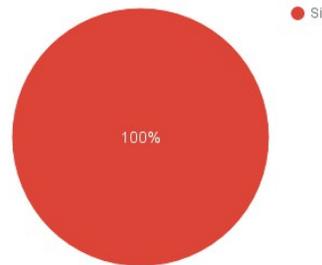


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 91,7% de los consultados conoce que es un tributo y apenas el 8,3% no lo conoce.

### Grafico No. 9

Recuento de 9. ¿Conoce usted sobre el IVA (Impuesto al Valor Agregado)?

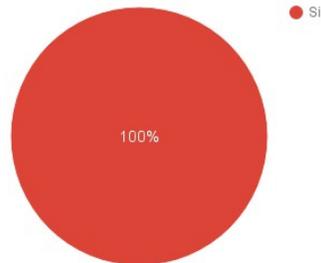


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

La totalidad de los consultados conoce sobre el IVA (Impuesto al valor agregado).

### Grafico No. 10

Recuento de 10. ¿Conoce usted sobre el pago del ISLR (Impuesto Sobre La Renta)?

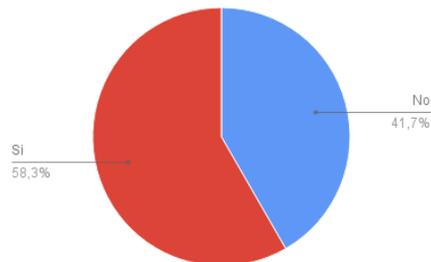


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

La totalidad de los encuestados conoce sobre el ISLR (Impuesto Sobre la Renta).

### Grafico No. 11

Recuento de 11. En su actividad como asesor inmobiliario ¿sabe usted si debe declarar impuestos municipales?

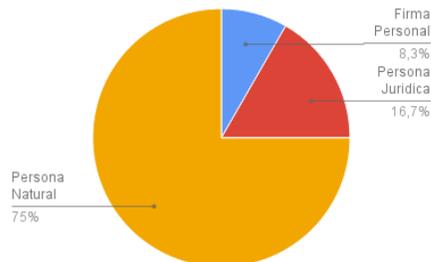


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 58,3% de los consultados dice que debe declarar impuestos municipales por el ejercicio de su actividad económica, sin embargo, el 41,7% dice que no debe declarar impuesto alguno.

### Grafico No. 12

Recuento de 12. ¿Usted declara su actividad de asesoría inmobiliaria como persona natural o jurídica al momento de declarar el ISLR?

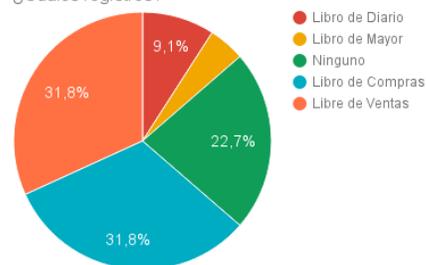


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

De los consultados el 75% declara ante el SENIAT como persona natural, 16,7% como persona jurídica y apenas el 8,3% como una firma personal.

### Grafico No. 13

Recuento de 13. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿hace registro en libros legales? ¿Cuales registros?

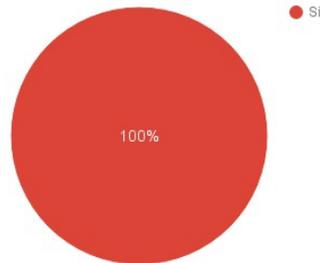


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

De los consultados el 31,8% llevan libros de compras y de ventas, apenas un 9,1% libro de diario y 4% libro de mayores y el 22,7% no lleva ningún libro legal de registro financiero.

### Grafico No. 14

Recuento de 14. ¿Su actividad como Asesor Inmobiliario está visionada como un negocio?

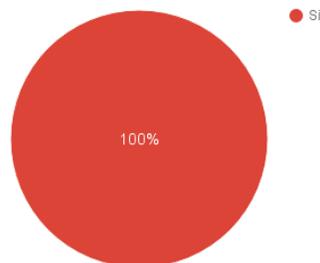


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

La totalidad de los consultados visiona el ejercicio de su actividad como asesor inmobiliario.

### Grafico No. 15

Recuento de 15. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿Tiene usted alguna misión establecida?

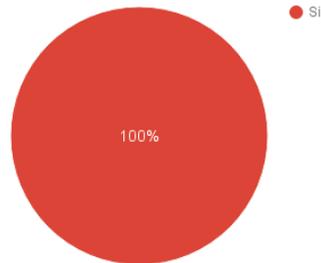


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 100% de los encuestados posee una misión como asesor inmobiliario.

### Grafico No. 16

Recuento de 16. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿posee usted objetivos establecidos de su trabajo?

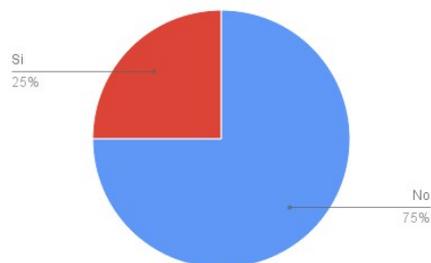


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

La totalidad de los encuestados dice poseer objetivos establecidos en el desarrollo de su trabajo.

### Grafico No. 17

Recuento de 17. ¿Tiene usted planes de marcharse del país?

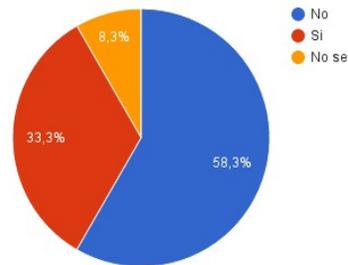


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 75% de los consultados no tiene planes de marcharse del país mientras que el 25% si tiene planes.

### Grafico No. 18

Recuento de 18. ¿Es usted agente de retención de IVA?

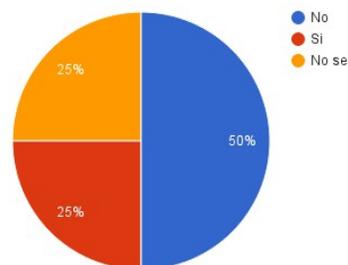


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 58,3% de los encuestados dice no ser agente de retención de IVA, sin embargo, el 33,3% dice si ser agente de retención y un 8,3% no sabe o que esto significa.

### Grafico No. 19

Recuento de 19. ¿Es usted contribuyente pasivo de algún impuesto?

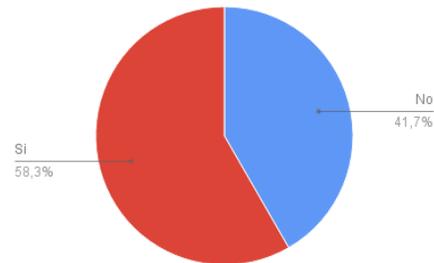


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 50% de la población dice no ser contribuyente pasivo de ningún impuesto mientras que un 25% dice ser contribuyente pasivo y 25% no sabe.

### Grafico No. 20

Recuento de 20. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted intermedia con entes gubernamentales?

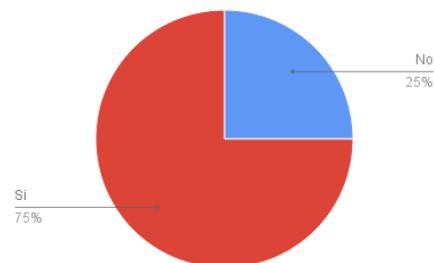


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 58,3% de los consultados dice atender como clientes a entes gubernamentales, mientras el 41,7% dice no hacerlo.

### Grafico No. 21

Recuento de 21. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted intermedia con entes privados?

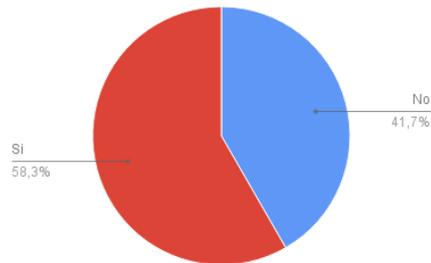


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 75% dice intermediar con empresas mientras el 25% dice no atenderlos como clientes.

### Grafico No. 22

Recuento de 22. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted trabaja con contribuyentes especiales?



Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 58,3% dice trabajar con contribuyentes especiales mientras el 41,7% dice no trabajar con los mismos.

### Grafico No. 23

Recuento de 23. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted se ve a si mismo como un negocio?

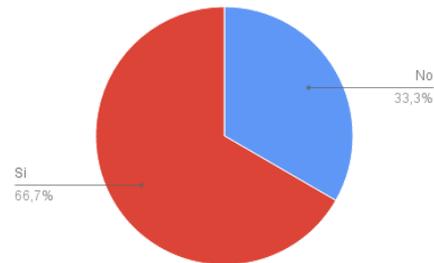


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 66,7% de la muestra se ve a sí mismo como un negocio, pero apenas un 33,3% se ve a sí mismo como un negocio.

### Grafico No. 24

Recuento de 24. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿conoce usted de herramientas financieras?

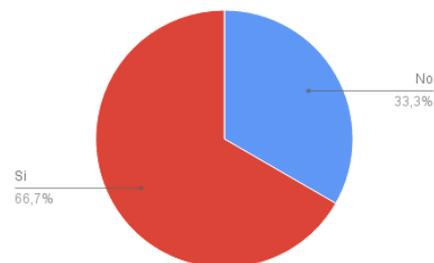


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 66,7% de los encuestados dice conocer las herramientas financieras mientras que el 33,3% no las conoce.

### Grafico No. 25

Recuento de 25. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿conoce usted del manejo de estados financieros?

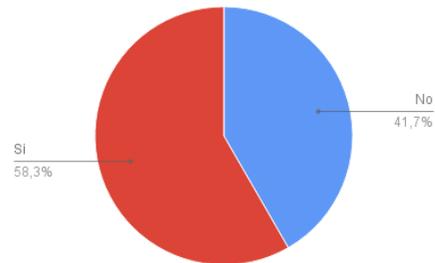


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

De la muestra entrevista el 66,7% dice manejar los estados financieros pero un 33,3% no los conoce.

### Grafico No. 26

Recuento de 26. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿conoce usted del Estado de flujo de caja?

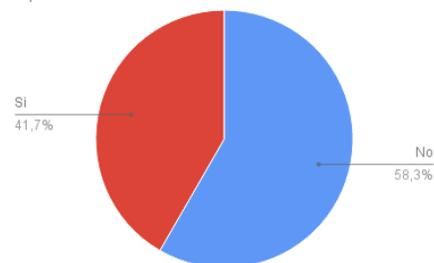


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

De los consultados el 58,3% dice conocer sobre flujo de caja, pero un 41,7% no conoce tal término.

### Grafico No. 27

Recuento de 27. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿considera usted que posee una buena liquidez monetaria?



**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

De los encuestados el 58,3% dice no tener una buena liquidez monetaria sin embargo un 41,7% dice tener una buena liquidez.

### Grafico No. 28

Recuento de 28. ¿En su actividad como Asesor Inmobiliario Posee usted una estructura de costos?

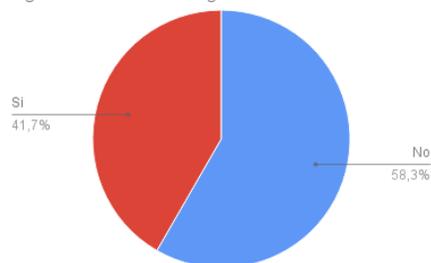


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

El 58,3% de los encuestados dice contar con una estructura de costos, mientras que el 41,7% no cuenta con una estructura de costos definida.

### Grafico No. 29

Recuento de 29. ¿Tiene usted trabajadores a su cargo o contrata a personas para que le ayuden en algunas labores de su negocio?

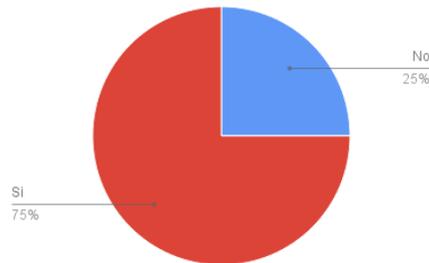


**Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)**

De la consulta realizada arrojo que el 58,3% de los asesores inmobiliarios no contrata a personas para que apoyen su gestión como asesor y el restante 41,7% si contrata a personas.

### Grafico No. 30

Recuento de 30. ¿En su actividad como Asesor Inmobiliario conoce usted el concepto por el cual debe elaborar sus facturas?

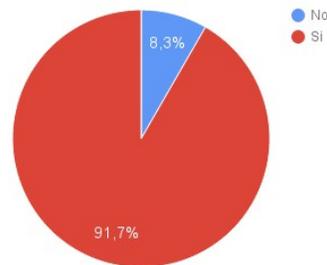


Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

El 75% de los encuestados conoce cuál es el concepto por el cual debe elaborar sus facturas, sin embargo, un 25% desconoce el concepto por el cual debe elaborar.

### Grafico No. 31

Recuento de 31. ¿Se ve usted realizando este negocio a largo plazo?



Fuente: Ocque, Suárez y Venero (2016)

Un 91,7% se ve desarrollado esta actividad a largo plazo y apenas un 8,3% no se ve desarrollando esta actividad.

Dado los resultados presentados se puede detallar que los encuestados presentan confusión, desconocimiento e inconsistencia en las respuestas suministradas; del aspecto tributario según la gráfica No. 8 el 91,7% de los encuestados conoce que es un tributo, pero según el grafico No. 7 apenas el 58% maneja el área tributaria en su actividad como asesor inmobiliario, en relación a esto el 75% declara impuestos como persona natural según el grafico No. 12 y el 100% de la muestra conoce sobre el ISLR y el IVA de acuerdo a los gráficos No. 9 y No. 10, sin embargo, el 33,3% declara ser agente de retención del IVA expresado en el grafico No 18, el 58,3% declara intermediar negociaciones inmobiliarias con entes gubernamentales según grafico No. 20, no obstante según el grafico No. 19 el 50% de la muestra no es contribuyente pasivo de ningún impuesto y en esta misma pregunta el 25% no sabe si es o no contribuyente pasivo.

De acuerdo al grafico No. 11 el 58,3% de los encuestados dice declarar impuestos municipales derivados del desarrollo de sus actividades inmobiliarias, según el grafico No. 30 el 25% de la población desconoce por cual concepto debe emitir las facturas correspondientes al ejercicio de sus actividades.

En relación al tema tributario y legal según el grafico No. 13 validamos que apenas el 31,8% de los encuestados maneja libros de compra y venta requeridos para la declaración del IVA, 9,1% maneja libro de diario y 22,7% no lleva ningún libro legal, no obstante, el 66,7% de la población considera la actividad de la asesoría inmobiliaria como una actividad de carácter mercantil, también es notable según el grafico No. 1 que el 66,7% de la población encuestada considera su actividad como una profesión.

Organizacionalmente es importante según el gráfico No. 23 que apenas el 66,7% de los encuestados se ve a sí mismo como un negocio, sin embargo, según los gráficos No.15 y No.16 la totalidad de los encuestados tienen una misión y objetivos establecidos, apenas 75% de los asesores inmobiliarios aliados tiene planes de marcharse del país según el gráfico No.17 pero según el gráfico No. 31 el 91,7% se ve desarrollando esta actividad en el largo plazo.

En el aspecto financiero según el gráfico No. 24 de los encuestados el 66,7% conoce sobre herramientas financieras, pero según el gráfico No.5 el 83,3% maneja sus finanzas personales. El gráfico No. 3 apenas el 75% de los consultados conocen sobre presupuesto personal, pero según el gráfico No.4 el 91% dice manejar presupuestos dentro de su actividad como asesor.

Se observa que en las preguntas relacionadas con costos en el gráfico No. 6 el 83,3% de los asesores dice manejar el área de costos en su actividad como asesor, pero apenas un 58,3% de la muestra total dice poseer una estructura de costos, apenas un 66,7% conoce de manejo de estados financieros según el gráfico No. 25 y según el gráfico No. 26 solo el 58% conoce el flujo de caja.

A pesar de que en las preguntas de aspecto financiero dicen conocer herramientas financieras como presupuestos, costos y estados financieros según el gráfico No. 27 el 58% considera no contar con liquidez monetaria por ende ante tales variaciones a preguntas similares se detalla que no están claros tampoco en el área financiera.

En el capítulo I, se encuentra los objetivos de la presente investigación, siendo el segundo *conceptualizar los elementos financieros y tributarios inherentes al que hacer de los asesores inmobiliarios en metros<sup>2</sup> de Valencia Estado Carabobo*. Esto nos lleva a un mundo de conceptos, definiciones y procedimientos establecidos algunas por las leyes y otros nuevos por procedimientos y técnicas de las actividades financieras.

## **4.2 Elementos Financieros**

### **4.2.1 Acto Comercio y Contabilidad comercial**

Un acto de comercio será aquella acción que un individuo o empresa lleva a cabo y por la cual concreta la compra de un bien, un producto, o en su defecto, la adquisición del mismo en el cual el individuo puede o no ser comerciante. El Código de Comercio Venezolano en el Artículo 2 nos especifica que son los actos de comercio y nos lo enumera “Son actos de comercio, ya de parte de todos los contratantes, ya de parte de algunos de ellos solamente: 4°La comisión y el mandato comercial...”. Es allí donde entra el asesor inmobiliario como una persona que realiza actos de comercio.

Las personas naturales deben o pueden llevar contabilidad, y en caso de hacerlo, deben cumplir con las normas que la regulan. Una persona natural debe llevar contabilidad por obligación legal, para el caso de aquellas que son comerciantes. Para las personas que no son comerciantes, no les asiste la obligación de llevar contabilidad, pero pueden llevarla si así lo desean. En cualquier caso, la contabilidad de las personas naturales debe incorporar todos los bienes, derechos y obligaciones de la persona.

La contabilidad de una persona natural se lleva de la misma forma que cualquier otra contabilidad. Se debe tener en cuenta que para el caso de las

personas naturales no existe la obligación de crear reservas y demás obligaciones propias de las sociedades comerciales. El tratamiento contable de los activos, pasivos, ingresos y gastos es igual que en una empresa comercial teniendo en cuenta claro está el tipo de actividad desarrollada. Independientemente de si se está o no obligado a llevar contabilidad, es de suma importancia llevarla como una medida de control y apoyo en la toma acertada de decisiones, ya que nos ofrece información real sobre la realidad financiera de la persona o su negocio personal.

En el Código de Comercio en su artículo 32 nos señala “Todo comerciante debe llevar en idioma castellano su contabilidad, la cual comprenderá, obligatoriamente, el libro Diario, el libro Mayor y el de Inventarios. Podrá llevar, además, todos los libros auxiliares que estimará conveniente para el mayor orden”, es obligatorio para cualquier comerciante llevar un registro de sus transacciones.

Artículos como el 33 del Código de Comercio y el 34 nos dictan los siguientes “El libro Diario y el de Inventarios no pueden ponerse en uso sin que hayan sido previamente presentados al Tribunal o Registrador Mercantil”; respectivamente el siguiente artículo nos presenta, “En el libro Diario se asentarán, día por día, las operaciones que haga el comerciante, de modo que cada partida exprese claramente quién es el acreedor y quién el deudor” están son algunas de las características que deben poseer los libros básicos contables, ya sean para control y mejor manejo de su negocio personal como asesor inmobiliario.

Uno de los aspectos importantes para lograr unas finanzas personales sanas, seguridad económica y una vida enfocada en la generación de riqueza tiene que ver con el nivel de conciencia que se posea. La empresa

más importante en la vida de cada uno de nosotros no debería de ser en la que se trabaje, si no cada persona, viéndolo desde la perspectiva de que cada persona es una empresa y que se representa una marca persona de quien eres, una empresa que tiene ingresos, gastos, probablemente deudas, objetivos, estrategias, etc.

Para tener un óptimo bienestar financiero se debe conocer como se encuentra la empresa personal, contar con herramientas y estrategias de administración de ingresos, las cuales podrían ser Balance General, indicadores de Retención o pago de impuestos, manejo de presupuestos y Patrones del Flujo de Caja proyectado.

Los Estados Financieros, pueden dar un indicador de la salud de las finanzas personales y ayudar a buscar nuevos proyectos empresariales. Esta preparación mostrará si posees demasiados pasivos o si es necesario vender activos, también cuánto dinero extra tiene cada mes y hacia dónde se debe dirigir. El estado financiero se puede utilizar como parte de un paquete de préstamo de negocios, un requisito si es el co-propietario de un negocio que está en búsqueda de un préstamo.

#### **4.2.2 Balance General:**

También conocido como “Estado de la Situación Financiera”; es un estado financiero propio que muestra la relación entre lo que se tiene y lo que se debe, dicho técnicamente entre los activos y los pasivos existentes. Es una fotografía de cómo luce dicha empresa personal en un momento específico de tiempo. Se divide en tres cuerpos activos, pasivos y el patrimonio o

capital, según la regla de la ecuación patrimonial dicta que  $\text{Activos} = \text{Pasivo} + \text{Patrimonio}$  esta igualdad siempre se cumple.

Asimismo, el balance general es una herramienta para evaluar la situación económica y financiera para una mejor toma de decisiones. En este estado financiero se verá si sus activos son producto de ganancias, el nivel de deudas, el tiempo de las deudas y si son adecuadas o se sobrepasan a los límites económicos, si las deudas que se tienen son buenas o malas, el valor patrimonial neto, entre otras cosas que se pueden medir.

#### **4.2.3 Estado de Resultados:**

Es también conocido como Estado de Ganancias o Pérdidas Personal, es un documento en donde se detallan los ingresos, los gastos y el beneficio o pérdida que ha obtenido una persona en un periodo de tiempo determinado; Todas las partidas de ingreso o de gasto reconocidas en el periodo, se incluirán en el resultado del mismo. La fórmula básica para el estado de ganancias y pérdidas es  $\text{Ingresos} - \text{gastos} = \text{ganancia neta}$ .

Los estados de resultados suelen tener el siguiente formato:

Ingresos

– <Gastos operativos> (variables)

= Margen bruto (operativo) de ganancia

– <Gastos fijos>

= Ingresos operativos

+/- Otros ingresos o gastos (no operativos)

= Ingresos antes de impuestos

– <Impuestos a la renta>

= Ingresos netos (posteriores a impuestos)

- Ingresos: es el dinero que se recibe como pago de productos o servicios.
- Gastos operativos o variables: son los gastos que suben o bajan en función del volumen de ventas.
- Margen bruto de ganancia o margen operativo: es el monto que queda cuando se restan los gastos operativos de los ingresos.
- Gastos fijos: son gastos que no varían mucho de un mes a otro, y que no aumentan o disminuyen en función del número de ventas. Ejemplos: sueldos del personal de oficina, alquiler o seguro.
- Ingresos operativos: son los ingresos menos los gastos operativos y los gastos fijos.
- Otros ingresos o gastos (no operativos): por lo general no se relacionan con el aspecto operativo de la empresa, sino con la forma en que la administración financia el negocio. Bajo “otros ingresos” pueden incluirse los intereses o dividendos de las inversiones de la compañía, por ejemplo. La categoría “otros gastos” podría incluir los intereses pagados por préstamos.
- Ingresos antes de impuestos: son los ingresos antes de pagar los impuestos de los gobiernos federal y estatal.
- Ingresos netos (posteriores a impuestos): es la cantidad final que aparece en la mayoría de los estados de resultados. Representa

la ganancia total neta de la empresa en el período, una vez descontados todos los costos y gastos relacionados.

#### **4.2.4 Estado de Flujos del Efectivo:**

Estado financiero básico que informa o muestra el efectivo generado y utilizado (efectivo y sus equivalentes), durante un período determinado a través de tres actividades: operación, inversión y financiamiento. Debe determinarse para su implementación el cambio de las diferentes partidas del Balance General que inciden en el efectivo, y es un indicador de información como origen para la proyección de flujos del efectivo futuros. Adicionalmente la información que se toma es de partidas o eventos que ya ocurrieron, de pagos y desembolsos reales que ya se realizaron.

- Actividades de operación: principal fuente de ingresos por actividades ordinarias. Transacciones reflejadas en el estado de resultados. A lo que se dedica cada empresa en su trabajo diario.
- Actividades de inversión: adquisición y disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en efectivo y equivalentes.
- Actividades de Financiación: Actividades que dan lugar a cambios en el tamaño y composición de los capitales aportados y de los préstamos tomados por instituciones financieras.

#### **4.2.5 Presupuesto:**

Un presupuesto personal es un documento en donde se cuantifican ingresos y egresos de dinero que se espera tener para un periodo de tiempo determinado. Los presupuestos son preparados tomando en cuenta eventos del pasado con evidencia suficiente para garantizar que se repetirá en el

futuro. Los presupuestos pueden ser mensuales, bimensuales, trimensuales, como sea requerido.

1 – Ingresos: Es la primera categoría a identificar claramente. Se deben listar todas las partidas de ingresos recibidas mensualmente (si se trabaja con este tiempo); importes como salario, ingresos independientes, ingresos por rentas, pensión alimenticia, etc.

2 – Egresos: Consecutivamente después de enumerar los ingresos se deberán situar todos los desembolsos de dinero, gastos, egresos fijos o algunos que se esperen realizar, algún pago extra si se conoce incluirlo en el presupuesto. Algunas partidas de egresos serían, pago de renta, alimentación (estimado de cuando se podría gastar en víveres), pago de servicios básicos (agua, luz, teléfono, cable, internet, etc.), pago de educación de colegios o universidades, entre otros.

3 – Ahorros e Inversiones: en este punto es clave en el presupuesto, se conoce bien la situación que presenta Venezuela actualmente, pero siempre hay pequeñas maneras de ahorro e inversión, se debería procurar como mínimo ahorrar un 10% del total de nuestros ingresos, aunque lo ideal es que corresponda a un 20% o hasta un 30%.

Se podrían emplear como ahorro, la compra de alguna divisa, ya que vivimos en una alta inflación, el ahorro en cuentas de caja de ahorro y comprar activos de propiedad planta y equipos que no se deprecian tan rápido, compra de terrenos o viviendas si se posee la posibilidad, compra de oro alguna pieza pequeña que se pueda vender en un futuro, buscar alguna alternativa para ahorrar o invertir un poco.

4 – Pagos de Deudas: Se deben separar los gastos del pago de las deudas, ya que estas suelen tener cláusulas legales, algunas de estas deudas serían, tarjetas de crédito, hipotecas, préstamos personales, el pago del automóvil, etc.; es importante separar estas salidas de dinero entre las deudas y gastos para que se mantenga la vista la cantidad de dinero se debe y no se puede disminuir, ya que los gastos podemos intentar bajarlos pero el pago de estas deudas entra en lo primordial por las consecuencias que nos podrían acarrear.

5– Revisar constantemente el presupuesto: Después de haberlo realizado a final de mes se deberá comparar con los gastos y deudas realmente pagados y las facturas canceladas, para así poder visualizar si se cumplió todo lo que se programó, o si el presupuesto tiene fallas y poder corregirse.

Si la diferencia absoluta es de 35% o más, y no fue por un evento fuera de lo común, se deberá ajustar la cantidad para el siguiente mes usando tu gasto real. Si la diferencia absoluta es de menos del 35%, utiliza tu misma estimación para el siguiente mes y observa si el patrón de diferencia continúa. Después de dos o tres meses de observar una diferencia similar puedes ajustar tu cantidad con esto se lograría un presupuesto proyectado exitoso.

#### **4.2.6 Flujos de Caja Proyectada:**

También conocido como presupuesto de efectivo, es un informe financiero que presenta detalles de los flujos de ingresos y egresos de dinero que proyectamos en el futuro. Es una herramienta básica para la Administración y planificación financiera y dicha información es obtenida contabilidad que se haya realizado.

El flujo de caja proyectado o presupuesto de efectivo nos permite:

- Anticiparnos a un futuro déficit (o falta) de efectivo, por ejemplo, poder tomar la decisión de buscar financiamiento oportunamente.
- Prever un excedente de efectivo, y así poder tomar la decisión de invertirlo en la adquisición de nueva maquinaria.
- Establecer una base sólida para sustentar el requerimiento de créditos, por ejemplo, al presentar el flujo de caja proyectado dentro de un plan de negocios.

#### **4.2.7 Estructura de Costos:**

Es un modelo de cómo están conformado el costo de realización, ya sea de su producto o de prestar un servicio. Nos indica cuánto vale a nivel monetario de tiempo invertido; diferenciando actividades entre costos y gastos, donde el costo está señalado por aquella diligencia que no se puede dejar de hacer para poder tener el producto o poder prestar el servicio, lo que nos lleva a poder adquirir dinero.

Para poder planificar una estructura es importante diferenciar los tipos de costos que se pueden llegar a tener. Existen dos muy claros, los costos fijos y los costos variables. Los variables son los que dependen de tu volumen de ventas y los costos fijos son los que no dependen de las ventas y permanecen constantes. Algunos ejemplos de gastos fijos son: alquiler de oficina, conexión a internet, teléfono, mantenimiento de cuenta bancaria, entre otros costos de operación. Lo importante es que puedas planificar

mensualmente y entender qué inversión necesitas para mantener tu operación básica.

La utilidad de establecer la estructura de costos servirá para dos propósitos fundamentales:

- Comparar el Sector o la Empresa con otros Sectores o Empresas, para sacar conclusiones respecto del propio(a). Es una comparación similar a la que se hace con la rentabilidad sobre activos y la rentabilidad sobre el patrimonio.
- Conocer el impacto sobre el costo total, del incremento del costo de uno de sus elementos.

Con una estructura de costo definida, y conociendo los costos fijos que se poseen se pueden tomar decisiones asertivas, y así poder entender si conviene o no realizar algún negocio y cuando dinero se podría ganar.

#### **4.2.8 Indicadores Financieros Personales:**

Son razones financieras que le permiten poder medir su situación con criterios más definidos y le dan la posibilidad de formular acciones de mejora. Dentro de las razones financieras más útiles en su análisis personal están:

**Razón de Endeudamiento:** Establece el riesgo que corren los acreedores de un individuo, la salud financiera de la persona y la conveniencia o inconveniencia de un determinado nivel de endeudamiento. Esta conveniencia o inconveniencia radica en el tipo de deudas que se tienen:

deudas malas o deudas buenas. (Deudas malas son todas aquellas que llevan a una salida de dinero, y deudas buenas son aquellas que permiten que entre efectivo.

Indicadores de Rendimiento: Miden la efectividad que tiene la persona en la administración de sus finanzas personales, en controlar sus gastos y convertir su flujo de caja positivo en más activos productivos y por lo tanto en más flujo de caja.

Indicador de Liquidez: Mide la disponibilidad con que dispondría de lo que tiene (sus activos) en caso de necesitarlos. Se recomienda tener activos líquidos por el 10% del valor de los activos productivos. (Activos productivos son aquellos activos que le ponen dinero en sus manos.

Indicador de Retención de Riqueza: establece qué proporción de los ingresos que usted ha recibido en toda su vida, los ha utilizado en construcción de riqueza. Este ejercicio es sencillo y su objetivo es más de concientización.

#### **4.2.9 Separación de Cuentas bancarias:**

Otra herramienta sería el uso separado de cuentas bancarias, si se necesita armar presupuestos y mantener un nivel de flujo de efectivo es necesario tener los gastos personales con los gastos de la empresa; siendo este caso la empresa el asesor inmobiliario y su negocio; y esto permitirá no extralimitarse y erogar dinero. Este es un instrumento de fácil acceso y manejo para tener un mejor orden.

#### **4.2.10 Hoja Simple de Contabilidad:**

Excel es una hoja de cálculo sencilla de usar, la cual nos ofrece infinitas posibilidades, llevar una hoja básica de contabilidad como un libro diario con solo “Debe – Haber” mejorar el control de sus finanzas, dará cifras de cómo

está su negocio y ayudar en la toma de decisiones a cerrar una transacción.

#### **4.2.11 El uso de Apps:**

Hoy en día la tecnología está al alcance de nuestras manos gracias a nuestros teléfonos inteligentes, las apps son aplicaciones que podemos descargar en nuestros móviles y así llevar un pequeño diario de nuestros ingresos y gastos, un ejemplo sería la aplicación llamada "Hello Expense" es un pequeño diario con etiquetas

Para el cumplimiento del tercer objetivo todos los conceptos mencionados y conceptualizados previamente son herramientas que se pueden aplicar con fórmulas o en una página de Excel, (ver Anexo N° 2)

#### **4.2.12 Compra de Divisas:**

Siendo esta una herramienta muy usada por muchas personas, tanto como inversión de dinero, como para no perder el valor adquisitivo del mismo, se pueden conseguir de diferentes maneras a todo acceso tenemos la compra del "mercado negro" la cual está prohibida, pero siendo esta sin embargo la que muchos usan para poder llegar a tener divisas, marcada por las redes sociales y páginas de internet; Si se posee medios para solicitarlos por SICON o SIMADI en vías regulares es asertivo la compra de los mismos.

### **4.3 Elementos Tributarios**

#### **4.3.1 Impuesto Sobre La Renta (ISLR)**

Conjuntamente en otro aspecto legal e impositivo es el Impuesto Sobre La Renta (ISLR), consiste en el impuesto sobre los enriquecimientos anuales obtenidos por personas naturales o jurídicas, residentes o domiciliadas en la

República, sea que la fuente de ingresos este situada dentro del país o fuera de él, el cual se debe declarar una vez al año.

Se encuentra establecido en la Gaceta Oficial extraordinaria N° 38.628 del 16 de febrero de 2007. Posteriormente se realizaron dos reformas parciales mediante decreto presidencial bajo régimen de ley habilitante: una reforma en 2014 donde se estableció que todas las personas naturales son gravables por enriquecimientos de cualquier concepto, menos por bono de alimentación y viáticos, y otra reforma en 2015 que afectó más que todo a personas jurídicas.

Según el artículo 79 de marca quienes deben declarar y pagar tal impuesto, donde nos especifica a “Las personas naturales: asalariados con ingreso anual superior a 1.000 UT y no asalariados con ingresos brutos mayores a 1.500 UT”. Para las declaraciones del año 2015 y 2016. El Gobierno amplió esa base a 3.000 UT. La fecha tope para la declaración del ISLR es el 31 de marzo de cada año; el reajuste de la Unidad Tributaria (UT) de 150 bolívares a 177 bolívares fue publicado en Gaceta Oficial número 40.846 con fecha 11 de febrero de 2016.

El reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta dicta que las personas naturales pueden pagar el gravamen en varias partes, se puede cancelar hasta en tres partes; La primera debe ser al momento de la declaración, es decir, hasta la fecha del 31 de marzo, el segundo pago será 20 días continuos después del 31 de marzo, y el tercero, 40 días continuos después de la fecha en que hizo efectivo la segunda cuota. Para cancelarlo en partes se debe indicar en el sistema cuando se esté realizando la declaración. Esto es una ventaja ya que las personas jurídicas solo se les permitirá un solo pago para cancelar el impuesto.

Para el cálculo del ISLR de las personas naturales, se debe determinar su enriquecimiento neto, es decir, el incremento de patrimonio que han tenido durante el ejercicio gravable. Para determinar el enriquecimiento neto se deben restar los costos y deducciones permitidos por la Ley, a sus ingresos brutos; para el cálculo del enriquecimiento bruto lo especifica el artículo 15 de ISLR y del enriquecimiento el artículo 4. Cuando los ingresos sólo se correspondan a salarios y remuneraciones obtenidos por la prestación de servicios personales bajo relación de dependencia, éstos equivalen al enriquecimiento neto.

$$\text{Enriquecimiento Neto} = [\text{Ingreso Bruto} - (\text{costos} + \text{deducciones})]$$

Después de obtener el enriquecimiento neto, se deben restar si se poseen pérdidas de años anteriores y el desgravamen que se decida. Esto nos da como resultado el enriquecimiento gravable. Los desgravámenes se encuentran en el artículo 59 de la Ley de ISLR. y estos son deducciones que permiten al contribuyente domiciliado o residenciado en el país, rebajar el monto de pago. Son de dos tipos y la persona que declara decide cuál de los dos aplicar en su declaración.

- a) Desgravamen único: equivale a una rebaja de 774 UT, y no requiere la presentación de soportes o facturas para aplicarlo.
- b) Desgravámenes detallados: los cuales tienen que estar debidamente soportados:
  - Incluye lo que pago en el año que se va a declarar (año que transcurrió/ desembolsos realizados)
  - Educación del contribuyente y sus descendientes.

- HCM.
- Servicios Médicos, Odontológicos y Hospitalización.
- Viviendas: Hasta 1.000 UT en Cuotas de Intereses por préstamos para adquisición de vivienda principal.
- Hasta 800 UT de Alquiler de la vivienda que le sirve de asiento permanente del hogar.

*Enriquecimiento gravable = Enriquecimiento neto – (Desgravamen ya sea el único o el detallado + pérdidas de años anteriores)*

Al enriquecimiento gravable es al cual se le aplicara la tarifa respectiva de porcentaje a pagar y el sustraendo de dicha tarifa si posee. El sustraendo es la cantidad que se resta al resultado obtenido después de aplicarle el porcentaje al enriquecimiento neto. El sustraendo consiste en los desgravámenes y/o rebajas al ISLR permitidas por la ley. El impuesto gravable se logra convirtiendo el enriquecimiento en unidades tributarias, y a su vez esto se obtiene dividiendo el monto en bolívares el precio actual de la unidad tributaria.

*Enriquecimiento gravable a unidades tributarias = Bs / Bs. De la UT actual.*

Tarifas del ISLR para Personas Naturales (artículos 50 y 51 LISLR)

<u>Fracciones de Unidades Tributarias</u>	<u>Sustraendo</u>
Fracción comprendida hasta 1.000 UT	6,00%
Fracción que exceda de 1.000 hasta 1.500 UT	9,00%

Fracción que exceda de 1.500 hasta 2.000 UT	12,00%
Fracción que exceda de 2.000 hasta 2.500 UT	16,00%
Fracción que exceda de 2.500 hasta 3.000 UT	20,00%
Fracción que exceda de 3.000 hasta 4.000 UT	24,00%
Fracción que exceda de 4.000 hasta 6.000 UT	29,00%
Fracción que exceda de 6.000 UT	34,00%
Personas naturales no residentes en el país	34,00%

Posterior mente se hace la reconversión de UT a bs el enriquecimiento causado y se restan rebajas; las cuales fueron creadas por el legislador para cubrir el monto indispensable para la subsistencia del contribuyente y su carga familiar; Estas se restan en la declaración ya en valor de bs y según el artículo 61 de LISLR son:

- Rebaja Personal: 10 UT para personas naturales residentes en el país.
  - Rebaja por cónyuge: 10 UT por cónyuge no separado de bienes.
  - Rebaja por carga familiar: 10 UT por cada ascendiente o descendiente directo residente en el país (padre, madre, cónyuge no separado, hijos menores de edad, con discapacidad y estudiantes hasta 25 años).

Las rebajas no procederán si los dos cónyuges declaran por separado (sólo uno puede usar la carga familiar) y cuando varios contribuyentes compartan la misma carga familiar (la rebaja se divide). Después de restar al impuesto causado las rebajas se obtendrá el “Impuesto a Pagar”.

Actualmente el proceso de la declaración de los impuestos es todo de manera electrónica a través de la página del SENIAT, ([www.seniat.gob.ve](http://www.seniat.gob.ve)),

es obligatoria para aquellos cuya declaración no arroje monto a pagar, funcionarios públicos y contribuyentes especiales. Las personas naturales tienen la opción de hacerlo por vía manual o electrónica.

El pago de dicho impuesto se puede realizar tanto en línea por transferencias o directamente en la taquilla de pago. Algunos de los bancos donde se puede pagar en línea son: Industrial de Venezuela, Banco del Tesoro, Banco Mercantil, Banco Occidental de Descuento, Banesco, Provincial y Banco de Venezuela. Para el pago por taquilla se podrá realizar en los bancos: Central de Venezuela, Fondo Común, Industrial, Mercantil, Occidental de Descuento, Banesco, Provincial, Bicentenario, Nacional de Crédito, Sofitasa, Citibank y del Tesoro. El SENIAT coloca centros de apoyo y asistencia en distintas zonas del país para ayudar a los usuarios a declarar, como también suministra información y números de contacto.

Como este impuesto es de manera impositiva tenemos consecuencias si no se declara o no se paga o también por no declarar a tiempo. El Código Orgánico Tributario establece las siguientes sanciones:

- De 5 a 25 UT por declaraciones incompletas, extemporáneas, más de una sustitutiva, la 1ra sustitutiva de forma extemporánea, presentarla en formatos o medios no autorizados por el SENIAT.
- De 10 a 50 UT por no declarar, no presentar otras declaraciones.
- 1% del monto del impuesto pagado por pagar con retraso.

### 4.3.2 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

La Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) dicta cuando debe cobrarse el IVA enumerando una lista:

- La venta de bienes muebles corporales, incluida la de partes alícuotas en los derechos de propiedad sobre ellos; así como el retiro o desincorporación de bienes muebles propios de su objeto, giro o actividad, realizado por los contribuyentes de este impuesto.
- La importación definitiva de bienes muebles.
- La prestación de servicios independientes ejecutados o aprovechados en el país, a título oneroso, en los términos de esta Ley. También constituye hecho imponible, el consumo de los servicios propios del objeto, giro o actividad del negocio, en los casos a que se refiere el numeral 4 del artículo 4 de esta Ley.
- La venta de exportación de bienes muebles corporales.
- La exportación de servicios.

A partir del 1 enero de 2010, los beneficiarios de la exoneración del IVA, quienes eran llamados *Contribuyentes Formales* de acuerdo al Artículo 11 del Decreto 5.770 del 27/12/07, y publicado en Gaceta Oficial N° 358.671, pasaron a ser Contribuyentes Ordinarios el Impuesto al Valor Agregado, salvo que se encuentren en las categorías “exentos” o exonerados conforme a lo dispuesto a la ley del IVA.

Para el tema que nos ocupa, exclusivamente relacionado a las personas naturales, a partir del 1 de enero de 2010, deben cobrar y enterar el IVA todos los profesionales independientes, como abogados, contadores,

administradores, etc. Asimismo, trabajadores por cuenta propia como diseñadores, especialistas en servicios técnicos, asesores en cualquier actividad comercial o de servicios, vendedores o comisionistas, etc

Para Cobrar el IVA, los Sujetos Obligados deben presentar factura legal y cobrar en la misma el correspondiente impuesto de acuerdo a la alícuota impositiva vigente, actualmente fijada en el 12%. Para poder presentar Factura Legal, no es necesario registrar una firma Personal. Basta con tener su RIF vigente y dirigirse a una imprenta autorizada por el SENIAT como FacturaLegal.com y mandar a elaborar sus facturas. Factura Legal es una imprenta confiable. Los clientes lo garantizan y recomiendan ampliamente.

La cuota a pagar se determina restando todos los pagos de IVA (Créditos Fiscales) a todos los cobros de IVA (Débitos Fiscales). Y para realizar el pago el impuesto será en el banco y tendrá un lapso máximo de los 15 primeros días de cada mes para cancelar. A partir de la emisión de la primera factura, el contribuyente está en la obligación de declarar y cancelar ante el Fisco la cuota que le corresponda según los cálculos realizados, todo ello a través del Portal Web del SENIAT. Está en la obligación de llevar los libros respectivos (libros de compras y ventas).

En el capítulo I, se establecen los objetivos, donde nos dicta que el objetivo III, *Detallar las herramientas financieras y tributarias dirigidas a los asesores inmobiliarios de EnMetros2 de Valencia Estado Carabobo*. Donde puntualizamos algunas herramientas financieras actuales que pueden usar los asesores inmobiliarios.

Las herramientas son aquellos recursos que nos sirven para llevar a cabo nuestros trabajos y obligaciones dentro de una entidad. Como todo sistema en la vida, las herramientas han sido creadas para realizar cualquier actividad de la manera más eficiente y fácil posible, mejoran los servicios, productos y tener una buena planeación; son muy útiles para organizar nuestros estados financieros, tanto así que podemos obtener una paz financiera mental al poder decidir con seguridad nuestro futuro financiero.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **Conclusiones**

En primera instancia con base a las respuestas se puede mencionar, que los asesores inmobiliarios de Enmetros2 se encuentran inmensamente confundidos en el ámbito financiero y tributario, y a todo lo que conlleva las dos ramas. Es bueno que Enmetros2 se haya dado cuenta de los problemas que están ocasionando esta falta de información que poseen sus agentes inmobiliarios, ya que así se pueden buscar vías para solucionar este problema.

Es necesario que los asesores tengan, aunque sea un conocimiento básico de herramientas financieras y tributarias, para poder realizar negocios asertivos y cuantificablemente una mayor ganancia, con mejores beneficios siendo esto el principal objetivo de Enmetros2, ya que, si sus asesores están bien, prósperos y creciendo efectivamente la inmobiliaria podrá tener una cúspide mayor.

En el área financiera se encuentran diversas herramientas que pueden ayudar a las personas, como lo son el manejo de flujos de efectivo, manejo

de flujo de costos, manejo de ingresos y gastos. Todas juntas forman una estrategia que ayuda al que todo funcione en óptimas condiciones, ya que se detectó que los asesores están teniendo problemas de liquidez actualmente. Manejar flujos de caja proyectados y presupuestos proyectados resolvería paulatinamente dicho inconveniente.

El ámbito financiero nos da un amplio abanico de opciones para evaluar nuestro contexto, más en el país en el que nos encontramos que poseemos una tasa de inflación galopante, que el tiempo y la toma de decisiones son muy importantes.

Se podrían emplear como técnica de ahorro o inversión, la compra de algunas divisas, ya que vivimos en una alta inflación, el ahorro en cuentas de caja de ahorro y comprar activos de propiedad planta y equipos que no se deprecian tan rápido, compra de terrenos o viviendas si se posee la posibilidad, compra de oro alguna pieza pequeña que se pueda vender en un futuro, buscar alguna alternativa para ahorrar o invertir.

En Venezuela actualmente el Impuesto Sobre La Renta (ISLR), es el tributo de mayor recaudación, que grava la renta neta obtenida por un determinado contribuyente; natural o jurídica; requiere una renta para satisfacer sus necesidades, y según cada actividad que los sujetos pasivos realicen, los asesores no escapan a esto, para poder pagar y cumplir con los deberes de seden conocer cuáles son todos estos y tener la solvencia para cancelarlos, ya que de no hacerlo acarrea consecuencias legales fuertes.

Otro punto que se pudo observar a lo largo del trabajo, fue que los asesores inmobiliarios no tienen un título profesional, por lo cual ellos no pueden cobrar por honorarios profesionales, solamente por comisión, se debería buscar la manera de que ellos como gremio sean certificados, o tengan un título profesional a nivel nacional, que los acredite como corredores inmobiliarios. Unirse como colegas y proponer tener una ley propia que dicte las reglas a seguir en su trabajo; esto evitaría tanta confusión en sus obligaciones y deberes en su labor.

Y para cerrar, la constitución establece toda persona tiene el deber de coadyuvar a los gastos públicos mediante el pago de impuestos, tasas y contribuciones que establezca la ley, la Administración Tributaria debe garantizar el conocimiento necesario en esta materia a todos los ciudadanos por igual, para que cumplan de una manera voluntaria con el pago de los tributos.

## **Recomendaciones**

Una vez mencionadas las conclusiones arrojadas del trabajo de Investigación y basándonos en los objetivos planteados recomendamos lo siguiente:

En primera instancia se recomienda que la inmobiliaria EnMetros2 se realice cursos, talleres o algún programa de capacitación y todos los eventos que se consideren importantes sobre materia financiera y tributaria a fin de impulsar el crecimiento profesional de los asesores inmobiliarios. Ya que, si no se posee el debido conocimiento en el área tanto financiera como

tributaria, no se podrán tomar las decisiones adecuadas; decisiones que podrán proporcionar un auge económico, superar algún obstáculo del negocio, y tener mejor liquidez.

Una excelente opción que se tiene a la mano y a disposición de todos es usar nuestros celulares, hay aplicaciones “”APPS” que nos pueden ayudar financieramente como “Hello Expence” que su traducción de esta aplicación es “Hola Gastos”, esta apps es un diario donde podemos anotar diariamente en que gastamos clasificarlos y etiquetarlos y también a los ingresos al final de la semana o el mes veremos a donde están llegando nuestros recursos y si están siendo usados adecuadamente, o tenemos fugaz de dineros que no se conocían, por supuesto dependerá del uso que le des la aplicación.

Por otro parte en nuestro trabajo se realiza una herramienta tributaria y financiera que forma parte del tercer objetivo específico, el cual se recomienda para su uso; el mismo se encuentra en una hoja de Excel básica donde cualquier persona puede usarla, vaciar sus datos en los cuadros diseñados y tendrá sus propios balances, estados financieros personales, movimientos de su dinero, flujos de caja y presupuestos proyectados, entre otros.

Otro consejo a presentar es dar a conocer a los asesores inmobiliarios de Enmetros2, incentivarlos mediante principios y valores, partiendo de los beneficios que tendrían si cumplen con sus deberes formales y pagos tributarios. Una clara fijación de metas en cuanto a tiempo e ingresos que se quieran y necesiten alcanzar.

Siendo este de orden de ideas otra recomendación seria, que, si a pesar de los esfuerzos realizados con los asesores inmobiliarios no ven una mejora

en sus finanzas, lo ideal sería que consulten con un experto en la materia, que los guíe, así los pueda orientar y ayudar a manejarse, para en el futuro puedan tomar las decisiones correctas, por lo cual mejorar su bienestar y sus frutos de su trabajo.

Como última sugerencia se dejan las puertas abiertas, de la Universidad de Carabobo para formar futuras alianzas con la Cámara inmobiliaria de Carabobo, para el mejoramiento de la ley del ejercicio de asesores inmobiliarios, como también crear actividades en conjunto para el crecimiento de ambas entidades.

## Lista de referencias

Abuchaem José (2014). **Cómo planificar una Estructura de Costos**. Disponible:  
<https://www.tiendanube.com/blog/como-planificar-estructura-de-costos/>.  
[Consulta: noviembre 01, 2016].

Arias, F. (2006). **El Proyecto de Investigación: Introducción a la metodología científica**. Caracas, Venezuela. Episteme, C.A.

Arismendi, E. (2013). **Tipos y diseño de la investigación Diseño de la investigación**. [Blog en línea]. Disponible:  
[http://planificaciondeproyectosemirarismendi.blogspot.com/2013/04/tipos-y-diseño-de-la-investigacion\\_21.htm](http://planificaciondeproyectosemirarismendi.blogspot.com/2013/04/tipos-y-diseño-de-la-investigacion_21.htm). [Consulta: Julio 17, 2016].

Armas, M. y Colmenares, M. (2009). **Educación para el desarrollo de la cultura tributaria**. [Revista Electrónica de Humanidades, Educación y Comunicación Social (REDHECS)]. Núm. 6 Disponible:  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2937210>. [Consulta: febrero 20, 2016].

Arroyo G. María G, Espinosa M. Francisco y Almezcuca G. Eva Leticia (2014). **La Concientización Fiscal De Los Contribuyentes, Como Base Para Formar La Cultura Tributaria En México** (Fiscal Awareness As The Basis Of The Tax Culture In México). Artículo de investigación en la revista científica *Ciencia administrativa*. Disponible en  
<http://revistas.uv.mx/index.php/cadmiva/index>. [Consulta: marzo 20, 2016].

Ayala, Yesireth, Colina, Ana, y Duque, Elizabeth. (2015) **Programa de sensibilización en el área de la cultura tributaria para las personas naturales domiciliadas en el municipio José Laurencio Silva del estado Falcón**. Bárbula. Venezuela.

Baena, Verónica (2010). **Teoría y líneas de investigación en el sistema de franquicias desde los años 60 hasta 2019**. [Presentación en línea]. Disponible:  
[https://addi.ehu.es/bitstream/10810/7719/1/CdG\\_1023.pdf](https://addi.ehu.es/bitstream/10810/7719/1/CdG_1023.pdf).  
[Consulta: marzo 05, 2016].

Behar, D. (2008) **Metodología de la Investigación**. Editorial Shalom.  
Behar, Daniel. (2008). **Introducción a la Metodología de la Investigación**. México: Shalom.

Botero. B. Manuel. A (2012). **La estructura de Costos de un Negocio**. Disponible:  
<http://www.gerencie.com/la-estructura-de-costos-de-un-negocio.html>.  
[Consulta: noviembre 01, 2016].

Briones, Guillermo. (2002). **Metodología de la investigación cuantitativa en las ciencias sociales**. ARFO: Colombia.

Briones, Guillermo. (2002). **Metodología de la investigación cuantitativa en las ciencias sociales**. ARFO: Colombia.

Código De Comercio Venezolano. Gaceta Oficial N° 475 Extraordinaria del 21 de diciembre de 1955.

Código Orgánico Tributario. Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 6.152, noviembre 18, 2014.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 5.908, febrero 19, 2009.

Cortés, Manuel e Iglesias, Miriam León. (2004). **Generalidades sobre Metodología de la Investigación**. México: Universidad Autónoma del Carmen.

CreceNegocios (2012). **Cómo Hacer un Presupuesto Personal**. Disponible:  
<http://www.crecenegocios.com/como-hacer-un-presupuesto-personal/>.  
[Consulta: octubre 30, 2016].

CreceNegocios (2012). **Cómo Elaborar un Flujo de Caja**. Disponible:  
<http://www.crecenegocios.com/como-elaborar-un-flujo-de-caja/>. [Consulta:  
noviembre 01, 2016].

Definición ABC tu diccionario hecho fácil (2016) **Diccionario en línea**. Disponible: <http://www.definicionabc.com/economia/acto-de-comercio.php>.  
[Consulta: Julio 29, 2016].

**Diccionario de la Lengua Española** [Diccionario en Línea] Disponible:  
<http://dle.rae.es/> [Consulta: marzo 25, 2016].

Diccionario Enciclopedia Completa en un Tomo (2008). Editorial Larousse.  
El mundo (2016). **Lo que necesita saber sobre la declaración y pago del ISLR**. [Periódico en línea]. Disponible:

<http://www.elmundo.com.ve/noticias/finanzas-personales/impuestos/lo-que-necesita-saber-sobre-la-declaracion-y-pago-.aspx#ixzz4LTyOivxS>. [Consulta: agosto 25, 2016].

Federación Europea de la Franquicia (1991) **Código de Ética**.

Gerencia.com (2013). **Contabilidad de las personas naturales** [Blog en línea]. Disponible: <http://www.gerencie.com/contabilidad-de-las-personas-naturales.html>. [Consulta: agosto 26, 2016].

Henríquez, R. Merlyn. E (2016). **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**. [Guía Práctica]. FACES- Universidad de Carabobo.

Gómez, Jaime (2013) **La vivienda en Venezuela: marco legal y situación del sector**. [Documento en línea] Disponible: <http://www.cvc.com.ve/unimet/Presentaciones/Vivienda.pdf> [Consulta: octubre 22, 2016].

Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2003). **Metodología de la Investigación**. México: Mc Graw Hill.

Hernández, S, Fernández, R. y Baptista L. (2006). **Metodología de la Investigación**. Mc Graw Hill. 2º Edición. México.

Hurtado, Iván y Toro, Josefina (1999). **Paradigmas y Métodos de Investigación en Tiempo de Cambio**. Editorial Episteme, C.A.Venezuela.

Hurtado, Iván y Toro, Josefina (2006). **Paradigmas y Métodos de Investigación en Tiempo de Cambio**. Editorial Episteme, C.A. Venezuela:

Iglesias, León. Cortes, Manuel. (2004) **Generalidades sobre Metodología de la Investigación**. Universidad Autónoma del Carmen. Ciudad del Carmen, Campeche, México

Juan Carlos, **El talento humano y las competencias: Conceptos** [Artículo en línea] Disponible: <http://psicologiayempresa.com/el-talento-humano-y-las-competencias-conceptos.html> [Consulta: marzo 25, 2016].

Leal, José .M (2013). **Lineamientos Administrativos Para El Cumplimiento De Los Deberes Formales Del IVA En El Marco Del Plan Evasión Cero De La Empresa Multiservicios Técnicos, R.A, C.A.**

[Presentación en línea]. Disponible en: <https://bibliovirtualujap.files.wordpress.com/2013/05/teg-josc3a9-miguel-leal.pdf>. [Consultado en 05/03/2016].

London, Camilo. E. (2016) **Gerencia y Tributos Blog en Línea**. Disponible: <http://gerenciaytributos.blogspot.com>. [Consulta: marzo 03, 2016].

Lopez. G. Victor (2008). **Cómo Hacer un Presupuesto Personal**. [Artículo en línea] Disponible: <http://economiepersonal.com/como-hacer-un-presupuesto-personal/>. [Consulta: octubre 31, 2016].

Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) Gaceta Oficial N° 6.152

Méndez, Carlos. (1998) **Metodología**, Editorial Kimpres Ltda., Santa Fe de Bogotá D.C.

Morles H. Alfredo (2013). **Análisis Breve del Código de Comercio Venezolano**. [Blog en línea]. Disponible: <http://locomotor73.blogspot.com/2013/11/analisis-breve-del-codigo-de-comercio.htm>. [Consulta: marzo 20, 2016].

Moya Millán, E. (2003). **Elementos de Finanzas Públicas y Derecho Tributario**. Caracas.

Nava .M (2016). **Declaración del ISLR para personas naturales (Seniat)**. [Revista en línea]. Disponible: <http://www.venelogia.com/archivos/6323/>. [Consulta: septiembre 28, 2016].

Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1) (2010). **Presentación de Estados Financieros**. Disponible: <http://www.fccpv.org/cont3/data/files/NIC-1-2010.pdf> [Consulta: octubre 31, 2016].

Norma Internacional de Contabilidad 7 (NIC 7) (2010). **Estado de Flujos de Efectivo**. Disponible: <http://www.fccpv.org/cont3/data/files/NIC-7-2010.pdf>. [Consulta: octubre 15, 2016].

Oficina Nacional de Contabilidad Pública (ONCOP) (2008). **Manual para el registro de bienes inmuebles y semovientes**. [Documento en línea] Disponible: <http://www.uideporte.edu.ve/WEB/pdf/leyes/REGISTRO%20DE%20BIENES%20MUEBLES%20Y%20SEMOVIENTES.pdf> [Consulta: octubre 20, 2016].

Páginas Amarillas Venezuela CANTV (2010). **El Impuesto Sobre la Renta (ISLR) y su aplicación en Venezuela.** [Artículo en línea] Disponible: [http://www.pac.com.ve/index.php?option=com\\_content&view=article&id=5934:el-impuesto-sobre-la-renta-islr-y-su-aplicacion-en-venezuela&catid=55:banca-y-finanzas&Itemid=78](http://www.pac.com.ve/index.php?option=com_content&view=article&id=5934:el-impuesto-sobre-la-renta-islr-y-su-aplicacion-en-venezuela&catid=55:banca-y-finanzas&Itemid=78) [Consulta: febrero 28, 2016].

Páginas Amarillas CANTV (2016) **Precio Unidad Tributaria 2016 en Venezuela.** [Presentación en línea]. Disponible: <http://www.pac.com.ve/contenido/banca-y-finanzas/recio-unidad-tributaria-2016-en-venezuela/11439/78>. [Consulta: agosto 29, 2016].

Parella, Santa y Martins, Feliberto (2006). **Metodología de la Investigación Cuantitativa.** Caracas: FEDUPEI.

Paz, Fernando (2001). **Ética inmobiliaria.** [Documento en línea] Disponible: [http://eres.scix.net/data/works/att/eres2001\\_255.content.pdf](http://eres.scix.net/data/works/att/eres2001_255.content.pdf). [Consulta: octubre 22, 2016].

Pérez, José (2010). **Qué son las Bases teóricas de la investigación, Bases teóricas.** [Artículo en línea]. Disponible: <http://asesoriatesis1960.blogspot.com/2010/08/marco-teorico.html>. [Consulta: marzo 05, 2016].

Periódicos de Venezuela (2016). **Gaceta Oficial 40.846 Aumento de la Unidad Tributaria Feb 2016 ACTUALIZADO** [Periódico en línea]. Disponible: <http://www.periodicosvenezuela.com.ve/2016/02/gaceta-oficial-40846-aumento-de-la.html>. [Consulta: agosto 30, 2016].

Pineda Elia Beatriz. Alvarado, Eva. De Canales, Francisca (1994) **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN Manual para el desarrollo de personal de salud** 2a. edición. Publicado por Organización Panamericana De La Salud

Sabino, Carlos (1992) **EL PROCESO DE INVESTIGACION.** Editorial Panapo. Caracas, Venezuela.

Serrada. D y Nuñez. V (2013). **Propuesta de lineamiento estratégico que promueva la nueva cultura tributaria, caso de estudio área comercial del sector monte Serino, municipio San Diego, estado Carabobo.** Para optar por el título de Licenciado en Contaduría Pública, en la Universidad de Carabobo, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Valencia, Venezuela.

Ramos. I (2011). **Impacto del entorno económico financiero en la gestión contable de la empresa Dart de Venezuela, C.A Maracay estado Aragua.** Para optar al título de Licenciado en Contaduría Pública en la universidad José Antonio Paéz, Facultad de Ciencias Sociales, Municipio San Diego estado Carabobo Venezuela

Tamayo y Tamayo (2003). **El Proceso de la Investigación Científica.**

Limusa Noriega Editores. 4ta Edición. México.

Villegas Héctor B. (2001) **Curso de derecho financiero y tributario.** Editorial Depalma, Buenos Aires.

Webdicio.com (2016) [Diccionario en Línea] disponible: <http://www.webdicio.com/diccionario-de-espanhol/coachee>. [Consulta: marzo 17, 2016]

Paz, Fernando (2001). **Ética inmobiliaria.** [Documento en línea] Disponible: [http://eres.scix.net/data/works/att/eres2001\\_255.content.pdf](http://eres.scix.net/data/works/att/eres2001_255.content.pdf). [Consulta: Octubre 22, 2016]

Palencia (2010) **Antecedentes de la investigación** [Documento en línea] Disponible: <http://metodologia2unefa.blogspot.com/2010/12/antecedentes-bases-teoricas-y> [Consulta: Abril 04, 2016].

Escobar, (2013) **Administración Financiera y Análisis Financiero para la Toma de Decisiones** [Documento en línea] Disponible: <http://www.gestiopolis.com/administracion-financiera-y-analisis-financiero-para-la-toma-de-decisiones/> [Consulta: Abril 10, 2016].

Greenwood, Contin (1978) **Teoría de decisiones y sistema de información** [Documento en línea] Disponible: <http://herramientasparalatomadecisiones123.blogspot.com/2015/07/arbol-de-decisiones> [Consulta: Abril 10, 2016].

Quintero, Marcela y Amézquito, Edgar (2003) **Guía para el uso de “Arboles de decisiones”** [Artículo en línea] Disponible:

[http://ciat-library.ciat.cgiar.org/articulos\\_ciat/Manual\\_Arboles.pdf](http://ciat-library.ciat.cgiar.org/articulos_ciat/Manual_Arboles.pdf) [Consulta: Abril 13, 2016]

Sabino, Carlos (1992) **El proceso de Investigación.** [Artículo en línea] Disponible: [http://paginas.ufm.edu/sabino/word/proceso\\_investigacion.pdf](http://paginas.ufm.edu/sabino/word/proceso_investigacion.pdf) [Consulta: junio 12, 2016].

Iglesia y Cortés (2004) **El proceso de la investigación metodología cuantitativa** [Presentación en línea] Disponible: <http://es.slideshare.net/uatscdhweb/el-proceso-de-la-investigacin-metodologa-cuantitativa> [Consulta: Junio 21, 2016].

# **ANEXOS**

## **Anexo 1 Encuesta**

---

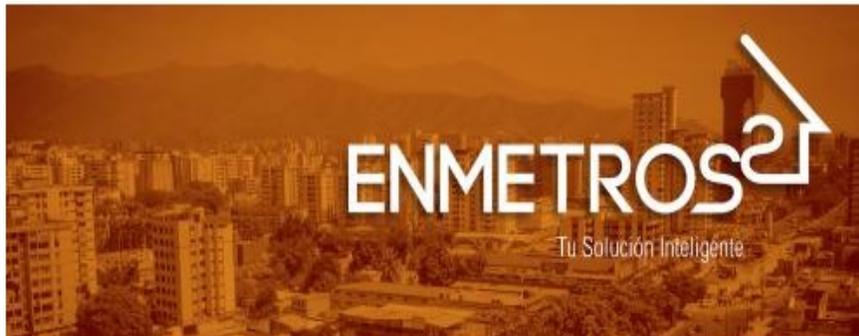
# Encuesta para EnMetros2

En la presente cuestionario recopilara información sobre su conocimiento sobre herramientas financieras, estas mismas pueden ayudar a impulsar tu negocio personal, y de los resultados del trabajo se presentaran recomendaciones las cuales serán una útil herramienta para el apoyo en la consecución de tus objetivos como asesor inmobiliario aliado de EnMetros2 y para el desenvolvimiento de tu vida, ya que todas las personas tenemos que tener un conocimiento básico sobre finanzas y mas cuando emprendemos un negocio.

La encuesta es 100% confidencial tus respuestas no se podrán asociar de ninguna manera a tu nombre o usuario.

Agradecemos que te tomes el tiempo para contestar la encuesta.

\*Obligatorio



1. Su actividad como asesor inmobiliario ¿es un oficio o una profesión? \*

Elegir ▼

1. Su actividad como asesor inmobiliario ¿es un oficio o una profesión? \*

Elegir ▼

2. Su actividad como asesor inmobiliario ¿ es de carácter civil o de carácter mercantil? \*

Elegir ▼

3. ¿Conoce usted sobre el presupuesto personal? \*

- Si
- No
- No se

4. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja presupuestos? \*

- Si
- No

d/e/1FAIpQLScm6ORdRI6tyZzkUFJ4hAwiMECnm21xAzVFs9n6qdhEkwHLQA/viewform?c=0&w=1

jar  Google  Facebook  Consulta de barrios p

5. En su actividad como asesor inmobiliario ¿usted maneja las finanzas personales? \*

- Si

---

9. ¿Conoce usted sobre el IVA (Impuesto al Valor Agregado)? \*

Si

No

10. ¿Conoce usted sobre el pago del ISLR (Impuesto Sobre La Renta)? \*

Si

No

11. En su actividad como asesor inmobiliario ¿sabe usted si debe declarar impuestos municipales? \*

Si

No

12. ¿Usted declara su actividad de asesoría inmobiliaria como persona natural o jurídica al momento de declarar el ISLR? \*

Elegir



13. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿hace registro en libros legales?. ¿Cuales registros? \*

- Libro de Compras
- Libre de Ventas
- Libro de Diario
- Libro de Mayor
- Libro de Inventarios
- Libros Auxiliares
- Ninguno
- Otros: \_\_\_\_\_

14. ¿Su actividad como Asesor Inmobiliario está visionada como un negocio? \*

- Si
- No

15. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿Tiene usted alguna misión establecida? \*

Si

No

16. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿posee usted objetivos establecidos de su trabajo? \*

Si

No

17. ¿Tiene usted planes de marcharse del país? \*

Si

No

18. ¿Es usted agente de retención de IVA? \*

Si

No

..

---

19. ¿Es usted contribuyente pasivo de algún impuesto? \*

Elegir ▼

20. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted intermedia con entes gubernamentales? \*

Si

No

21. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted intermedia con entes privados? \*

Si

No

22. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted trabaja con contribuyentes especiales? \*

Si

No

---

23. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿usted se ve a si mismo como un negocio? \*

Si

No

24. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿conoce usted de herramientas financieras? \*

Si

No

25. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿conoce usted del manejo de estados financieros? \*

Si

No

26. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿conoce usted del Estado de flujo de caja? \*

Si

Estado de flujo de caja? \*

Si

No

27. En su actividad como Asesor Inmobiliario ¿considera usted que posee una buena liquidez monetaria? \*

Si

No

28. ¿En su actividad como Asesor Inmobiliario Posee usted una estructura de costos?

Si

No

29. ¿Tiene usted trabajadores a su cargo o contrata a personas para que le ayuden en algunas labores de su negocio? \*

Si

No

29. ¿Tiene usted trabajadores a su cargo o contrata a personas para que le ayuden en algunas labores de su negocio? \*

Si

No

30. ¿En su actividad como Asesor Inmobiliario conoce usted el concepto por el cual debe elaborar sus facturas? \*

Si

No

31. ¿Se ve usted realizando este negocio a largo plazo? \*

Si

No

32. ¿Que tipo de inversiones financieras usted genera? \*

Tu respuesta

---

## Anexo 2 Herramientas Financieras

### Balance Personal

	A	B	C	D
1	<b>Balance Personal</b>			
2				
3	<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		(Dinero en efectivo y C)	
4	1	Efectivo en caja y bancos		
5	2	Otras		
6	3	<b>Total Activo Circulante</b>		
7				
8	<b>INVERSIONES FINANCIERAS</b>		(Planes de jubilación, a	
9	4	Planes de jubilación e inversión		
10	5	Otras		
11	6	<b>Total Inversiones</b>		
12				
13	<b>ACTIVO PERMANENTE</b>		(Casa, autos, Muet	
14	7	Residencia Principal		
15	8	Otros Bienes Raices		
16	9	Vehículos		
17	10	Otros (Muebles, etc.)		
18	11	<b>Total Activo Permanente</b>		
19				
20	12	<b>I - Total Activos (\$)</b>		Bs.0
21				
22	<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		(Cuentas a pagar en tarj	
23	13	Tarjeta de Crédito		
24	14	Otras deudas de corto plazo		
25	15	<b>Total Pasivo Circulante</b>		
26				
27	<b>PASIVO DE MEDIANO/LARGO PLAZO</b>		(Hipotecas, préstamos aut	
28	16	Hipotecas		

Fuente: Ocque , Suárez, Venero (2016)

## Presupuesto

Fuente: Ocque , Suárez, Venero (2016)

	INGRESOS	EGRESOS
1	Presupuesto	Real
2	Presupuesto	Real
3	Presupuesto	Real
4	Presupuesto	Real
5	Presupuesto	Real
6	Presupuesto	Real
7	Presupuesto	Real
8	Presupuesto	Real
9	Presupuesto	Real
10	Presupuesto	Real
11	Presupuesto	Real
12	Presupuesto	Real
13	Presupuesto	Real
14	Presupuesto	Real
15	Presupuesto	Real
16	Presupuesto	Real
17	Presupuesto	Real
18	Presupuesto	Real
19	Presupuesto	Real
20	Presupuesto	Real
21	Presupuesto	Real
22	Presupuesto	Real
23	Presupuesto	Real
24	Presupuesto	Real
25	Presupuesto	Real
26	Presupuesto	Real
27	Presupuesto	Real
28	Presupuesto	Real
29	Presupuesto	Real
30	Presupuesto	Real
31	Presupuesto	Real

Estado de Ingresos y Egresos		01/08/2008
<b>INGRESOS</b>		
	<b>TIPO</b>	<b>MONTO</b>
1	Sueldo y Salarios	Sueldo
2	Otros Ingresos	Negocio
3	Otros Ingresos	
4	<b>Total Ingresos</b>	Bs. 0,00
<b>EGRESOS</b>		
	<b>TIPO</b>	<b>MONTO</b>
5	Hipoteca (Alquiler)	
6	Mantenimiento, Condominio, Otros	
7	Servicios (Agua, Luz, Teléfono, Internet)	
8	Alimentación, Mercado	
9	Educación (Colegios, Universidades, Otros)	
10	Vehículos (Cuotas, Mantenimiento)	
11	Médico, Medicinas (Parte no cubierta por el seguro)	
12	Odontólogo, Otros profesionales de la salud	
13	Cosméticos, Peluquería, Otros	
14	Ropa, Zapatos y otros accesorios	
15	Seguro de Vida (Parte no cubierta por la empresa)	
16	Seguro de Propiedad (Parte no cubierta por la empresa)	
17	Impuestos	
18	Vacaciones, Recreación, Salidas	
19	Ahorro (Fondo de emergencia, retiro)	
20	Cosméticos, Peluquería, Otros	
21	Imprevistos y Otros	
22	Remis	
23	<b>Total Gastos</b>	Bs. 0,00
24	<b>SUPERAVIT O DEFICIT</b>	Bs.0,00
25	<b>SITUACION</b>	DEFICIT

Ingreso y Egresos

Fuente: Ocque, Suárez, Venero (2016)