



GACETA

Depósito Legal p p. 76-1488

Municipal
de maracaibo

Año LXXVI

Maracaibo, 22 de mayo de 1971

Extraordinario N° 72

REPÚBLICA DE VENEZUELA

ESTADO ZULIA

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO MARACAIBO

en uso de sus atribuciones legales

DECRETA:

la siguiente

Ordenanza de Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos

CAPITULO I

Sección Primera

DE LOS INMUEBLES GRAVABLES Y DEL MONTO DEL IMPUESTO

ARTÍCULO 1°. El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, previsto en el Ordinal 3° del Artículo 31 de la Constitución Nacional, se regirá en jurisdicción de este Distrito por las disposiciones de la presente Ordenanza. Son inmuebles, a los efectos del gravamen previsto en esta Ordenanza, los conceptuados como tales en los Artículos 526, 527, 528, 529 y 530 del Código Civil.

ARTÍCULO 2°. Dicho tributo será satisfecho por los propietarios de inmuebles comprendidos dentro del perímetro de las zonas que el Concejo Municipal, mediante Resolución Especial, declare como urbanos, de acuerdo a informes técnicos necesarios y la opinión de la Dirección Municipal de Catastro.

Dicha Resolución Especial deberá estar acompañada del plano o planos correspondientes.

ARTÍCULO 3°. El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos se calculará tomando como base:

- a) El Valor del terreno
- b) El valor de lo edificado, construido e instalado.

ARTÍCULO 4°. El impuesto se calculará de acuerdo al valor del terreno más el de las edificaciones y construcciones e instalaciones según la siguiente escala:

- a) Hasta CUARENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 40.000,00) el dos por mil (2/1.000) anual.
- b) De CUARENTA MIL UN BOLÍVARES (Bs. 40.001,00) a OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 80.000,00) el tres por mil (3/1.000) anual.
- c) De OCHENTA MIL UN BOLÍVARES (Bs. 80.001,00) a CIENTO VEINTE MIL BOLÍVARES (Bs. 120.000,00) el cuatro por mil (4/1.000) anual.
- d) De CIENTO VEINTE MIL UN BOLÍVARES (Bs. 120.001,00) a CIENTO CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 150.000,00) el cinco por mil (5/1.000) anual.
- e) De CIENTO CINCUENTA MIL UN BOLÍVARES (Bs. 150.001,00) a DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 200.000,00) el seis por mil (6/1.000) anual.
- f) De DOSCIENTOS MIL UN BOLÍVARES (Bs. 200.001,00) en adelante el siete por mil (7/1.000) anual.

En caso de edificaciones en condominio el impuesto se calculará considerando toda la construcción como una unidad y se distribuirá prorrateando entre los diversos propietarios según la cuota parte de cada uno establecida en el documento de condominio, y a falta de éste, de acuerdo al valor estimado que corresponda a cada local, oficina o vivienda, de acuerdo a lo informado por la Dirección Municipal de Catastro.

PARAGRAFO PRIMERO. - El terreno que contenga una construcción y pertenezcan ambos a un mismo propietario, en caso de exceder del 90% del valor total del inmueble será considerado terreno sin construcción.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En el caso de edificaciones que tengan sótanos con fines de estacionamiento, su costo no será tomado en cuenta como parte del valor total del inmueble para los efectos del cálculo del impuesto.

ARTÍCULO 5°. Los terrenos sin construcción se clasifican en:

- a) Terrenos de futura expansión.
- b) Terrenos de inmediata expansión.
- c) Terrenos en proceso de Urbanización.
- d) Terrenos semi-urbanizados y
- e) Terrenos urbanizados.

ARTÍCULO 6°. Terrenos de futura expansión son aquellos que no poseen servicios de ninguna naturaleza y serán gravados con un dos por mil (2/1.000) anual.

ARTÍCULO 7°. Terrenos de inmediata expansión son aquellos que, no poseyendo servicios, están situados a una distancia máxima de doscientos (200) metros de algunos de ellos y serán gravados con un siete por mil (7/1.000) anual.

ARTÍCULO 8°. Los terrenos a que se refiere el Artículo 7° que hayan obtenido permiso para urbanizar, tendrán un plazo máximo de dos años para que ejecuten las obras de urbanismo proyectadas y se les concederá un desgravamen del dos por mil (2/1.000) anual durante ese tiempo.

PARAGRAFO ÚNICO.- Se excluyen del tributo las zonas correspondientes a vías, plazas y parques públicos, zonas verdes, educacionales, deportivas o cualesquiera otras que deban ser entregadas a la Municipalidad de acuerdo con el plano aprobado de la urbanización y según lo prescrito en las Ordenanzas Municipales.'

ARTÍCULO 9°. Terreno en proceso de urbanización son aquellos que están parcelados anárquica u ordenadamente y tienen calle de tierra y electricidad, y serán gravados con él ocho' por mil (8/1.000) anual.

ARTÍCULO 10°. Son terrenos semi-urbanizados aquellos que poseen calles asfaltadas y acueducto, y serán gravados con un diez, por mil (10/ 1.000) anual.

ARTÍCULO 11°. Son terrenos urbanizados aquellos que poseen calles asfaltadas acueducto, brocales, aceras-y cloacas y serán gravados con un doce por mil (12/1.000) anual

ARTÍCULO 12°. Los terrenos de edificaciones demolidos o declarados en estado de ruina contribuirán de acuerdo a las tarifas de los Artículos 6°, 7°, 9°, 10° y 11°.

ARTÍCULO 13°. La Dirección Municipal de Catastro, para los efectos del impuesto, fijará los valores atribuibles a cada metro cuadrado de terreno según la zonificación o uso de la tierra (uni-familiares, multifamiliares, industriales, etc.) en que se clasifiquen el territorio urbano del Municipio, así como también tendrán en consideración su ubicación dentro de cada zona tamaño de las parcelas, extensión de su frente, topografía, etc., con base de los precios que rijan en el mercado. En la estimación del valor de las construcciones se aplicará también un criterio diferencial en cuanto fuere posible.

La Dirección Municipal de Catastro elaborará un plano catastral con indicación de la estimación de valores promedio que para los fines fiscales le atribuye a los terrenos según la zona en que se encuentren.

Sección Segunda

DE LOS CONTRIBUYENTES

ARTÍCULO 14°. Quedan obligados al pago del impuesto y al cumplimiento de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza:

- a) El propietario del inmueble, persona natural o jurídica, pública o privada, y en caso de comunidad, solidariamente todos y cada uno de los comuneros.
- b) Si el inmueble estuviere en usufructo, uso o habitación el beneficiario de esos derechos, solidariamente con el propietario.
- c) El acreedor anticretista, salvo pacto en contrario conforme al Artículo 1.856° del Código Civil.
- d) El enfiteuta o arrendatario de terrenos nacionales o municipales sobre la construcción que hubiese hecho, calculando en base al valor de esta.
- e) Los administradores o apoderados de las personas obligadas que perciban los arrendamientos.

PARAGRAFO ÚNICO.- Cuando dos o más personas litiguen sobre la propiedad, o cualquier otro derecho real, la Dirección Municipal de Catastro se atenderá al instrumento de más reciente protocolización en la Oficina de Registro correspondiente.

ARTÍCULO 15°. Los propietarios de terrenos gravables a que se refiere el Artículo 1° sobre los cuales no existe construcción alguna están obligados a colocar y mantener en lugar visible del respectivo terreno un aviso que contenga por lo menos las siguientes menciones:

- a) Número del Catastro Municipal o Padrón de Contribuyentes.
- b) Superficie total del terreno.

Dichos avisos tendrán por lo menos un metro (1 mt.) de largo por ochenta (80) centímetros de ancho escritos en caracteres visibles a prudente distancia con colores resaltantes, y deberán colocarse a una altura mínima de dos metros (2 mts.) del suelo.

ARTÍCULO 16°. Toda persona, natural o jurídica, que adquiera cualquier bien afectado al pago de un adeudo por impuesto, tasa o contribución municipal, será responsable solidariamente con el deudor del pago a la Administración Municipal del monto de la deuda total hasta el momento de la adquisición. Se exceptúa el caso de que se haya presentado una solvencia municipal de tales tributos.

Sección Tercera DE LAS EXCEPCIONES

ARTÍCULO 17°. Quedan exentos del impuesto los inmuebles siguientes:

- a) Los que pertenezcan al dominio público o privado de la Nación o del Estado, no productivos de rentas. Cuando la importancia de esta exención sea tal que el Municipio vea mermado grandemente sus ingresos con perjuicios de servicios que deba prestar, el Concejo Municipal gestionará ante el Estado o la Nación para que en justa compensación recabe una asignación especial.
- b) Los que sean propiedad de la Municipalidad. de sus Institutos Autónomos y Fundaciones que la misma creare para el cumplimiento de sus fines específicos,
- c) Los templos y edificaciones destinados totalmente al culto religioso, cuando a los mismos tengan acceso el público y sean propiedad de alguna iglesia o congregación de carácter religioso.
- d) Los terrenos destinados a deportes o parques de recreo abiertos al público en general, con los cuales no se persiga fines de lucro y siempre que pertenezcan a instituciones de enseñanza, clubes deportivos y otras asociaciones similares.
- e) Los que tengan un valor hasta TREINTA MIL BOLÍVARES (Bs. 30.000,00) y sean habitados por su propio dueño, cuando éste no posea otros bienes inmuebles y solo perciba ingresos provenientes de su trabajo. Cuando el propietario sea persona de precaria situación económica podrá dispensársele de estas últimas condiciones restrictivas.
- f) Los destinados a zonas verdes o para uso público en los planos de desarrollo o de zonificación cuando por tal motivo no pudieren ser objeto de adecuada utilización por su propietario.

ARTÍCULO 18°. Podrán exonerarse mediante Resolución especial del Concejo Municipal:

- a) Los inmuebles propios que se destinen a fines benéficos, cooperativos y de estudio o cultura para el público, o a su sede de corporaciones científicas, en la parte dedicada a esos servicios, siempre que los mismos se presten sin fines de lucro.
- b) Los destinados por alguna entidad pública para vivienda cuando el valor de la construcción no exceda de TREINTA MIL BOLÍVARES (Bs. 30.000,00) y estén arrendados por dicha entidad.

ARTÍCULO 19°. Estarán temporalmente exonerados de la parte del impuesto sobre lo edificado o construido pero sujetos al pago de la parte del impuesto sobre el terreno los siguientes inmuebles:

- a) Por un (1) año, posterior a la declaratoria de habitabilidad, toda construcción nueva.
- b) Por un (1) año, posterior a la declaratoria de habitabilidad, toda construcción dedicada al desarrollo industrial.

ARTÍCULO 20°. Todo contribuyente, que aspire a gozar de las exenciones y exoneraciones a que se refiere la presente Sección deberá dirigir una comunicación a la Dirección de Hacienda Municipal exponiendo todos los datos y razones que avalen su solicitud. La Dirección de Hacienda Municipal emitirá opinión y pasará la solicitud a conocimiento de la Dirección Municipal de Catastro, para el informe correspondiente. Con vista de todo el expediente el Concejo resolverá y expedirá el certificado de exención o de exoneración al respectivo inmueble.

CAPITULO II

DE LA FIJACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO

ARTÍCULO 21°. El impuesto se fijará por anualidades, se liquidará por trimestres y será pagado por el contribuyente en las Oficinas Recaudadoras de la Municipalidad o en cualquier otra forma que determine el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 22°. Además de la inscripción del inmueble en el Catastro Inmobiliario de la Municipalidad, las personas obligadas a satisfacer el impuesto previsto en la presente Ordenanza deberán enviar a la Dirección de Hacienda Municipal, en el curso de los meses de Agosto y Septiembre de cada año bisiesto, una declaración jurada contentiva de los datos que se requieran para la determinación exacta del impuesto.

ARTÍCULO 23°. La mencionada Dirección pasará las declaraciones de los contribuyentes a la Dirección Municipal de Catastro dentro de los treinta (30) días de presentados, acompañando los de una planilla de análisis en la que se indiquen las observaciones que le merezcan.

Si de estas anotaciones resultare que ha habido alteración de los datos catastrales o disminución de valores, la Dirección Municipal de Catastro lo comunicará al propietario o propietarios de que se trate, a fin de que dentro del quinto (5°) día hábil expliquen y justifiquen la razón de tales diferencias.

ARTÍCULO 24°. Si transcurrido el término, de cinco (5) días hábiles el contribuyente no compareciere, se considerarán como definitivos, los datos y valores catastrales.

En caso contrario, ordenará las comprobaciones y revaloraciones y la práctica de las pruebas que fueren menester y con su resultado y opinión remitirá el expediente a la Dirección de Hacienda Municipal.

ARTÍCULO 25°. La Dirección de Hacienda Municipal dentro del término de diez (10) días hábiles. dictará su resolución y la notificará al interesado.

ARTÍCULO 26°. Para los fines de la liquidación del presente impuesto la Municipalidad, por intermedio de la Dirección de Catastro, evaluará las propiedades inmobiliarias urbanas formando al efecto un Registro de Avalúos. En tanto se realice el avalúo, la Dirección de Hacienda Municipal liquidará el impuesto tomando como base las declaraciones juradas que al efecto reposen en la Dirección Municipal de Catastro.

Cuando no se presente declaración, la Dirección Municipal de Catastro hará la estimación de oficio y la liquidación la Dirección de Hacienda.

ARTÍCULO 27°. Cada cuatro (4) años por lo menos, se procederá a actualizar o revisar el Registro de Avalúos que al efecto ha de llevar la Dirección Municipal de Catastro. El avalúo individual del inmueble se hará cuando ocurra alguna modificación por construcción, reparación y ampliación. También cuando el terreno sin construcción varíe de categoría según el Artículo 5° de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 28°. Dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre la Dirección de Hacienda Municipal deberá poner a la orden de los contribuyentes las planillas de liquidación del impuesto que les corresponda pagar, pudiendo cuando lo estime conveniente, hacerlas llegar al contribuyente por correo certificado.

ARTÍCULO 29°. A fin de ejercer cualquier reclamo o recurso, deberá el Interesado, previamente, presentar la debida Solvencia Municipal relacionada con el pago de los tributos del inmueble de que se trata. No podrá ningún Funcionario Municipal, dar curso a cualquier reclamación o recurso, sin el cumplimiento del requisito antes mencionado.

CAPÍTULO III

DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 30°. Los pagos deberán hacerse en las fechas indicadas en la presente Ordenanza y siguiendo el procedimiento establecido en la Ordenanza sobre Hacienda Municipal.

ARTÍCULO 31°. Cuando a consecuencia de declaraciones falsas, o incompletas o por no haberse comunicado oportunamente las modificaciones en los Inmuebles las rentas hayan percibido o puedan percibir como Impuesto una. cantidad menor de la que en realidad corresponda, la diferencia que deberá pagar el contribuyente se le cobrará duplicada, sin perjuicio de otras sanciones legales-.a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 32°. ARTÍCULO 32°- El Director de Hacienda Municipal, el Sindico Procurador Municipal y el Director de la Oficina Municipal de Catastro, serán responsables de las prescripciones o caducidades de los derechos municipales que por su negligencia ocurran, sin perjuicio de la multa de CIENTO BOLÍVARES (Bs.. 100,00) a UN MIL BOLÍVARES (Bs. 1.000,00) que podrá imponerles el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 33°. Las infracciones de esta Ordenanza que no tengan pena expresamente determinada. se castigarán con multa no menores de CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 50,00) ni mayores de UN MIL BOLÍVARES (Bs. 1.000,00) para cada infracción. Estas multas serán impuestas por el Presidente del Concejo Municipal.

CAPITULO IV

DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 34°. Contra toda determinación o resolución de la Dirección de Hacienda Municipal podrá interponerse recurso de apelación por ante el Concejo Municipal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación que se hiciere al interesado. Durante este lapso el recurrente podrá presentar todos los elementos probatorios a su alcance.

ARTÍCULO 35°. Cuando la notificación de los interesados fuese dificultosa o imposible, la determinación o resolución se publicará en la Gaceta Municipal o se fijará en el inmueble respectivo, y el lapso para apelar comenzará a contarse a partir del día de la publicación o de la fijación, según el caso.

ARTÍCULO 36°. No será admitido el recurso cuando el contribuyente no hubiese cancelado la planilla o afianzado el monto del impuesto correspondiente al trimestre exigible.

ARTÍCULO 37°. El escrito de apelación se presentará al Director de la Hacienda Municipal quien lo remitirá al Concejo Municipal dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, junto con el expediente respectivo.

ARTÍCULO 38°. El Concejo Municipal resolverá el recurso en el lapso de treinta (30) días hábiles contados a partir del término de apelación. La resolución del Concejo será inapelable, en la vía administrativa.

ARTÍCULO 39°. Transcurrido el plazo anterior y mientras se decide la apelación, el contribuyente pagará el impuesto conforme a la fijación del año anterior, o en defecto de éste con base a su propia declaración.

ARTÍCULO 40°. Cuando los interesados admitan haber incurrido en alguna falta o incumplimiento de las obligaciones que le impone esta Ordenanza, pero alegaren y puedan comprobar de algún modo haber procedido de buena fe, podrán ocurrir de gracia ante el Concejo Municipal, quien .podrá rebajar la sanción hasta en un setenta y cinco por ciento (75%) de su montante. Este recurso se tramitará en la forma prevista en los Artículos anteriores y la determinación o` resolución que lo decida no es susceptible de ser impugnada por vía administrativa ni contenciosa, por tratarse de un recurso de gracia.

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 41°. Lo no previsto en la presente Ordenanza se regirá por la Ordenanza de Hacienda Municipal o por las Resoluciones que al efecto sancione el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 42°. La presente Ordenanza entrará en vigencia el día 1° de Julio del presente año.

ARTÍCULO 43°. Se deroga la Ordenanza sobre Inmuebles Urbanos aprobada en el pasado mes de Diciembre, y cualesquiera otras disposiciones contrarias a la presente Ordenanza.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Distrito Maracaibo, a los doce días del mes de mayo de mil novecientos setenta y uno. - Años 162° de la Independencia y 113° de la Federación.

Dios y Federación,

El Presidente,

Numa Márquez García

El Secretario,

Gabriel Rodolfo Argüello

REPÚBLICA DE VENEZUELA - ESTADO ZULIA

PREFECTURA DEL DISTRITO MARACAIBO

Maracaibo, 18 de Mayo de 1971

162° y 113°

EJECUTASE Y CUIDASE DE SU EJECUCIÓN

El Prefecto del Distrito, Dr. Adonay Martínez

El Secretario,

Br. José Luís Olivares Baptista.