



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
MUNICIPIO SUCRE**

GACETA MUNICIPAL

Año MMXVII N° 221-A-08/2017 EXTRAORDINARIO PETARE, 22 DE AGOSTO DE 2017. Nro. De Pág. 13.

ARTÍCULO 6.- Se tendrán como publicados y en vigencia, las Ordenanzas y demás instrumentos Jurídicos Municipales que aparezcan en la Gaceta Municipal, salvo disposición legal en contrario y en consecuencia, las autoridades públicas y los particulares quedan obligados a su cumplimiento y observancia. Las Gacetas Municipales se tendrán como documentos públicos a todos los efectos legales.

Ordenanza Sobre Gaceta Municipal de fecha 26-12-03

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA – ESTADO MIRANDA – MUNICIPIO SUCRE.
Años: 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

Depósito Legal POpp200307MI73

El Concejo Municipal del Municipio Sucre del Estado Bolivariano de Miranda, en ejercicio de las atribuciones legales que le confieren los artículos 175 y 179 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en concordancia con los artículos 95 y 179 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

ORDENANZA GENERAL DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE LA PLUSVALÍA DEL MUNICIPIO SUCRE

Queda estructurada la presente Ordenanza como se indica a continuación:

CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II	ELEMENTOS GENERALES Y CÁLCULOS DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE PLUSVALÍA (CEP)
CAPÍTULO III	SOBRE LA OPORTUNIDAD Y FORMA DE PAGO
CAPÍTULO IV	DESTINO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS INGRESOS PROVENIENTES DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE PLUSVALÍA (CEP)
CAPÍTULO V	DE LOS BENEFICIOS FISCALES
CAPÍTULO VI	DE LAS SANCIONES
CAPÍTULO VII	DE LOS RECURSOS
CAPÍTULO VIII	DISPOSICIONES FINALES





SECRETARIA MUNICIPAL
CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPIO SUCRE
ESTADO BOLIVARIANO
DE MIRANDA

ORDENANZA GENERAL DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE LA PLUSVALÍA DEL MUNICIPIO SUCRE

La presente Ordenanza General de Contribución Especial sobre Plusvalía del Municipio Sucre, desarrolla el contenido de Leyes del Poder Público Municipal, de Ordenación Urbanística y para la Ordenación del Territorio en normativa de ámbito municipal, a través de una Ordenanza que regula los aspectos tributarios de la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP) de los inmuebles, generada por los cambios de uso o de intensidad en el aprovechamiento que adquieran los mismos, de acuerdo con las normas que en materia urbanística dictare el Concejo Municipal, en concordancia con los principios concebidos por el legislador nacional.

Dicha Ordenanza presentada por la Comisión de Urbanismo, Ingeniería Local, Vialidad y Transporte conjuntamente con la Comisión de Tributos, Actividades Económicas y Desarrollo del Concejo Municipal de Sucre, crea la Contribución Especial sobre la Plusvalía (CEP) de los inmuebles la cual se genera solo por los cambios de uso o de intensidad en el aprovechamiento que adquieran los mismos, y tiene por objeto regular todos los elementos tributarios establecidos en la normativa nacional, así como la determinación de los elementos para el cálculo de la Contribución Especial de Plusvalía (CEP).

Siendo que el hecho generador de la Contribución Especial sobre la Plusvalía (CEP) es la norma urbanística, se concibe entonces como un mecanismo de gestión urbana, que permite la captación de ingresos extraordinarios, a ser depositados en un fondo fiduciario, separado de la unidad del tesoro, a los fines de garantizar el financiamiento y ejecución de las obras de infraestructura y servicios públicos de interés colectivo, establecidos para Plan de Inversión o Actuaciones Urbanísticas, que demanda el crecimiento y la dinámica urbana de nuestras ciudades.

En Venezuela contamos con dos Contribuciones Especiales asociadas al desarrollo urbanístico y el ordenamiento territorial:

1. Por el cambio de uso y/o de intensidad de aprovechamiento, denominada Contribución Especial sobre la Plusvalías.
2. Contribución Especial por Mejoras.

Ambos tributos obligatoriamente deben ser captados y utilizados por el sector público para ejecutar las obras que requieren en sus territorios las comunidades existentes y futuras, con el objeto de producir suelo urbano bien servido y equipado.

La contribución sobre plusvalía se encuentra prevista en nuestra legislación desde la Ley de Expropiación de 1947, la cual se refería al mayor valor que adquiriesen los inmuebles urbanos, de igual forma fue incluida su figura en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio y en la actual Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

De allí que, la definición de plusvalía gira en torno a la idea que el incremento del precio de la tierra es causado por motivos distintos al esfuerzo o trabajo de su propietario, en razón de que es concebido como producto de decisiones del ordenamiento jurídico o de inversiones públicas. Así García, en su libro "Economía de las Ciudades", pág. 3 sostiene que la tesis del enriquecimiento sin causa pretende justificar la participación de la colectividad en la plusvalía, en razón de que el aumento del valor del suelo no recuperado por el Estado se convertiría en una ganancia indebida o inmerecida para el propietario del mismo, dado que su precio no viene derivado de sus acciones.

Esta participación en las Plusvalías Urbanísticas, se deberá destinar al fomento y beneficio de interés común, a través de acciones (ejecuciones de obras y servicios públicos) encaminadas a redistribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, y en general, a mejorar la calidad urbanística del territorio municipal.

En este sentido, los instrumentos para la captación de plusvalía, ya sean urbanísticos o tributarios, tienen como objetivos identificables:

1. Distribuir cargas y beneficios de la urbanización
2. Obtener financiamiento genuino para el desarrollo urbano de la ciudad (infraestructura, equipamiento, espacios verdes, saneamiento, vivienda)
3. Intervenir positivamente sobre el mercado inmobiliario, desalentando la especulación sobre el suelo.
4. Imponer los costos de la urbanización a sus beneficiarios reales.
5. Distribuir los recursos para la recuperación de zonas degradadas o con baja inversión del mercado, logrando así una ciudad más justa y equitativa.

A modo de conclusión, es importante destacar que la Dirección de Ingeniería y Planeamiento Urbano Local del Municipio Sucre, fue la generadora de los encuentros primarios para lograr la formalidad de este nuevo instrumento normativo, destacando que se justifica tanto a nivel legal como a nivel conceptual que, cuando los gobiernos locales promulguen nuevas normas urbanísticas, para regular la utilización del suelo en su ámbito urbano e incrementen las variables urbanas fundamentales, (por cambio de uso y/o de intensidad de aprovechamiento), produciendo así una revalorización diferencial en los inmuebles beneficiados, independientemente de la acción de sus dueños, nace el derecho y la obligación por parte del Municipio, de captar parte de ese plusvalor y redistribuirlo en beneficio del conjunto de la sociedad.

Debemos adicionalmente tener en cuenta que, desde la perspectiva de la planificación urbana municipal, este tributo no debe ser visto únicamente como un ingreso capaz de fortalecer las arcas municipales, pues se corre el riesgo, de tratar de localizar la inversión privada en los lugares más valorados del municipio, para valorarlos aún más, sin tomar en cuenta la complejidad e interrelación del fenómeno urbano, lo que puede ampliar más los desequilibrios tanto urbanísticos como socio económicos de la urbe, generando áreas cada vez más deprimidas y demarcada exclusión contra otras más dinámicas y revalorizadas.

En tal sentido vale la pena plantearse varios lineamientos generales, que acompañarán la ejecución de esta nueva norma municipal, como son:

1. Planificar un municipio para alcanzar una ciudad ordenada e inclusiva y usar adecuadamente los recursos económicos que ella genera.



SECRETARIA MUNICIPAL
CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPIO SUCRE
ESTADO BOLIVARIANO
DE MIRANDA

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA, MUNICIPIO SUCRE, Petare primer (01) día del mes de agosto de dos mil diecisiete (2017). Años 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

El Concejo Municipal del Municipio Sucre del Estado Bolivariano de Miranda, en ejercicio de las atribuciones legales que le confieren los artículos 175 y 179 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en concordancia con los artículos 95 y 179 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

ORDENANZA GENERAL DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE LA PLUSVALÍA DEL MUNICIPIO SUCRE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto crear y regular la Contribución Especial derivada de la Plusvalía que adquieran los inmuebles ubicados en la Jurisdicción del Municipio Sucre, en virtud de los cambios de uso y/o de la intensidad en el aprovechamiento de los mismos, de acuerdo con las normas que en materia urbanística dicte el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 2°. A los efectos de esta Ordenanza se entiende por:

Cambio de Uso o de Intensidad: Se refiere a los cambios en la normativa que regula el desarrollo de un inmueble determinado como su uso y la intensidad del aprovechamiento del suelo a través de las variables urbanas fundamentales. Por ejemplo: en caso de que se puede desarrollar como residencia, comercio o porcentaje de ubicación, altura, retiros, etc.

Mayor Valor o Plusvalía: Es el incremento en el valor de la propiedad como consecuencia de los cambios de uso o de intensidad en el aprovechamiento, previstos en las normas urbanísticas sancionadas por el Concejo Municipal que benefician especialmente a esa propiedad.

Contribución Especial: Es un tipo de tributo cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el obligado tributario de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de una actuación del municipio. En este caso un cambio de normas que permite un mayor aprovechamiento o distinto uso de un inmueble, lo que le da mayor valor.

Valor Inicial (VI): Es el resultado de multiplicar el Valor del metro cuadrado de área bruta de construcción expresado en Unidades Tributaria (U.T) por la máxima cantidad de metros cuadrados de área bruta de construcción, para el inmueble que se trate, que permitía la norma urbanística anterior.

Valor según el Uso (VU): Es valor del metro cuadrado de construcción en su respectivo ámbito de aplicación, diferenciados según los usos permitidos en la Ordenanza (comercial, residencial, industrial, etc) y expresados en Unidades Tributarias (U.T).

ARTÍCULO 5°. Contenido de las Ordenanzas que en materia urbanística dicte el Concejo Municipal

Las normas que en materia urbanística dicte el Concejo Municipal en las que se prevean cambio de uso o de intensidad en el aprovechamiento de los inmuebles, incluidos en su ámbito de actuación, deberán establecer los elementos siguientes:

1. Una alícuota aplicable, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9º de esta Ordenanza, a las distintas zonas establecidas en la norma urbanística.
2. El Programa de Actuaciones Urbanísticas o de inversión en obras y/o servicios, a cuya realización serán destinados los ingresos fiscales obtenidos por la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP).
3. El listado de los valores del metro cuadrado de construcción vendible, denominado Valor según el Uso (VU), en su ámbito de actuación, diferenciados según los usos permitidos y expresados en Unidades Tributarias. (U.T)

ARTÍCULO 6°. Plusvalía Mínima Gravable

La Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP) de los inmuebles se causará cuando el aumento de valor de los referidos bienes sea de al menos un veinticinco por ciento (25%) sobre el valor inicial del bien.

Parágrafo Único: A los efectos de esta Ordenanza se presumirá que todo cambio de uso o intensidad en el aprovechamiento genera al menos un veinticinco por ciento de incremento en el valor del bien, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 7°. Base del Cálculo

La base del cálculo para la determinación de la Contribución Especial sobre Plusvalía, será el Mayor Valor (MV) que adquieran los inmuebles como resultado de restarle al Valor Resultante (VR) el Valor Inicial (VI) de los mismos. A tales efectos y a solicitud del contribuyente o de oficio, el órgano del ejecutivo con funciones en materia urbanística y planeamiento urbano local, aplicará la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} MV &= VR - VI \\ VR &= M2 \times VU \\ VI &= M1 \times VU \end{aligned}$$

M2 = Es la máxima cantidad de metros cuadrados de área bruta de construcción, para el terreno del cual se trate, permitido en la nueva norma urbanística.

M1 = Es la máxima cantidad de metros cuadrados de área bruta de construcción, para el terreno del cual se trate, que permitía la norma urbanística anterior.

VU = Valor del metro cuadrado de área bruta de construcción según los usos permitidos en las normas urbanísticas, expresados en Unidades Tributarias (U.T).

ARTÍCULO 8°. Del Valor según el Uso (VU)

Las normas que en materia urbanística dicte el Concejo Municipal en las que se prevean cambios de uso y/o de intensidad en el aprovechamiento, deberán establecer el valor del metro cuadrado de construcción (VU) en su respectivo ámbito de aplicación, diferenciados según los usos permitidos en la misma y expresados en Unidades Tributarias (U.T).

Parágrafo Único: Las Ordenanzas Municipales que determinen plusvalía por cambios de uso o de intensidad en el aprovechamiento de los inmuebles conllevará el pago de la contribución especial que tal efecto prevea la misma Ordenanza, en caso contrario, se regirá en lo que a contribución se refiere por las disposiciones de este instrumento.

ARTÍCULO 14°. De la oportunidad del pago

El pago de la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP), será exigible desde el momento de la notificación de la determinación de la referida Contribución, no obstante, si antes del período señalado en el artículo 11 de esta Ordenanza, se verifican algunos de los siguientes supuestos, el órgano del ejecutivo con funciones en materia urbanística y planeamiento urbano local procederá a la determinación de la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP):

1. Cuando se transmita la propiedad del inmueble, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte; en la fecha de perfeccionamiento de la transmisión.
2. Al momento de notificar el inicio de obra nueva, anexo y/o refacción de una edificación o cualquier solicitud para la modificación de un inmueble.
3. Al momento de solicitar la Conformidad de Uso, siempre y cuando soliciten un uso, establecido en la nueva norma urbanística generadora del hecho imponible. Siendo esta obligación atribuible al propietario del inmueble.
4. Cuando el contribuyente solicite la prescripción de acciones sancionatorias sobre construcciones realizadas sobre el inmueble.
5. Cuando se determine a través de Resolución Administrativa, la existencia de construcciones ilegales sobre el inmueble.

ARTÍCULO 15°. Cálculo de la Contribución Especial sobre Plusvalía

El monto de la contribución Especial sobre Plusvalía (CEP) será calculado con base en el valor de la Unidad Tributaria que estuviere vigente para el momento de la notificación de la obligación tributaria.

ARTÍCULO 16°. Pago de la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP)

El pago de la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP), debe realizarse en el plazo máximo de un (1) año desde su notificación, en las oficinas receptoras de fondos municipales, empleando las planillas que a tal efecto indique la Administración Tributaria Municipal o a través de los medios electrónicos que tal Administración disponga para ello.

ARTÍCULO 17°. Pagos Fraccionados

La Administración Tributaria Municipal podrá realizar convenios de pago con los contribuyentes, sobre la base de las condiciones que se establezcan entre las partes contratantes, conforme a los siguientes criterios:

1. En los convenios suscritos puede ser establecido el pago de la contribución en forma fraccionada, dentro un plazo máximo de un (1) año y nunca podrá exceder el tiempo de ejecución de la obra o adecuación del inmueble por parte del contribuyente. En estos casos, las cuotas correspondientes devengarán un interés máximo equivalente a la tasa fijada por el Banco Central de Venezuela para el cálculo de las prestaciones sociales.

Parágrafo Único: Estos Fondos de Inversión no contarán con personalidad jurídica. Operarán bajo la figura de fideicomiso bancario y el Municipio Sucre será el beneficiario, administrador y fiduciario.

ARTÍCULO 22° Plazo para creación del Fondo

El o los Fondos de inversión deberán ser creados por el Alcalde, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la entrada en vigencia de la Ordenanza Urbanística que generó la Contribución Especial sobre Plusvalía (CEP) siendo que el o los Fondos de Inversión tendrán la misma duración que el Plan de Inversión o Programa de Actuaciones Urbanísticas. El Alcalde dentro de sus atribuciones, será responsable administrativamente por el incumplimiento de esta disposición.

ARTÍCULO 23°. Comisión de Seguimiento de los Fondos de Inversión.

Dentro de los noventa días (90) siguientes a la entrada en vigencia de la norma urbanística, se creará una comisión de seguimiento conformada por tres (3) miembros principales con sus respectivos suplentes, los cuales cumplirán las funciones atribuidas por el lapso dos (2) años sin posibilidad de reelección, serán designados de la siguiente forma:

1. Un (1) miembro principal y su suplente elegido por el Alcalde del Municipio,
2. Un (1) miembro principal y su suplente elegido por el Concejo Municipal, y;
3. Un (1) miembro principal y su suplente electo por los representantes de la comunidad organizada que actúen en el ámbito de aplicación de la Ordenanza que cambie el uso o la intensidad del aprovechamiento de los inmuebles.

ARTÍCULO 24°. Participación Ciudadana

En la escogencia y designación de los representantes comunitarios, se deberá garantizar la participación equitativa de las asociaciones de vecinos, consejos comunales, asociaciones de comerciantes o industriales, organizaciones no gubernamentales y cámaras profesionales, según sea la conformación sociocultural de la zona beneficiaria de las obras y/o servicios establecidos en el Plan de Inversión o Programa de Actuaciones Urbanísticas.

ARTÍCULO 25°. Reglamento para la participación ciudadana

En los sesenta (60) días siguientes a la entrada en vigencia de este instrumento, se dictará un reglamento donde se establecerán los mecanismos para la elección de la representación de la comunidad organizada a ser postulada ante el Alcalde, los requisitos y limitaciones, para optar a dicha designación, el lapso de permanencia en sus funciones y mecanismos para la sustitución, en caso de falta temporal o definitiva, así como cualquier otro extremo legal no previsto en este artículo.

ARTÍCULO 26°. Atribuciones de la Comisión de Seguimiento.

La Comisión de seguimiento de cada Fondo de Inversión deberá:

1. Velar por el correcto uso de los ingresos fiscales depositados en el Fondo.
2. Velar por el cumplimiento en la prioridad de ejecución de las Obras y/o Servicios establecidos en el Programa de Inversión o de Actuaciones Urbanísticas anexo a la Ordenanza urbanística.
3. Proponer al Alcalde, la modificación del orden de prelación en la ejecución de obras o la prestación de servicios establecidos en esa Ordenanza por causa de fuerza mayor o debidamente motivadas de necesidad, oportunidad o conveniencia de la comunidad.

