



# GACETA MUNICIPAL

REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO MIRANDA  
MUNICIPIO BARUTA

A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 1999  
AÑOS 189 DE LA INDEPENDENCIA Y 140 DE LA FEDERACION

NUMERO EXTRAORDINARIO:154-08/99

AÑO:MCMXCIX

MES:08

**ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL ARTÍCULO 4° PARAGRAFO ÚNICO**

TODAS LAS ORDENANZAS, REGLAMENTOS, ACUERDOS, DECRETOS, RESOLUCIONES, DEMÁS ACTOS Y DOCUMENTOS  
DEBERÁN SER PUBLICADOS ANTES DE QUINCE (15) DÍAS DEL MES DE SIGUIENTE A SU SANCIÓN.  
DICHA PUBLICACION LES OTORGARÁ AUTENTICIDAD LEGAL.

EL CONCEJO DEL MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES  
LEGALES, SANCIONA LA SIGUIENTE:

## *Ordenanza General de Contribuciones Especiales Por Plusvalía en Virtud de los Cambios de Uso o de Intensidad de Aprovechamiento de Terrenos*



**REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO MIRANDA  
MUNICIPIO BARUTA**

**TITULO II  
DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL POR  
PLUSVALIA**

**Capítulo I  
De los Elementos para el Cálculo de la  
Contribución Especial por Plusvalía**

**El Concejo Municipal del Municipio Baruta del Estado Miranda**, en uso de las atribuciones conferidas en los artículos 4° y 76°, ordinal 3° de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de conformidad con lo previsto en el ordinal 6° del artículo 31 de la Constitución de la República de Venezuela y con los artículos 68° de la Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio y el ordinal 3° del artículo 113° y 114° de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciona la siguiente

**Ordenanza General de Contribuciones Especiales por Plusvalía en Virtud de los Cambios de Uso o de Intensidad de Aprovechamiento de los Terrenos.**

**TITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1:** Esta Ordenanza crea la Contribución Especial por Plusvalía en virtud de los cambios de uso o de intensidad de aprovechamiento que adquieran los terrenos, por las normas que en materia urbanística dictare el Concejo Municipal.

**ARTICULO 2:** Los propietarios de los terrenos que adquieran un Mayor Valor urbanístico por los cambios de uso o de intensidad de aprovechamiento, estarán obligados al pago de una contribución especial por plusvalía que se regirá por las disposiciones establecidas en la presente y en la Ordenanza urbanística que causare el Mayor Valor, en el ámbito territorial determinado en la misma.

**ARTICULO 3:** La base de cálculo para la determinación de la Contribución Especial por Plusvalía será el Mayor Valor (MV) que adquieran los terrenos como resultado de restarle al Valor Resultante (VR) el Valor Inicial (VI) de los mismos. A tales efectos y a solicitud del contribuyente, la autoridad municipal competente en materia de planificación urbana aplicará las siguientes fórmulas:

$$MV = VR - VI$$

$$VR = M2 \times VU$$

$$VI = M1 \times VU$$

donde,

**M2** = Es la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción, según el uso más rentable para el terreno del cual se trate, permitido en la nueva norma urbanística.

**M1** = Es la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción, según el uso más rentable para el terreno del cual se trate, que permitía la norma urbanística anterior.

**VU** = Valor del metro cuadrado de construcción según los usos permitidos, expresado en Unidades Tributarias (U.T.)

Parágrafo Primero: Una vez notificado el contribuyente

del Mayor Valor por parte de la autoridad municipal competente en materia de planificación urbana, ésta procederá a comunicarle a la Administración Tributaria Municipal dicho Mayor Valor, expresado en Unidades Tributarias (U.T).

**Parágrafo Segundo:** No se generará la Contribución Especial por Plusvalía prevista en esta Ordenanza en aquellos casos en que el Mayor Valor (MV) sea igual o menor que cero (0).

**Parágrafo Tercero:** Las Ordenanzas que cambien la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento de terrenos 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 serán expresados en Unidades Tributarias (U.T.).

**ARTICULO 4:** La Contribución Especial por Plusvalía no podrá ser superior al cinco por ciento (5%) del Mayor Valor. Las Ordenanzas que cambien la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento de terrenos deberán establecer la alícuota o porcentaje aplicable en su respectivo ámbito territorial, teniendo como límite máximo, el establecido en este artículo. Si la mencionada Ordenanza no indicare la alícuota, se entenderá aplicable el cinco por ciento (5%) del Mayor Valor.

**ARTICULO 5:** Una vez verificado el Mayor Valor, el contribuyente procederá a determinar el monto de la Contribución Especial por Plusvalía (CEP), la cual será el producto de multiplicar el Mayor Valor (MV) por la

Alícuota (n%) establecida en la Ordenanza respectiva.

$$CEP = MV \times (n\%)$$

## **Capítulo II** **De la oportunidad y forma del pago**

**ARTICULO 6:** El pago de la obligación establecida en esta Ordenanza deberá realizarse dentro de los tres (3) años siguientes a la entrada en vigencia de cada Ordenanza que cambie la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento de los terrenos. En todo caso, la cancelación de la Contribución Especial por Plusvalía será requisito previo para la tramitación ante la autoridad municipal competente en materia de control urbanístico de permisos de obra nueva, de refacción, de demolición y certificados de terminación de obras o habitabilidad.

**Parágrafo Unico:** La falta de pago de la Contribución Especial por Plusvalía, dentro del término establecido en este artículo, hace surgir, sin necesidad de requerimiento previo de la Administración Tributaria Municipal, la obligación de pagar los intereses moratorios y compensatorios, conforme a lo establecido en la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal y el Código Orgánico Tributario.

**ARTICULO 7:** El monto a pagar por concepto de la Contribución Especial por Plusvalía será calculado conforme al valor de la Unidad Tributaria vigente al momento de su cancelación efectiva.

**ARTICULO 8:** Por cuanto la Contribución Especial por Plusvalía es única, su cancelación conforme a lo

establecido en esta Ordenanza extingue la obligación a todos sus efectos.

### **Capítulo III De la Determinación de Oficio**

**ARTICULO 9:** La Administración Tributaria Municipal podrá verificar la exactitud de las declaraciones y proceder a la determinación de oficio en los siguientes casos:

- a) Cuando la declaración ofreciere dudas debidamente fundadas y razonadas, relativas a su exactitud,
- b) Una vez vencido el plazo para la cancelación de la Contribución Especial por Plusvalía.

**ARTICULO 10:** Vencido el plazo para la cancelación de la Contribución Especial por Plusvalía y a los efectos de interrumpir la prescripción de la obligación tributaria contenida en esta Ordenanza, la Administración Tributaria Municipal deberá anualmente, notificar a los contribuyentes morosos la obligación de cancelar la deuda y sus accesorios.

### **Capítulo IV De los beneficios fiscales**

**ARTICULO 11:** Están exentos del pago de la Contribución Especial por Plusvalía:

- a) Los terrenos propiedad de la Nación, el Estado y el Municipio.
- b) Los terrenos propiedad de naciones extranjeras y que sirvan como sede de delegaciones consulares o embajadas.

**ARTICULO 12:** Los contribuyentes que cancelaren la

Contribución Especial por Plusvalía dentro del año siguiente a aquel en que entrare en vigencia la Ordenanza que cambie la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento de los terrenos, gozará de una rebaja del veinte por ciento (20%) del total de la obligación. Si el pago se realizase dentro del segundo año del lapso establecido para la cancelación, el contribuyente gozará de una rebaja del diez por ciento (10%) del total obligación.

### **TITULO III DE LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL POR PLUSVALIA**

**ARTICULO 13:** A los fines de administrar los ingresos por contribuciones especiales de que trata esta Ordenanza, se creará en cada caso y conforme a cada Ordenanza que cambie la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento del suelo, un Fondo Especial, independiente del Tesoro Municipal. La constitución de este Fondo es condición indispensable y previa a la entrada en vigencia de la mencionada Ordenanza. El Alcalde y los Concejales, dentro de sus atribuciones, serán responsables personalmente de los daños que resulten por el incumplimiento de esta disposición.

**ARTICULO 14:** La dirección y administración del Fondo Especial estará a cargo de una Junta Directiva conformada por cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes, los cuales serán

designados de la siguiente forma: un (1) miembro principal y su suplente por el Alcalde del Municipio, un (1) miembro principal y su suplente por el Concejo Municipal, y tres (3) miembros principales y sus respectivos suplentes por los representantes de la comunidad organizada que actúan en el ámbito de aplicación de la Ordenanza que cambie la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento del suelo. A estos efectos, el documento constitutivo-estatutario del Fondo Especial determinará las funciones, condiciones y forma de la designación de los representantes comunitarios, debiendo garantizarse la participación equitativa de las asociaciones de vecinos, asociaciones de comerciantes o industriales y promotores, según sea el caso y quienes siempre deberán cumplir con la condición de ser propietarios de inmuebles beneficiarios de la plusvalía.

**ARTICULO 15:** Los ingresos obtenidos por concepto de contribuciones especiales deberán destinarse exclusivamente a la realización de las obras o la prestación de los servicios que establezca la Ordenanza que cambie la zonificación, el uso o la intensidad del aprovechamiento de terrenos y que a juicio de la Junta Directiva del Fondo Especial sean prioritarias para el mejor desarrollo urbanístico de la zona de que se trate, debiendo establecerse en el estatuto correspondiente el destino obligatorio de los recursos para la finalidad que les dió origen.

**ARTICULO 16:** La Junta Directiva del Fondo Especial determinará por mayoría absoluta, las prioridades de las obras o servicios que estén contempladas dentro de la Ordenanza de zonificación de que se trate. La ejecución de las obras o prestación de servicios, así priorizados,

sólo podrá realizarse en el estricto y prelativo orden en el que fueron determinados.

Parágrafo Unico: No obstante lo dispuesto en este artículo, la Junta Directiva podrá, por unanimidad, modificar el orden de prioridades determinadas o incluir la ejecución de una obra o la prestación de un servicio no establecido, siempre que sea por causa de fuerza mayor o esté debidamente motivada la necesidad, oportunidad o conveniencia de tal decisión.

## **TITULO IV DE LAS SANCIONES Y DE LOS RECURSOS**

### **Capítulo I De las Sanciones**

**ARTICULO 17:** La Administración Tributaria Municipal impondrá a los contribuyentes que no cancelen el tributo en el lapso establecido en esta Ordenanza, una multa de diez (10) Unidades Tributarias, por cada mes de retraso. La multa en su totalidad no podrá exceder del monto total de la contribución especial.

### **Capítulo II De los Recursos**

**ARTICULO 18:** El acto mediante el cual se exprese el Mayor Valor, previsto en el Artículo 3 de esta Ordenanza, será recurrible conforme a lo establecido en la Ordenanza General sobre Procedimientos Administrativos.

**ARTICULO 19:** El acto que determine el monto de la Contribución Especial por Plusvalía, previsto en el Artículo 5 de esta Ordenanza, podrá ser recurrido por

quien tenga interés personal, legítimo y directo, mediante la interposición del Recurso Jerárquico por ante el Alcalde dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Procedimientos Tributarios.

República de Venezuela  
Estado Miranda  
Municipio Baruta

Baruta, 05 de agosto de 1999

**TITULO V  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 20:** Todo lo no previsto en esta Ordenanza se regulará, supletoriamente, por las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Procedimientos Tributarios del Municipio Baruta.

**ARTICULO 21:** Esta Ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días siguientes a su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal de Baruta, a los catorce días del mes de enero de mil novecientos noventa y nueve.

Años 188 de la Independencia y 139 de la Federación.

Publíquese y Ejecútese

  
**CARLOS CIORDIA**  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO (A)



  
**CARLOS CIORDIA**  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO (A)



  
**EUDORO GONZÁLEZ**  
SECRETARIO DEL CONCEJO

