

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fundamento en la ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los Estado y Municipios Publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.755 Extraordinario del 10/08/2023, en sus Artículos 29,32,37,39, 44, 49 y en la Resolución N° 011-2023 de fecha 29 de Diciembre de 2023 Publicada en Gaceta Oficial Extraordinario 6.783 de fecha 29 de Diciembre de 2023, emanada del Ministerio del Poder Popular de Economía, Finanzas y Comercio Exterior, con fundamento en los Artículos 4,8 y Apéndice II, en el cual se establecen las Tabla de Valores Máximos aplicables para los avalúos catastrales, empadronamiento catastral, permisos de construcción, constancias ocupacionales y para la determinación del impuesto a los inmuebles urbanos y periurbanos a los cuales debemos sujetarnos, con el objeto de garantizar la proporcionalidad y adecuación de los valores y simplificar las categorías a considerar con fines impositivos. Así pues, se estima procedente la Reforma de los Artículos 2, 4, 5, 8 y 9 de la **Ordenanzas Sobre la Tabla de Valores de la Tierra y de la Construcción**, en cuanto a tipos impositivos, base imponible y las alícuotas de los tributos inherentes a la tabla de valores de la construcción y de la tierra que se aplica para los avalúos catastrales, empadronamiento catastral, permiso de construcción, constancias ocupacionales contemplada en el artículo 36, 37 de la supra citada ley, el cual se aplicará a los inmuebles enclavados en las áreas urbanas dentro de la jurisdicción del Municipio Julián Mellado, siendo el caso que nos ocupa a través de esta ordenanza, en tal sentido dentro de sus consideraciones dispone que los estados y municipios sólo podrán utilizar como **unidad de cuenta dinámica** para el cálculo de los tributos, accesorios y sanciones **el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela**, (TCMMV/BCV) es por lo que se desprende la necesidad de ajustar las alícuotas considerando la situación socio-económica del país; apreciando que la prestación optima del servicio esencialmente se encuentra condicionada a los ingresos que percibe el Municipio “Julián Mellado” a través de las tasas que son recaudadas a los efectos de continuar con la mejora del servicio y adquisición de bienes, para cumplir efectivamente con todos estos requerimientos. Con vista a todo lo antes expuesto, se considera imprescindible la Reforma de la precitada Ordenanza para implementar el ajuste de las tarifas de este tipo de impuesto para la recaudación de los ingresos propios del Municipio, ajustado al Clasificador y las tablas dictadas por el Ministerio con competencia en la materia de Economía y Finanzas. Todo con la intención y el firme propósito que las mismas permanezcan actualizadas y brindarles a los beneficiarios la provisión de un servicio eficiente y de calidad para seguir contribuyendo con un Municipio prospero.

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO
“JULIÁN MELLADO”
EL SOMBRERO – EDO. GUÁRICO.



El Concejo Municipal Bolivariano Julián Mellado del Estado Guárico, en uso de sus atribuciones legales establecidas en el artículo 95 numeral 1, 132 al 138, 147 al 152, y 163, de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal en concordancia con los Artículos 36 y 37 de la ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los Estado y Municipios Publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.755 Extraordinario del 10/08/2023, y la Resolución N° 011-2023 de fecha 29 de Diciembre de 2023 Publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria 6.783 de fecha 29 de Diciembre de 2023, emitida por el Ministerio del Poder Popular de Economía, Finanzas y Comercio Exterior y Artículos 178 y 179 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela sanciona la siguiente:

ORDENANZA SOBRE TABLA DE VALORES DE LA TIERRA Y LA CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO JULIÁN MELLADO DEL ESTADO GUÁRICO.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: La presente ordenanza tiene por objeto, determinar la actualización de los valores para la venta de los terrenos pertenecientes al Municipio "Julián Mellado" del Estado Guárico, los cuales sólo podrán ser enajenados para construcciones de uso residencial, comercial, industrial o servicios públicos de competencia municipal, previo cumplimiento de las formalidades y condiciones previstas en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y en la Ordenanza vigente sobre Ejidos y Terrenos Propios del Municipio.

PARÁGRAFO ÚNICO: A los efectos de esta ordenanza, se entenderán por Terrenos Municipales, dos categorías de inmuebles que forman parte del patrimonio público municipal: los Ejidos y los Terrenos Propios.

TERRENOS PROPIOS: Aquellos terrenos que el Municipio "Julián Mellado" del Estado Guárico, detenta como propietario, sin que haya mediado un acto de afectación o los que han entrado a formar parte de su patrimonio provenientes de adquisición conforme a la ley de expropiación por causa de utilidad pública o social los provenientes de la desafectación del dominio público Municipal, los adquiridos por compra, donación, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN) o cualquier otro modo de adquirir la propiedad conforme a la ley.

EJIDOS: Son bienes del dominio público destinados al desarrollo local y lo constituyen. A. - Los que hayan adquirido, adquiera o destine el Municipio para tal fin, conforme a la ley. B. - Los resguardos de las extintas comunidades indígenas, C.- Los que con dicho carácter ha venido gozando y usando el Municipio. D. - Los terrenos baldíos ubicados dentro del área urbana y aquellos que pasen al dominio del Municipio de acuerdo a la Ley de Tierras Baldías y Ejidos. Se exceptúan las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas. E.- Los terrenos situados dentro del área urbana carentes de dueños, sin menoscabo de los legítimos derechos de terceros. F. - Especialmente los Ejidos otorgados al Municipio, según documento registrado por ante la Oficina Subalterna del Registro Público del Municipio "Julián Mellado" del Estado Guárico.

ARTÍCULO 2: A los efectos de elaboración de la Tabla de Valores de la Tierra, prevista en la presente Ordenanza, se deberán considerar una serie de Tipos y Caracterizaciones, el cual corresponde a una clasificación de zona dentro de las áreas urbanas y periurbanas del municipio, con características específicas de arquitectura, estructura, servicios y equipamiento urbano, que define y otorga homogeneidad particular e incide en el valor de la construcción y de la tierra conforme se determina a continuación:

Tipo	Características
A	Urbanizaciones exclusivas con vistas privilegiadas en zonas de alta cotización inmobiliaria. Incluye todo el servicio de urbanismo, tales como: agua potable, luz eléctrica, aseo urbano, telefonía voz y data, transporte público, así como equipamiento urbano como áreas verdes, seguridad video vigilada, vialidad pavimentada y con accesos exclusivos, controlados. Referidas a urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años y edificaciones privadas de vivienda o comerciales de lujo.
B	Incluye todos los servicios de urbanismo, tales como: agua potable, luz eléctrica, aseo urbano, telefonía voz y data, transporte público, así como equipamiento urbano como: plazas, parques, bulevares, colegios, centro religiosos y culturales, servicios de comercios y banca, vialidad pavimentada y balnearios (en los municipios que apliquen). Referidas a

	urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años. El criterio de plusvalía, queda sujeto al ente evaluador de cada municipio.
C	Incluye todos los servicios de urbanismo, tales como: agua potable, luz eléctrica, aseo urbano, telefonía voz y data, transporte público, así como equipamiento urbano como: plazas, parques, bulevares, colegios, centro religiosos y culturales, servicios de comercios y banca, vialidad pavimentada y balnearios (en los municipios que apliquen). Referidas a Urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años. El criterio de plusvalía, queda sujeto al ente evaluador de cada municipio.
D	Incluye todos los servicios de urbanismo, tales como: agua potable, luz eléctrica, aseo urbano, telefonía voz y data, transporte público, así como equipamiento urbano como: plazas, parques, bulevares, colegios, centro religiosos y culturales, servicios de comercios y banca, vialidad pavimentada y balnearios (en los municipios que apliquen). Referidas a urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción mayor de 30 años. El criterio de plusvalía, queda sujeto al ente evaluador de cada municipio.
E	Incluye todos los servicios de urbanismo, tales como: agua potable, luz eléctrica, aseo urbano, telefonía voz y data, transporte público, así como equipamiento urbano como: plazas, parques, bulevares, colegios, centro religiosos y culturales, servicios de comercios y banca, vialidad pavimentada y balnearios (en los municipios que apliquen). Referidas a comunidades con infraestructuras no planificadas (sin permiso), de buena calidad, y data de construcción variables. Ubicadas generalmente dentro de la poligonal urbana o cascos históricos. El criterio de plusvalía, queda sujeto al ente evaluador de cada municipio.
F	Incluye algunos de los servicios de urbanismo, tales como: agua potable, luz eléctrica, aseo urbano, telefonía voz y data, transporte público de carácter local o troncal, escaso equipamiento urbano, pocas vías pavimentadas y referidas a comunidades con infraestructuras no planificadas (sin permiso), de baja calidad constructiva (autoconstrucción) y data de construcción variables. Ubicadas generalmente fuera de la poligonal urbana o áreas adyacentes.

ARTÍCULO 3: Los factores de ajuste contemplados en el artículo anterior, se encuentran supeditado a la revisión anual que el Ministerio con competencia en materia de Economía y Finanzas previa opinión del Consejo Superior de Armonización Tributaria, a los fines de fijar el límite máximo para la alícuota aplicable a través de las tablas de valor elaboradas al efecto. -

CAPÍTULO II
DE LOS PRECIOS DE LOS TERRENOS MUNICIPALES EJIDOS
URBANOS.

ARTÍCULO 4: El Valor de los Terrenos Municipales, ubicados de conformidad a los Tipos y Características establecidos en el Artículo 2, se presenta a través de la Tabla que se anexa a continuación:

PLANTA DE VALORES UNITARIOS PARA EL CALCULO DE AVALUO CATASTRAL.

Tipo	Clasificación del Terreno	TCMMV/M2
A	Uso residencial o comercial con todos los servicios de Urbanismo.	0,34
B	Uso residencial o comercial con todos los servicios de Urbanismo.	0,34
C	Uso residencial o comercial con todos los servicios de Urbanismo.	0,34
D1	Terreno Urbanizable hasta 5.000 M2.	0,28
D2	Terreno Urbanizable desde 5.001 hasta 50.000 M2.	0,28
D3	Terreno Urbanizable desde 50.001 M2 en adelante.	0,28
E1	Terreno Rural hasta 5.000 M2 incluido en la poligonal urbana.	0,056
E2	Terreno Rural desde 5.001 hasta 50.000 M2 incluido en la poligonal urbana.	0,056
E3	Terreno Rural desde 50.001 M2 en adelante, incluido en la poligonal urbana.	0,056
F1	Terreno Rural hasta 5.000 M2 fuera de la poligonal urbana.	0,050
F2	Terreno Rural hasta 5.001 M2 fuera de la poligonal urbana.	0,028
F3	Terreno Rural desde 50.001 M2 en adelante, fuera de la poligonal urbana.	0,028

VIVIENDAS UNIFAMILIARES						
Vivienda	Valor de Construcción TCMMV/M2					
	Tipo					
	A	B	C	D	E	F
Quinta	200	80	70	60	40	30
Casa/Quinta	170	80	60	50	40	25
Casa	150	70	50	40	30	20
Casa Colonial	50	30	25	20	15	10
Gran Misión Vivienda Venezuela (G.M.V.V.)	15	10	10	8	8	7
Autoconstrucción	15	10	10	8	8	7

COMERCIOS						
Tipo	Valor de Construcción TCMMV/M2					
	Tipo					
	A	B	C	D	E	F
Con Propiedad Horizontal/TCMMV/ M2	250	80	70	60	50	40
Sin Propiedad Horizontal/TCMMV/ M2	200	60	50	40	30	20

OFICINAS						
Tipo	Valor de Construcción TCMMV/M2					
	Tipo					
	A	B	C	D	E	F
Con Propiedad Horizontal/TCMMV/M2	200	70	60	50	40	30
Sin Propiedad HorizontalTCMMVM2	150	50	40	30	20	15

INDUSTRIAL Y GALPONES TCMMV/M2

ZONA	I1	I2	I3	I4	I5
Con Propiedad Horizontal	80	60	55	40	30
Sin Propiedad Horizontal	70	50	40	30	25

I1: Industria Altamente Tecnificada Activa (Más del 50% de su capacidad).

I2: Industria Altamente Tecnificada Inactiva (Menos del 50% de su capacidad).

I3: Industria medianamente tecnificada y Activa.

I4: Industria medianamente tecnificada e inactiva.

I5: Depósito y Almacén.

SERVICIOS TURISTICOS (TCMMV/M2)

HOTELES Y SIMILARES					
USO	Valor de Construcción TCMMV/M2				
	Tipo				
	A	B	C	D	E
TCMMV/ M2	70	60	50	40	30

CLUBES Y MARINAS					
Valor	Valor de Construcción TCMMV/M2				
	Tipo				
	A	B	C	D	E
TCMMV/ M2	60	50	40	30	20

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor del metro cuadrado de los terrenos municipales contemplados en la tabla de valores identificadas supra, se valorará de acuerdo al tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicada por el Banco Central de Venezuela cobrado exclusivamente a partir de su equivalente

en Bolívares Soberanos, como unidad de cuenta para el cálculo del valor del terreno y la construcción a los fines de su actualización permanente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la fijación de los precios señalados en el artículo anterior, se han tomado en cuenta la ponderación de los tipos y características enumeradas en el artículo 2 de esta Ordenanza, considerando primordialmente los beneficios proporcionados al Municipio.

ARTÍCULO 5: Para determinación del precio de los terrenos municipales de conformidad al artículo 2 se tomará en cuenta la existencia de los diferentes sectores en que se encuentra dividida la Poligonal Urbana de las Parroquias: El Sombrero y Sosa; de acuerdo a las normas del Instituto Geográfico Simón Bolívar quedando reflejado en 30 sectores conforme se señala a continuación:

	SECTOR	Valor TCMMV/BCV X M²
1	Alberto Isaac Padra	3,30
2	Ali Primera	1.80
3	Banco Obrero	2.30
4	Bicentenario	1.80
5	Caja de Agua	1.80
6	Casco Central	3.70
7	Cantarrana	2.30
8	Campo Alegre	2.20
9	Cementerio	2,20
10	Coloraditos	1.80
11	Corocito	2.00
12	El Turpial	2.20
13	José Cecilio Montilla	2.20
14	Charneca	2.30
15	La Cobera	1.80
16	La Gloria	2.00
17	La Meseta	2.30
18	La Sabana	3.20
19	Las Lajitas	0.80
20	Los Olivos	2.20
21	Los Rosales	1.80
22	Matadero	1.80
23	Mercal	1.80
24	Otaven	1.80
25	Pueblo Nuevo	1.80
26	Parroquia Sosa	0.80
27	Sabaneta	1.80
28	Urb. Juan Ángel Bravo	3.30
29	Urb. Julián Mellado	2.30
30	Zona Industrial	1.80

CAPITULO III
DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 6: Los Ejidos Urbanos y Terrenos propios del Municipio, sólo podrán ser arrendados para fines residenciales, benéficos, educativos, culturales, comerciales o industriales, previo cumplimiento de las formalidades establecidas en la Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos Propiedad del Municipio.

ARTÍCULO 7: En todo contrato de Arrendamiento de Terrenos Municipales, se establecerá a cargo del Arrendatario, como contraprestación por la adjudicación del bien, la obligación de pagar cánones de arrendamiento, los cuales serán liquidados y pagados en la forma establecida en la Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos Propiedad del Municipio.

ARTÍCULO 8: El Canon de Arrendamiento para los arrendatarios de Terrenos o Parcelas Municipales, se fijará de acuerdo a los valores contemplados en el artículo 4° de esta Ordenanza, aplicándose para la zona urbana la ponderación siguiente:

- Para uso de Vivienda Familiar1.50% Mensual
- Para uso de Vivienda y Comercio.....2.50% Mensual
- Para uso Industrial.....3.00% Mensual

ARTÍCULO 9: El Canon de Arrendamiento para los arrendatarios de Terrenos o Parcelas Municipales, se fijará de acuerdo a los valores contemplados en el artículo 4° de esta Ordenanza, aplicándose para la zona rural la ponderación siguiente:

- Para uso de Vivienda y Comercio2.00% Anual
- Para uso Agroindustrial.....3.00% Anual
- Para uso Agropecuario por Has1.50% Anual

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 10: Dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de publicación en Gaceta Municipal, visto la nueva medida de valor de terreno calculada al tipo de cambio de la moneda de mayor valor de las publicada por el Banco Central de Venezuela, la Sindicatura Municipal Procederá a la actualización de los contratos de arrendamiento y concesión de uso en atención al valor calculado como unidad de medida en TCMMV/BCV, lo que surtirá efecto en los contratos suscritos, así como, los nuevos que se celebraren según la tipicidad prevista en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 11: Todo lo no previsto en la presente Ordenanza podrá ser ampliado o resuelto por Acuerdo del Concejo Municipal Bolivariano por las 2/3 partes, el cual será publicada en Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 12: Queda derogada la Ordenanza de Tabla de Valores de la Tierra y de la Construcción del Municipio Julián Mellado Publicada en Gaceta Municipal P N° 074-2023, de fecha 10 de noviembre de 2023 y cualquier otra disposición legal que colide con esta ordenanza.

ARTÍCULO 13: La presente ordenanza entrará en vigencia inmediatamente después de su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 14: Imprímase íntegramente la presente Reforma Parcial de Ordenanza Sobre Tabla de Valores de la Tierra y la Construcción del Municipio Julián Mellado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Julián Mellado del Estado Guárico. El día Seis (06) de Agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

Comuníquese y Publíquese. –

Nelly Paredes
Presidenta del Concejo Municipal del
Municipio Julián Mellado

Gerson Jaimes
Secretario del Concejo Municipal del
Municipio Julián Mellado

Ejecutase y Cúmplase –

Evelin Magdalena Dumith de Gutiérrez
Alcaldesa del Municipio Julián Mellado

