

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA
MUNICIPIO LOS SALIAS**

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA, CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO LOS SALIAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 95 EN SU NUMERAL 1º DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA SOBRE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- La presente ordenanza tiene por objeto regular la recaudación y control de los Impuestos Sobre Transacciones Inmobiliarias en la jurisdicción del Municipio Los Salias.

Artículo 2.- En esta Ordenanza se emplea como unidad de cuenta para el cálculo dinámico del impuesto, tasas, sanciones pecuniarias y beneficios fiscales, el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor dispuesta para la venta por el Banco Central de Venezuela, (TMVBCV) los cuales serán cobrados exclusivamente en su equivalente en Bolívares, en atención a lo establecidos en la Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades tributarias de los Estados y Municipios.

Artículo 3.- Toda inscripción, autenticación y protocolización de documentos referentes a Transacciones Inmobiliarias, tanto en el Registro Público, Registro Mercantil, Registro Principal y Notarías, causará impuestos a favor del Tesoro Municipal, según se disponga en esta ordenanza o en las leyes sobre descentralización fiscal.

Artículo 4.- Los actos que se refieren a la compra, venta, o permuta de bienes inmuebles, dación o aceptación en pago de los bienes citados, de los actos en que se dé, se prometa, se reciba, se pague alguna suma de dinero o bienes equivalentes adjudicaciones en remates judiciales, particiones de herencia, sociedades o compañías anónimas, contratos, transacciones y otros actos que las prestaciones consistan en pensiones, como arrendamiento, rentas vitalicias, censos, servidumbre y otros semejantes, aportaciones de inmuebles, así como la constitución de hipotecas y otros gravámenes sobre los mismos, constituye un hecho imponible, generando un impuesto destinado a la Hacienda Pública Municipal, el cual se calculará sobre la base del valor del inmueble designado por el Registro o Notaría Respectiva:

1. Hasta dos mil Unidades Tributarias, pagará una (1) UT
2. Desde 2001 UT hasta 3.500 UT, pagará dos (2) UT

3. Desde 3.501 UT hasta 4.500 UT, pagará tres (3) UT
4. Desde 4.501 UT hasta 6.500 UT, pagará cuatro (4) UT
5. Desde 6.501 UT en adelante, pagará cinco (5) UT

Si el inmueble se encuentra ubicado en varias jurisdicciones municipales, el monto del tributo se prorrateará entre cada uno de ellos, en proporción a la extensión territorial que del inmueble abarque cada jurisdicción.

El impuesto al que se refiere este artículo deberá haber sido pagado por el adquiriente para el momento de la inscripción del respectivo documento. Si se trata de permuta, el monto del tributo corresponderá a ser pagado en partes iguales por cada uno de los otorgantes, quienes serán recíprocamente responsable de la parte que no les corresponda como contribuyente.

En las zonas urbanas o rurales, donde no existan levantamientos catastrales, no se podrán cobrar los impuestos antes referidos, ni ningún otro tributo por operaciones inmobiliarias.

Artículo 5.- Las alícuotas señaladas en los numerales del artículo anterior se calcular sobre las siguientes bases:

1. En las permutas se computarán los derechos sobre el inmueble que tenga mayor valor. En los contratos de compra – venta de inmuebles, cuando el vendedor sólo reciba en efecto parte del valor del inmueble, porque el comprador asuma la obligación de cancelar los gravámenes que existan sobre el inmueble o a favor de terceros, se pagará el porcentaje sobre el precio total de la venta, es decir, sobre la suma pagada, más la que se prometa pagar a terceros.
2. Las opciones causarán el impuesto proporcionalmente a la remuneración establecida a favor de quien otorga la opción y a la cláusula penal que se establezca para el caso de no ejercerse. Si no se estipulare la remuneración ni cláusula penal, se pagará el impuesto de una (1) UT.
3. En los contratos de arrendamiento financiero de inmueble, los derechos de registro se calcularán según lo previsto en la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras.
4. Cuando se constituyan una hipoteca convencional adicional, cuyo aporte exceda del saldo del precio, se cobrarán también los derechos de registro por el excedente de conformidad con lo expresado en este artículo.

TÍTULO II DE LAS EXENCIONES

Artículo 6.- Están exentos del pago de los impuestos, tasas y demás contribuciones, señaladas por esta ordenanza municipal, además de las establecidas en leyes especiales, los documentos que se refieran a:

1. Actas Constitutivas y Estatutos de la Asociaciones de Vecinos, de Asociaciones de Consumidores, Asociaciones de Comunidades Educativas y Organizaciones Indígenas, Microempresas Indígenas de carácter comunitario, así como también los actos que las modifiquen, prorroguen o extingan.

2. La declaración de no poseer vivienda propia.
3. Las certificaciones de gravamen requeridas para obtener créditos con intereses preferenciales a través de leyes especiales, así como los provenientes de Cajas de Ahorro, fondos de previsión social, para adquirir vivienda principal a solicitud de la institución financiera.
4. Los títulos de propiedad colectiva de hábitat y tierras de los pueblos y comunidades indígenas.
5. Los Actos derivados de los procesos expropiatorios por causa de utilidad pública y social.

Los empresarios o empresarias, trabajadores y trabajadoras de pequeñas, medianas y grandes empresas del sector industrial que habiendo declarado su voluntad expresa de adherirse al acuerdo macro de corresponsabilidad para la transformación industrial, y hayan llegado a determinados compromisos y suscritos acuerdos específicos con el gobierno nacional, estarán exentos de los impuestos, tasas y demás contribuciones a que se refiere este título.

TÍTULO III

Disposiciones finales

Artículo 7.- La Dirección de Administración Tributaria, será la encargada de dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

Artículo 8.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de nueve (09) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

NOTA

Algunas consideraciones sobre esta Ordenanza:

1. Se plantea como un instrumento jurídico nuevo vista la fecha de su primera aprobación la cual es del año 2007.
2. Se sugiere aprobarla a modo de previsión y adecuarla a la unidad de medida que establece la Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los Estados y Municipios, ya que los cálculos de tributos previstos en el artículo 5 son montos irrisorios para su cobro.
3. Es importante destacar que esos montos derivan de lo previsto en la Ley de Registros y Notarías vigente publicada en la Gaceta Oficial N° 6.668 del 16-12-2021, tal y como lo establece la Ley Orgánica del Poder Público Municipal en su artículo 178.
4. Dejamos a su consideración las observaciones o sugerencia que tengan a bien plantear en la discusión del presente instrumento jurídico.