



GACETA

Depósito Legal p. p. 76-1488

Municipal
de maracaibo

Año MMXXIV

Maracaibo, 01 de Marzo de 2024

N° 076-2024

REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO MARACAIBO



CACETA

Depósito Legal p. p. 76-1488

Municipal
de maracaibo

Año MMXXIV

Maracaibo, 01 de Marzo de 2024

Nº 076-2024

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO ZULIA
CONCEJO MUNICIPAL DE MARACAIBO**

El Concejo Municipal de Maracaibo del Estado Zulia, en el ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 95, numerales 1 y 4 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, Sanciona la siguiente:

**REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE INMUEBLES URBANOS DEL
MUNICIPIO MARACAIBO**

Artículo 1: Se reforma el artículo 2 de la ordenanza vigente el cual queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 2. A los fines de esta Ordenanza, se entiende por:

1. Catastro: Es la Herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: Descripción física, situación jurídica y valor económico

2. Ámbito Rural: Es la porción del territorio restante, una vez identificadas las poligonales urbanas. dentro de cada parroquia.

3. Ámbito Urbano: Porción o porciones de territorio urbano incluido dentro de los límites parroquiales y dentro de la poligonal urbana, definido como tal, en las leyes, ordenanzas y planes de desarrollo urbano local.

4. Avalúo: Es el resultado de la aplicación de un método sistemático, ordenado y lógico para recabar, analizar y procesar información orientada a producir un criterio razonado sobre el valor de las cosas, en este caso, con relación al inmueble.

5. Catastro inmobiliario: Es una herramienta efectiva de gestión territorial que consiste en el levantamiento de la información de los inmuebles del municipio y que les permite a sus habitantes tener una

información de la inversión inmobiliaria, sus linderos y su estatus legal

6. Linderos: Son los costados que individualizan y delimitan un inmueble y que permiten su representación en el plano.

7. Lote de terreno: Es un área determinada de terreno sin urbanizar que puede ser objeto de desarrollo, siempre que llene los requisitos exigidos por los organismos competentes.

8. Nivel: Son los pisos o plantas (mezaninas-sótanos) que contiene una parcela o sub-parcela.

9. Parcela: Porción de terreno, con construcciones o no, delimitada por una poligonal cerrada, ubicada dentro de un mismo municipio. Es considerada como la unidad catastral por excelencia.

10. Periurbano: Todo aquello ubicado o situado en la periferia de la ciudad, como localidades dispersas, difusas, extrarradio, contorno de la ciudad, frontera campo- ciudad, territorios al borde periferia urbana.

11. Planta de valores de la tierra (PVT): Determinación de los valores por metro cuadrado de terreno con frente a las distintas vías peatonales y vehiculares. La planta de valores de la tierra, se concebirá en función de parámetros locales, movimiento inmobiliario, servicios de infraestructura urbana, evaluación de vecindario, uso y sectorización.

12. Sector dentro del ámbito urbano: Esta referido a la porción de terreno

ubicado dentro de la poligonal urbana, conformado por manzanas, delimitado por accidentes geográficos naturales o culturales.

13. Sub-parcela: Es la porción en que se divide la parcela y que corresponde a una o varias edificaciones.

14. Tabla de valores de la construcción (TVC): Son categorías de las edificaciones elaboradas sobre las bases de sus características comunes y usos homogéneos, a los efectos de agruparlas en ciertas tipologías de construcción, para facilitar el avalúo masivo de las mismas.

15. Tipo de modelos de construcción: Es una clasificación de zonas dentro de las áreas urbanas y periurbanas del municipio.

16. Valor Fiscal: Es el valor asignado al inmueble tomando en cuenta el Valor del Terreno y el valor de la Construcción y el índice de Aprovechamiento entre ambos.

17. TCMMV: Tipo de Cambio de la moneda de mayor valor publicada por del Banco Central de Venezuela.

Artículo 2: Se reforma el artículo 15 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 15. El monto del valor fiscal para los inmuebles urbanos lo determinará la autoridad de Catastro Municipal, conforme a la planta de valores de la tierra y la tabla de valores de la construcción, teniendo en

consideración los usos que se señalan a continuación:

1) USO RESIDENCIAL: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos en donde la zonificación admite el uso residencial, se determinará conforme al factor 0.5% sobre el valor del inmueble.

2) ACTIVIDADES COMERCIALES: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos destinados al uso de oficinas y/o comercial, tanto en centros comerciales, empresariales, torres de oficinas y locales comerciales privados en general se determinará conforme al factor 1% sobre el valor del inmueble.

3) ACTIVIDADES INDUSTRIALES: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos destinados al uso industrial se determinará conforme al factor 0.75% sobre el valor del inmueble.

4) ACTIVIDADES DE SERVICIO: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos destinados al uso de Servicios, tales como inmuebles destinados a Clínicas, Hospitales, Escuelas, Colegios, Universidades, Seguridad; se determinará conforme al factor 1% sobre el valor del inmueble.

5) TERRENOS CON USO RESIDENCIAL: El monto del impuesto para los terrenos con uso residencial, se determinará conforme al factor 0.75% sobre el valor del inmueble.

6) TERRENOS CON USO COMERCIAL, INDUSTRIAL O DE SERVICIO: El monto del impuesto para

los terrenos con uso comercial, industrial o de servicio, se determinará conforme al factor 1% sobre el valor del inmueble.

7) TERRENOS SIN CONSTRUIR: El del impuesto para los terrenos sin construir, se determinará conforme al factor 1.5% sobre el valor del inmueble.

PARAGRAFO UNICO: El Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria será el ente encargado de aplicar estos porcentajes estimándolos por año, y haciendo determinación mensual de los mismos.

Artículo 3: Se reforma el artículo 20, el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 20. El Alcalde o Alcaldesa, mediante decreto, podrá reglamentar la forma, oportunidad y condiciones en que se harán las retenciones y/o convenios que se mencionan en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

Artículo 4: Se reforma el artículo 25, el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 25. La Oficina Municipal de Catastro, como oficina competente del Poder Ejecutivo Municipal, queda autorizada para dictar los actos administrativos que fueren necesarios para modificar periódicamente de la base imponible de tributación por concepto de impuesto inmobiliario, a fin de actualizar los valores unitarios de la tierra y los valores de la tabla de la construcción, asimismo, podrá ajustar

las correspondientes alícuotas, valores, porcentajes y límites de la presente ordenanza, en los términos así establecidos en la legislación tributaria nacional; atendiendo al comportamiento del mercado inmobiliario que se desarrolla en la jurisdicción.

Parágrafo Único. Para la adopción de tal medida, la Oficina Municipal de Catastro, podrá consultar la opinión de las dependencias municipales vinculadas a la materia, la comisión permanente para la arquitectura, urbanismo, tierras, construcción y asuntos territoriales del Concejo Municipal y los colegios profesionales, cámaras, universidades y/u organizaciones civiles involucradas.

Artículo 5: Se reforma el artículo 33 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 33. La determinación del valor del inmueble se hará partiendo del valor catastral, el cual se expresa del resultado de la aplicación de las siguientes fórmulas:

a) Para inmuebles cuya superficie sea inferior a ochocientos Metros Cuadrados de Construcción (800 m²):

Valor Fiscal = (Valor de la Tierra Sector x Área de la tierra en M²) + (Valor según clasificador Constructivo de Ley de Armonización x Área M²);

b) Para el cálculo de impuesto de aquellos inmuebles cuya superficie sea mayor de ochocientos Metros Cuadrados de Construcción (800m²) se le adicionara a la fórmula descrita en artículo anterior, la siguiente formula:

Formula combinada de **ROSS-HEIDECKE**

$$VA = VR \times (1 - Fdep)$$

$$Fdep. = \left[0,50 \times \left(\frac{e}{v} + \frac{e^2}{v^2} \right) \right]$$

$$\left[1 - 0,50 \times \left(\frac{e}{v} + \frac{e^2}{v^2} \right) \right] \times f / 100$$

$$Depc. = (1 - 0,5 \times \left(\frac{e}{v} + \frac{e^2}{v^2} \right)) \times K$$

(Depreciación)

Donde:

Va = Valor actual de la Construcción

VR = Valor de reposición a nuevo = (P. Unit de Const. X Área de Const,)

e = Edad efectiva del Inmueble v = Vida útil

f= Coeficiente de Ross-Heidecke k= Estado de Conservación

Parágrafo Único: El tributo se determinará aplicando al resultado de las fórmulas descritas en el presente artículo, multiplicado por las alícuotas de los usos establecidos en el artículo 15 de la presente ordenanza.

Artículo 6: Se reforma el artículo 34 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 34. El impuesto se determinará y pagará por mensualidades ante la oficina recaudadora del Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), salvo en casos de ejercicios de años anteriores, los cuales se podrán cancelar por anualidad, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza. Las

mensualidades comenzaran a contarse a partir del primer día calendario de cada mes.

Parágrafo Único: Para que un contribuyente comience a hacer la cancelación mensual del tributo, no se exigirá como requisito previo haber saldado el pago total de la deuda de ejercicios anteriores. Sin embargo, únicamente se emitirá la solvencia, cuando el contribuyente haya efectuado la cancelación de la totalidad de las cantidades adeudadas. Las cantidades que tribute en forma mensual, serán aceptadas siendo debidamente descontadas de la cantidad total que le corresponda pagar, al momento de saldar la deuda y solicitar la solvencia en cuestión.

Artículo 7: Se reforma el artículo 35 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 35. Como política de recaudación masiva, previo acto motivado del Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), se podrá acordar que el pago o abono mensual para el sector residencial, sea desde el diez por ciento (10%) hasta el cincuenta por ciento (50%) del monto que le corresponda pagar del tributo. En ese sentido, las cantidades que se tributen en forma mensual, serán aceptadas como abonos o anticipos de pago, cuyo equivalente en TCMMV, será debidamente descontado de la cantidad total que le corresponda pagar, al momento de requerir saldar la deuda y solicitar la solvencia en cuestión.

Artículo 8: Se reforma el artículo 36 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 36. A los efectos de la presente ordenanza, se utilizará el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (TCMMV) como unidad de cuenta para el cálculo de los tributos y sanciones, cobrando exclusivamente a partir de su equivalente en bolívares. Sin embargo, por acto motivado, la Oficina Municipal de Catastro, podrá instrumentar como unidad de cuenta o de medida, el instrumento monetario legal que estime pertinente; tomando en consideración las previsiones que, al efecto, en materias tributarias o sancionatorias análogas, haya adoptado el Banco Central de Venezuela.

Artículo 9: Se reforma el artículo 37 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 37. El Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), será el encargado de liquidar el impuesto de inmuebles urbanos, conforme las disposiciones de la presente ordenanza.

Artículo 10: Se reforma el artículo 41 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 41. El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos se determinará y pagará por mensualidades ante las oficinas receptoras del Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), las mensualidades comenzarán a contarse a partir del primer día de cada mes.

Cuando el contribuyente registre deudas de años anteriores, la misma podrá ser calculada por años, conforme las reglas y fórmulas previstas en la presente ordenanza.

Artículo 11: Se reforma el artículo 42 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 42. El pago del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, deberá realizarse dentro del mes calendario correspondiente.

Parágrafo Único: Para el caso de los contribuyentes que no cumplan con el pago dentro del mes calendario correspondiente, se procederá a actualizar dicho monto, al final de cada mes respectivo del ejercicio fiscal no pagado, conforme a la tasa de cambio de la moneda de mayor valor publicada por el BCV.

Artículo 12: Se reforma el artículo 55 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 55: Serán sancionados quienes se nieguen a:

a) Suministrar los documentos o informaciones que les sean requeridos por los funcionarios fiscales autorizados, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela(100 TCMMV)

b) Comparecer en las Oficinas de la Administración Tributaria Municipal en atención a notificaciones legalmente practicadas, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

c) Permitir las fiscalizaciones de los funcionarios autorizados, serán sancionados con multas cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

Parágrafo Único: Quienes alteren o falsifiquen los documentos o los datos de declaración o que haya gozado de una exención o exoneración para obtener un provecho tributario serán sancionados de acuerdo a lo establecido en el artículo 112 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 13: Se reforma el artículo 57 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Artículo 57. Sin menoscabo de las responsabilidades previstas en otras leyes u Ordenanzas, serán sancionados los funcionarios que:

a) No realicen, cuando sean procedentes, las liquidaciones de oficio,

sobre base cierta, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

b) Acordasen exenciones, exoneraciones o condonaciones del impuesto, de los intereses o de las sanciones pecuniarias, cuando ellas no estén previstas, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

c) Al realizar liquidaciones de oficio o complementarias apliquen alícuotas impositivas inferiores, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV)

d) Estando obligados a exigir el certificado de solvencia de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos no lo exigiesen, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

Parágrafo Primero. Las sanciones a aplicar, están concebidas y serán calculadas como si el infractor o infractores fueren personas naturales. Si la infracción o falta fuere producto de la acción u omisión de una persona jurídica, su personal directivo o representantes, la sanción será del duplo aplicable a personas naturales. La sanción será impuesta al tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (TCMMV).

Parágrafo Segundo. En caso de

reincidencia a las faltas establecidas en esta ordenanza, se aplicará una sanción adicional, que podrá ser hasta el triple de la sanción pre impuesta conforme lo previsto en el presente capítulo. En caso de reincidir por más de una vez, esta operación procederá para cada reincidencia en forma acumulativa, es decir, el cálculo se hará a partir del monto resultante de la sanción total por la reincidencia inmediatamente anterior, sin que se pueda alegar que ha operado la cosa decidida o doble sanción.

Parágrafo Tercero. Para la imposición de las sanciones a las que se refiere la presente ordenanza, se considerarán las normas de proporcionalidad y racionalidad, así como las circunstancias atenuantes y agravantes del Código Orgánico Tributario. En cuanto a la proporcionalidad, será un criterio a considerar el metraje del inmueble que ha dado lugar a la sanción.

Artículo 14: Se reforma el artículo 63, el cual quedara redactado de la siguiente forma:

Artículo 63. Los actos administrativos emitidos con ocasión a la aplicación de la presente Ordenanza, podrán ser recurridos en sede administrativa mediante el recurso de reconsideración por ante la Administración Tributaria o ante el Alcalde como superior jerárquico, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Tributario, en cuanto le sea aplicable.

Artículo 15: Se reforma el artículo 66, el cual quedara redactado de la siguiente forma:

Vigencia anticipada

Artículo 66. A los fines de organizar la instrumentación tecnológica y administrativa de las disposiciones de la presente ordenanza, ésta tendrá una vacación legal de sesenta (60) días contados a partir de su publicación en gaceta municipal. Sin embargo, el SEDEMAT, así como las demás dependencias responsables de la determinación y cobro del tributo previsto en la presente que logren instrumentar técnica y administrativamente sus procesos para la puesta en aplicación de la misma, quedan autorizados para aplicarla en forma anticipada, siempre que esté publicada en gaceta municipal del Municipio Maracaibo. Quedando así derogada la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos del Municipio Maracaibo, publicada en Gaceta Municipal N° 203-2022, de fecha 26 de agosto de 2022. Igualmente, queda derogada toda disposición prevista en instrumentos jurídicos municipales de igual o inferior rango legal, aprobados con anterioridad a la aprobación de la presente, cuando colide con el texto aprobado en la misma.

Artículo 16: Se modifica la denominación del TÍTULO X, quedando establecido de la siguiente forma:

**TÍTULO X
DISPOSICIONES FINALES,
TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

Artículo 17: Se suprime el Título XXI de

la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos del Municipio Maracaibo, publicada en Gaceta Municipal N° 203-2022, de fecha 26 de agosto de 2022, quedando derogados sus artículos 67 y 68.

Artículo 18: Se reforman los anexos de la Ordenanza vigente, relacionados a la tabla de valores de la Tierra y la Tabla de Valores de la Construcción, quedando las mismas de la siguiente forma:

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones “Dr. Jesús Enrique Lossada”, a los veintinueve (27) días del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024). Años, 213 de la Independencia, 164 de la Federación.

**Abg. José Bermúdez
Presidente Del Concejo
Municipal De Maracaibo**

**Dr. Danilo Naranjo
Secretario
Municipal De Maracaibo**

**República Bolivariana De
Venezuela
Estado Zulia
Alcaldía De Maracaibo**

Maracaibo 29 De Febrero 2024

Ejecútese Y Cuide De Su Ejecución

**Abg. Rafael Ramírez Colina
Alcalde Maracaibo**

TABLA DE VALORES DE LA TIERRA POR CIRCUITO

Tabla No. 1. Primer Circuito.

SECTOR	BOLÍVAR	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LA CIEGA	8.76	A
02	SANTA BÁRBARA III	8.76	A
03	SANTA BÁRBARA IV	7.12	B
04	SANTA BÁRBARA III	7.12	B
05	SANTA BÁRBARA I	8.76	A
06	5 DE JULIO SUR	8.76	A
SECTOR	SANTA LUCIA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	MONSEÑOR GODOY	8.76	A
02	PLAZA DE LA REPÚBLICA	8.76	A
03	EL MILAGRO I, RESIDENCIAS ALBA ADRIATICA	8.76	A
04	AV. EL MILAGRO ESTE	8.76	A
05	SANTA LUCIA	8.76	A
06	LA CONSOLACIÓN	8.76	A
07	VEREDA DEL LAGO	8.76	A
SECTOR	OLEGARIO VILLALOBOS	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	SANTA RITA	8.76	A
02	LAS NACIONES	8.76	A
03	LAS PLAYITAS	8.76	A
04	SAPARA	8.76	A
05	COSTA VERDE	8.76	A
06	BELLA VISTA	8.76	A
07	TIERRA NEGRA	8.76	A
08	DON BOSCO, (residencias yordi), RESIDENCIAS ARRECIFE	8.76	A
09	LA LAGO	8.76	A
10	5 DE JULIO NORTE	8.76	A
11	LAS TARABAS DELICIAS	8.76	A
12	MILAGRO OESTE CLUB NÁUTICO, Res. Playa Virginia., Muelle de Pequiven	8.76	A
13	LA CREOLE - VIRGINIA	8.76	A
14	CERROS DE MARÍN	8.76	A
15	MIRADOR DEL LAGO	8.76	A
SECTOR	JUANA DE ÁVILA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	CALIFORNIA	8.76	A
02	MONTE CLARO	8.76	A
03	SAN JACINTO	7.12	B
04	PORTAL DEL LAGO	8.76	A
05	LA TRINIDAD	8.76	A
06	MARA NORTE	8.76	A
07	ZIRUMA	8.76	A
08	CANCHANCHA	8.76	A
09	JUANA DE AVILA	8.76	A
10	LAGO MAR BEACH	8.76	A
SECTOR	COQUIVACOA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LA SALINA	8.76	A
02	ACUARELAS DEL SOL	8.76	A
03	LOS PESCADORES	6.00	C
04	PUNTICA DE PIEDRA	6.00	C
05	ALTOS DE JALISCO II	8.76	A
06	PUEBLO APARTE	8.76	A
07	COQUIVACOA	8.76	A
08	CANTA CLARO	8.76	A
09	MONTE BELLO	8.76	A
10	TEOTISTE DE GALLEGOS	7.12	B
11	RINCÓN DE MANGLE	8.76	A
12	SANTA ROSA DE AGUA	0.00	
13	LEONARDO RUIZ PINEDA	8.76	A
14	LA PARAGUÁ, DORAL, PORTAL I, II; ROSAL SUR;	8.76	A
15	DORAL NORTE	8.76	A
16	COLEGIO FATIMA - ALAMEDA, C.R. LA AMAZONIA	8.76	A
17	LA BARRACA	8.76	A
18	ISLA DORADA	8.76	A

Tabla No. 2. Segundo Circuito

SECTOR	CACIQUE MARA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	CAÑADA HONDA	4.00	C
02	12 DE OCTUBRE	4.00	C
03	AMPARO III	5.00	C
04	PUERTO RICO	4.00	C
05	SAN JOSÉ	4.00	C
06	NUevo RENACER	4.00	C
07	CEMENTERIO	5.00	C
08	SAN FERNANDO	4.00	C
09	JORGE HERNÁNDEZ	4.00	C
10	ARISMENDI	4.00	C
SECTOR	CHIQUINQUIRÁ	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	SAN JOSÉ	8.76	A
02	INDIO MARA	8.76	A
03	DELICIAS	8.76	A
04	CAÑADA LA NEGRA	8.76	A
05	NUeva VÍA	8.76	A
06	HOSPITAL UNIVERSITARIO	7.12	B
07	NUeva DELICIAS	8.76	A
08	MANZANA DE ORO	8.76	A
09	UNIVERSIDAD DEL ZULIA	7.12	B
10	SALADILLO	8.76	A
11	SANTA ROSALÍA	8.76	A
12	PANORAMA, C.C. SAN FELIPE , C.C. GRAN BAZAR, PUENTE CRISTAL	8.76	A
13	SECTOR UNIVERSITARIO	8.76	A
SECTOR	IDELFONSO VÁSQUEZ	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	INDIO MARA	4.00	C
02	PALO NEGRO	4.00	C
03	CHINO JULIO	4.00	C
04	CATATUMBO	4.00	C
05	VIRGEN DEL CARMEN	4.00	C
06	URB. LA ESPERANZA	4.00	C
07	RAFITO VILLALOBOS	4.00	C
08	LA FARIA	7.13	B
09	CUJICITO	4.00	C
10	LOS MANGOS	6.00	C
11	LOS COMPATRIOTAS	4.00	C
12	BARRIO 4 DE ABRIL	4.00	C
13	AV. GUAJIRA - PLAZA DE TOROS	8.76	A
14	CIUDAD LOSSADA	4.00	C
15	LOS OLIVOS	7.12	B
16	ETNIA GUAJIRA	4.00	C
17	SAMBIL	8.76	A
18	ANTIGUO RELLENO	4.00	C
SECTOR	CARACCILO PARRA PÉREZ	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	URB. LA VICTORIA	8.76	A
02	CURVA DE MOLINA	7.12	B
03	BARRIO LA VICTORIA	6.00	C
04	BAJO SECO	4.00	C
05	LAS AMALIAS	4.00	C
06	URB. LOS PINOS	8.76	A
07	PANAMERICANO II	7.12	B
08	BARRIO LOS OLIVOS	6.00	C
09	URB. LOS OLIVOS	8.76	A
SECTOR	RAÚL LEONI	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LOS MODINES	4.00	C
02	URB . LA ROSALEDA	4.00	C
03	LA MACANDONA	4.00	C
04	URB. EL PRADO	4.00	C
05	SANTA FE	4.00	C
06	BARRIO EL PEDREGAL	4.00	C
07	URB. LA ROTARIA	4.00	C
08	LA FLORESTA	4.00	C
09	CURVA	4.00	C
10	URB. EL AMPARO	4.00	C
11	FRANCISCO DE MIRANDA	6.00	C
12	GALERÍA	6.00	C
13	CUMBRES DE MARACAIBO	7.12	B

Tabla No. 3. Tercer Circuito

SECTOR	ANTONIO BORJAS ROMERO	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	BARRIO LOS DOMÍNGUEZ	4.00	C
02	ESTRELLA DEL LAGO	4.00	C
03	MIRA FLORES	4.00	C
04	LA REVANCHA	4.00	C
05	CASSIANO LOSSADA III	4.00	C
06	LOS RIOS	4.00	C
07	BARRIO ZULIA	4.00	C
08	BARRIO LIBERTADOR	4.00	C
09	CALENDARIO	4.00	C
10	LA RINCONADA	4.00	C
SECTOR	VENANCIO PULGAR	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	JOSÉ FÉLIX RIVAS	4.00	C
02	BARRIO MODELO	4.00	C
03	BARRIO ANGELICA DE LUSINCHI	4.00	C
04	CECILIA CUELLO	4.00	C
05	CARMELO URDANETA	4.00	C
06	ARMANDO MOLERO	4.00	C
07	SECTOR 4 DE OCTUBRE	4.00	C
08	BARRIO SOBRE LA MISMA TIERRA	4.00	C
09	ETNIA GUAJIRA I	4.00	C
10	GUANIPA MATOS	4.00	C
11	LA CONQUISTA	4.00	C
12	GUAICAIPURO	4.00	C
13	BARRIO RAÚ L LEONI	4.00	C
SECTOR	FRANCISCO EUGENIO BUSTAMANTE	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	REY DE REYES	4.00	C
02	HATO VERDE, BARRIO LA MONTAÑITA	4.00	C
03	URB. CLUB HÍPICO	5.00	C
04	LOMITAS DEL ZULIA	4.00	C
05	URB. SAN MIGUEL	6.00	C
06	BARRIO SIMON BOLIVAR	4.00	C
07	BARRIO 19 DE ABRIL	4.00	C
08	CAMINOS DE LA LAGUNITA	4.00	C
09	NUEVA INDEPENDENCIA	4.00	C
10	URB. VALLE ALTO	6.00	C
11	URB. LA MONTAÑITA	4.00	C
12	BOLIVITA	4.00	C
13	LA CHAMARRETA	4.00	C
14	ALTOS DE LA VANEGA	6.00	C
15	URB. PIEDRAS DEL SOL	7.12	B
16	URB. LA PIONERA	4.00	C
17	BARRIO BRISAS DE LA VANEGA	4.00	C
SECTOR	CECILIO ACOSTA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LOS CLAVELES 5	5.00	C
02	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PALMERAL	5.00	C
03	TERRAZAS DE SABANETA	5.00	C
04	EL BARILLAL	5.00	C
05	NIÑOS CANTORES	5.00	C
06	SECTOR LOS LIRIOS (CLAVELES)	5.00	C
07	PARCELAMIENTO ARISMENDI	5.00	C
08	URB. RAFAEL URDANETA	5.00	C
09	LA PAZ	5.00	C
10	BARRIO IXORA ROJAS	5.00	C
SECTOR	CRISTO DE ARANZA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	BARRIO 23 DE ENERO	4.00	C
02	ALTA MIRA SUR II	6.00	C
03	URB. VILLA HERMOSA	6.00	C
04	BARRIO SAN RAFAEL	4.00	C
05	BARRIO SANTO DOMINGO	4.00	C
06	BARRIO CORITO II	4.00	C
07	URB. FUNDACIÓN MENDOZA	4.00	C
08	BARRIO SAN TRINO, POMONA 4	6.00	C
09	BARRIO EL PONIENTE	4.00	C
10	CERVECERIA REGIONAL AV. 17	8.76	A
11	BARRIO LA ARREAGA	4.00	C
12	BARRIO POMONA 5	4.00	C
13	GUSTAVO ZING	8.76	A
14	PARCELAMIENTO LOS HÁTICOS	4.00	C
15	BARRIO SANTA CLARA II	4.00	C
16	PLANTA RAMON LAGUNA	8.76	A
17	URB. VISTA AL LAGO	4.00	C
18	BARRIO SANTA CLARA I	7.13	B

SECTOR	MANUEL DAGNINO	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	BARRIO LA BRECHA	4.00	C
02	URB. LAGO AZUL	4.00	C
03	BARRIO LA MISION	4.00	C
04	BARRIO LOS ANDES	4.00	C
05	BARRIO LOS ESTANQUES	4.00	C
06	BARRIO ROBINSON FERREIRA	4.00	C
07	BARRIO LOS PINOS	4.00	C
08	URB. EL PINAR	4.00	C
09	BARRIO LAS MALVINAS	4.00	C
10	BARRIO SAN PEDRO	4.00	C
11	URB. LOMAS DE LA MISION	4.00	C
12	BRISAS DEL SUR II	4.00	C
13	BARRIO BELLO MONTE II	4.00	C
14	BRISAS DEL SUR I	4.00	C
15	LOS ESTANQUES C2	4.00	C
16	BARRIO MI TRIUNFO	4.00	C
17	URB. RICHMOND	6.00	C
18	COLINAS DEL SUR	6.00	C
SECTOR	LUIS HURTADO HIGUERA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	YET-SET	4.00	C
02	RAMON LEAL	4.00	C
03	BARRIO JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ	4.00	C
04	BARRIO 6 ENERO	4.00	C
05	ZONA INDUSTRIAL	8.78	A
06	BARRIO EL MUSEO	4.00	C
07	VIA AEROPUERTO	4.00	C
08	C.R. EL TREBOL	4.00	C
09	BARRIO ROBINSON MEDINA	4.00	C
10	INTEGRACION COMUNAL SECTOR INDUSTRIAL	4.00	C
11	BARRIO EL GAITERO	4.00	C
12	BARRIO LOS ROBLES	4.00	C
13	BARRIO LOS ROBLES SECTOR I	4.00	C
14	SECTOR EL KM 4	8.76	A
ITEM	TERRENO URBANIZABLE	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	TERRENO urbanizable hasta 5.000 m2	3.00	D1
02	TERRENO urbanizable desde 5.001 m2 hasta 50.000 m2	3.00	D2
03	TERRENO urbanizable desde 50.001 m2 en adelante	2.00	D3
Nota:	APLICA PARA TERRENOS URBANIZABLES DENTRO DEL AMBITO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO MARACAIBO		

**TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION (TVC).
 MODELOS CONSTRUCTIVOS, DE ACUERDO A LA
 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION**

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION			
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
MULTIFAMILIARES	190	Conjuntos Residenciales Multifamiliares de Primer Nivel (Sistema aporticado-Con sótano y con ascensor)	A MULTI
	135	Conjuntos Residenciales Multifamiliares de Nivel Medio (Sistema aporticado-Sin sótano y con ascensor)	B MULTI
	60	Conjuntos Residenciales Multifamiliares de Nivel Bajo (Sin sótano y sin ascensor)	C MULTI
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
UNIFAMILIARES	140	Urbanizaciones exclusivas con vistas privilegiadas en zonas de alta cotización inmobiliaria.	A UNI
	130	Referidas a urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años.	B UNI
	90	Urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años. Ubicadas en zonas periféricas de la ciudad (Ubicación en la periferia)	C UNI
	70	Urbanizaciones populares y viviendas con cubierta de platabanda en barrios populares	D UNI
	25	viviendas con cubierta de zinc, acerolit, asbesto en barrios populares	E UNI
	15	GRAN MISION VIVIENDA VENEZUELA	
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
COMERCIO-OFICINAS	190	CENTRO COMERCIAL NIVEL I	CON P.H.
	175	CENTRO COMERCIAL NIVEL II	SIN P.H.
	130	CON PROPIEDAD HORIZONTAL	CON P.H.
	125	SIN PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN P.H.
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
INDUSTRIAS	76	CON PROPIEDAD HORIZONTAL	CON P.H.
	55	SIN PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN P.H.
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
HOTELES POSADAS	130	H5	A
	100	H4	B
	90	H3	C
	75	H2	D
	55	SIN ESTRELLAS	E
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
MARINAS Y CLUBES	120	A	A
	100	B	B
	80	C	C
	70	D	D
	50	E	E

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE
VENEZUELA
ESTADO ZULIA
CONCEJO MUNICIPAL DE
MARACAIBO**

El Concejo Municipal de Maracaibo del Estado Zulia, en el ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 95, numerales 1 y 4 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, Sanciona la siguiente:

**ORDENANZA DE IMPUESTOS SOBRE
INMUEBLES URBANOS DEL
MUNICIPIO MARACAIBO**

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. La presente Ordenanza, tiene por objeto establecer y regular el impuesto sobre inmuebles Urbanos, ubicados en la jurisdicción del Municipio Maracaibo del Estado Zulia.

Artículo 2. A los fines de esta Ordenanza, se entiende por:

1. Catastro: Es la Herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: Descripción física, situación jurídica y valor económico.

2. Ámbito Rural: Es la porción del territorio restante, una vez identificadas las poligonales urbanas. dentro de cada parroquia.

3. Ámbito Urbano: Porción o porciones de territorio urbano incluido dentro de los límites parroquiales y dentro de la poligonal urbana, definido como tal, en las leyes, ordenanzas y planes de desarrollo urbano local.

4. Avalúo: Es el resultado de la aplicación de un método sistemático, ordenado y lógico para recabar, analizar y procesar información orientada a producir un criterio razonado sobre el valor de las cosas, en este caso, con relación al inmueble.

5. Catastro inmobiliario: Es una herramienta efectiva de gestión territorial que consiste en el levantamiento de la información de los inmuebles del municipio y que les permite a sus habitantes tener una información de la inversión inmobiliaria, sus linderos y su estatus legal.

6. Linderos: Son los costados que individualizan y delimitan un inmueble y que permiten su representación en el plano.

7. Lote de terreno: Es un área determinada de terreno sin urbanizar que puede ser objeto de desarrollo, siempre que llene los requisitos exigidos por los organismos competentes.

8. Nivel: Son los pisos o plantas (mezaninas-sótanos) que contiene una parcela o sub-parcela.

9. Parcela: Porción de terreno, con construcciones o no, delimitada por una poligonal cerrada, ubicada dentro de un mismo municipio. Es considerada como la unidad catastral por excelencia.

10. Periurbano: Todo aquello ubicado o situado en la periferia de la ciudad, como localidades dispersas, difusas, extrarradio, contorno de la ciudad, frontera campo-ciudad, territorios al borde periferia urbana.

11. Planta de valores de la tierra (PVT): Determinación de los valores por metro cuadrado de terreno con frente a las distintas vías peatonales y vehiculares. La planta de valores de la tierra, se concebirá en función de parámetros locales, movimiento inmobiliario, servicios de infraestructura urbana, evaluación de vecindario, uso y sectorización.

12. Sector dentro del ámbito urbano: Esta referido a la porción de terreno ubicado dentro de la poligonal urbana, conformado por manzanas, delimitado por accidentes geográficos naturales o culturales.

13. Sub-parcela: Es la porción en que se divide la parcela y que corresponde a una o varias edificaciones.

14. Tabla de valores de la construcción (TVC): Son categorías de las edificaciones elaboradas sobre las bases de sus características comunes y usos homogéneos, a los efectos de agruparlas en ciertas tipologías de construcción, para facilitar el avalúo masivo de las mismas.

15. Tipo de modelos de construcción: Es una clasificación de zonas dentro de las áreas urbanas y periurbanas del municipio.

16. Valor Fiscal: Es el valor asignado al inmueble tomando en cuenta el Valor del Terreno y el valor de la Construcción y el índice de Aprovechamiento entre ambos.

17. TCMMV: Tipo de Cambio de la moneda de mayor valor publicada por del Banco Central de Venezuela.

TÍTULO II HECHO IMPONIBLE Y SUJETOS ACTIVOS Y PASIVOS

CAPÍTULO I DEL HECHO IMPONIBLE

Artículo 3. A los efectos de esta Ordenanza se consideran Inmuebles Urbanos:

1. El suelo urbano susceptible de urbanización. Se considera suelo urbano los terrenos que dispongan de suministro de agua, servicio de disposición de aguas servidas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2. Las construcciones ubicadas en suelo susceptibles de urbanización, entendidas por tales: Los edificios o lugares para el resguardo de bienes y/o personas, cualesquiera sean los elementos que los constituyan, aun cuando por la forma de

su construcción sean perfectamente transportables y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción. Igualmente, se tendrán como inmuebles urbanos las instalaciones asimilables a los mismos, tales como diques, tangues, cargaderos y muelles.

Artículo 4. A los efectos de esta Ordenanza no se consideran inmuebles urbanos, las maquinarias y demás bienes semejantes que se encuentran dentro de las edificaciones, aún y cuando estén de alguna manera adheridas a éstas.

Artículo 5. Los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, cada unidad inmobiliaria estará identificada por un código catastral que le será asignado por la Oficina Municipal de Catastro (OMCAT).

CAPÍTULO II DE LOS SUJETOS ACTIVOS Y PASIVOS

Artículo 6. El Municipio Maracaibo del Estado Zulia, es el sujeto activo de la obligación tributaria.

Parágrafo Único. El Municipio, como sujeto activo de la obligación del pago del impuesto. Sobre Inmuebles Urbanos, en los trámites inherentes o conexos con el área catastral y urbana, como la emisión de mensuras y similar, podrá exigir como requisito previo el estar solvente con el pago del Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos. Esta disposición, será instrumentada mediante acto motivado de la Oficina Municipal de Catastro (OMCAT).

Artículo 7. Es sujeto pasivo, es el obligado al cumplimiento del pago del impuesto sobre Inmuebles Urbanos, en calidad de contribuyentes o de responsables.

Artículo 8. Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas, que sean titulares de derechos de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles urbanos ubicados en la jurisdicción del Municipio Maracaibo. En caso de comunidad de la propiedad, serán sujetos pasivos en calidad de contribuyentes todos y cada uno de los comuneros en forma solidaria.

Artículo 9. Son sujetos pasivos en calidad de responsables, los agentes de retención y los demás que determine el Código Orgánico Tributario.

Artículo 10. También se consideran sujetos pasivos en calidad de responsables los siguientes:

1. Los titulares de derechos reales limitados sobre inmuebles urbanos.
2. El beneficiario de una concesión administrativa sobre inmuebles urbanos.
3. El propietario de la construcción efectuada sobre terrenos nacionales, municipales o de cualquier otra entidad pública, con base en el valor de lo construido.

Artículo 11. Cuando dos o más personas litiguen la propiedad o cualquier otro derecho real sobre un inmueble urbano, objeto de este impuesto, la autoridad de

Catastro Municipal deberá atenerse al último de los documentos inscritos ante el Registro Público Inmobiliario, a los fines de la identificación del contribuyente.

Artículo 12. Son responsables directos en calidad de agentes de retención, las personas encargadas por terceros para recibir rentas, cánones de arrendamiento o de enfiteusis producidos por inmuebles urbanos. Cuando los responsables previstos en este artículo no efectúen las retenciones a que están obligados, responderán solidariamente con el contribuyente.

TÍTULO III DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

CAPÍTULO I DE LA BASE IMPONIBLE

Artículo 13. El impuesto sobre inmuebles urbanos recae sobre toda persona que tenga derechos de propiedad, u otros derechos reales, sobre bienes inmuebles urbanos ubicados en la jurisdicción del Municipio Maracaibo.

Artículo 14. La base imponible de este impuesto, será equivalente al valor catastral del inmueble fijado por la Oficina Municipal de Catastro, de conformidad con las bases de cálculo previstas en la planta de valores de la tierra y la tabla de valores de la construcción, las cuales se encuentran contenidas en el Anexo Único que forma parte integrante de la presente Ordenanza. En ningún caso, el valor fijado según lo señalado anteriormente podrá ser superior al valor del mercado.

CAPÍTULO II DEL MONTO DEL IMPUESTO SEGÚN SU USO

Artículo 15. El monto del valor fiscal para los inmuebles urbanos lo determinará la autoridad de Catastro Municipal, conforme a la planta de valores de la tierra y la tabla de valores de la construcción, teniendo en consideración los usos que se señalan a continuación:

1) USO RESIDENCIAL: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos en donde la zonificación admite el uso residencial, se determinará conforme al factor 0.5% sobre el valor del inmueble.

2) ACTIVIDADES COMERCIALES: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos destinados al uso de oficinas y/o comercial, tanto en centros comerciales, empresariales, torres de oficinas y locales comerciales privados en general se determinará conforme al factor 1% sobre el valor del inmueble.

3) ACTIVIDADES INDUSTRIALES: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos destinados al uso industrial se determinará conforme al factor 0.75% sobre el valor del inmueble.

4) ACTIVIDADES DE SERVICIO: El monto del impuesto para los inmuebles urbanos destinados al uso de Servicios, tales como inmuebles destinados a Clínicas, Hospitales, Escuelas, Colegios, Universidades, Seguridad; se determinará conforme al factor 1% sobre el valor del inmueble.

5) TERRENOS CON USO RESIDENCIAL: El monto del impuesto para los terrenos con uso residencial, se determinará conforme al factor 0.75% sobre el valor del inmueble.

6) TERRENOS CON USO COMERCIAL, INDUSTRIAL O DE SERVICIO: El monto del impuesto para los terrenos con uso comercial, industrial o de servicio, se determinará conforme al factor 1% sobre el valor del inmueble.

7) TERRENOS SIN CONSTRUIR: El monto del impuesto para los terrenos sin construir, se determinará conforme al factor 1.5% sobre el valor del inmueble.

PARAGRAFO UNICO: El Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria será el ente encargado de aplicar estos porcentajes estimándolos por año, y haciendo determinación mensual de los mismos.

Artículo 16. Los lotes que sean destinados a desarrollo de nuevas construcciones, tributarán con una rebaja del cuarenta por ciento (40%) sobre el monto total de la cantidad que le correspondiera pagar, conforme a la tarifa establecido para inmuebles destinados al uso comercial y/o industrial. Esta rebaja tendrá una vigencia de hasta veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha en que suscribió el acta de inicio de las obras, salvo que la magnitud de la obra en ejecución requiera por su misma naturaleza de mayor tiempo para su terminación.

Parágrafo Primero: Para el caso de construcciones de desarrollos o urbanismos que sean legalmente destinados a uso residencial, una vez concluidos, podrán solicitar una rebaja del cuarenta (40%), sobre el monto total de la cantidad que le corresponda pagar, únicamente sobre la parte o las unidades aun no vendidas y/o protocolizadas; siempre que cumplan con los extremos requeridos y las mismas no hayan sido destinadas a la renta del o de la constructora y/o la entidad financiera. La oportunidad para solicitar y aplicar este beneficio, será entre la fecha en que haya anunciado al Municipio la culminación de la obra y hasta el 31 de diciembre de 2024

Parágrafo Segundo: La rebaja prevista en este artículo y los lapsos que en él se hacen referencia, se otorgará a requerimiento del interesado, previa comprobación y aprobación correspondiente del Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), con base al informe que al respecto le presente la Oficina Municipal de Catastro. No gozarán del beneficio de rebaja establecido en artículo anterior, aquellos lotes de terreno, en los cuales se hayan realizado construcciones ilegales, sin la correspondiente acta de inicio de obra, emitida por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

Artículo 17. Cuando dos (02) o más inmuebles se destinen para la ejecución de un mismo desarrollo urbanístico, continuaran tributando por separado hasta que se le otorgue la constancia de

culminación de la obra o hasta que se haya concluido el proceso de urbanización según el caso, todo lo cual deberá ser certificado por el órgano competente e informado a la Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT).

Artículo 18. Son responsables directos en calidad de agentes de retención, las personas encargadas por terceros para recibir rentas, cánones de arrendamiento o de enfiteusis producidos por inmuebles urbanos. Cuando los responsables previstos en este artículo no efectúen las retenciones a que están obligados, responderán solidariamente con el contribuyente.

Artículo 19. Podrán actuar como agentes de retención previo convenio celebrado con el Alcalde o Alcaldesa para constituirse como tales:

1. Las entidades de ahorro y préstamo y las de la banca hipotecaria, respecto de los impuestos a que están obligados quienes hayan adquirido inmuebles urbanos en el Municipio, con créditos concedidos por esas instituciones.
2. La banca comercial.
3. Las administradoras de inmuebles urbanos en propiedad horizontal, en este caso se necesitará la autorización dada por los propietarios a la administradora.
4. Las compañías prestadoras del servicio de energía eléctrica u otro servicio

masivo que cuente con la capacidad técnica en cuestión.

5. Las demás que así designe el Alcalde o Alcaldesa mediante acto motivado.

Artículo 20. El Alcalde o Alcaldesa, mediante decreto, podrá reglamentar la forma, oportunidad y condiciones en que se harán las retenciones y/o convenios que se mencionan en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

Artículo 21. El o los agentes de retención no deberán efectuar retención alguna, cuando se trate de contribuyentes exentos o exonerados del impuesto sobre Inmuebles Urbanos previsto en la presente Ordenanza.

Artículo 22. En los casos de entidades públicas nacionales, estatales o municipales, de institutos autónomos nacionales, estatales o municipales, el funcionario de más alto nivel jerárquico ordenador del pago, será la persona responsable del impuesto sobre Inmuebles Urbanos dejado de retener y/o enterar al Fisco Municipal de Maracaibo.

Artículo 23. Los agentes de retención son los únicos responsables ante la Administración Tributaria Municipal, por el impuesto retenido. En aquellos casos, en los cuales no se realizará la retención correspondiente, los agentes de retención serán solidariamente responsables con el contribuyente ante la Administración Tributaria del Municipio Maracaibo.

Artículo 24. Las cantidades retenidas por concepto de las obligaciones tributarias previstas en la presente ordenanza, deberán ser enteradas al Fisco Municipal dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente al aquel durante el cual se efectuó el pago al agente de retención. Cuando la volatilidad monetaria lo exija, por acto motivado el Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), podrá exigir a todos o a algunos agentes de retención efectuar cortes quincenales e incluso semanales del pago recibido, en cuyo caso, se establecerá el lapso que tienen para enterar dichas cantidades a partir del corte en cuestión.

Artículo 25. La Oficina Municipal de Catastro, como oficina competente del Poder Ejecutivo Municipal, queda autorizada para dictar los actos administrativos que fueren necesarios para modificar periódicamente de la base imponible de tributación por concepto de impuesto inmobiliario, a fin de actualizar los valores unitarios de la tierra y los valores de la tabla de la construcción, asimismo, podrá ajustar las correspondientes alícuotas, valores, porcentajes y límites de la presente ordenanza, en los términos así establecidos en la legislación tributaria nacional; atendiendo al comportamiento del mercado inmobiliario que se desarrolla en la jurisdicción.

Parágrafo Único. Para la adopción de tal medida, la Oficina Municipal de Catastro, podrá consultar la opinión de las dependencias municipales vinculadas a la materia, la comisión permanente para la

arquitectura, urbanismo, tierras, construcción y asuntos territoriales del Concejo Municipal y los colegios profesionales, cámaras, universidades y/u organizaciones civiles involucradas.

TTULO IV DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTES

CAPÍTULO I DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE INMUEBLES URBANOS

Artículo 26. El Registro de Información de Contribuyentes del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, servirá para determinar el número, la identificación, la ubicación y las características de los sujetos pasivos del pago del impuesto sobre Inmuebles Urbanos, así como de los agentes de retención.

Artículo 27. El Registro de Información de Contribuyentes del impuesto sobre Inmuebles Urbanos, estará a cargo del Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), se formará con las especificaciones y datos contenidos en las solicitudes de inscripción en el Registro Catastral y se organizará de modo que permita:

1. Determinar el número de contribuyentes, de responsables y de agentes de retención, su identificación y domicilio a residencia.
2. Implantar controles para el seguimiento del pago del impuesto.

3. Controlar el saldo adeudado por cada contribuyente, responsable o agente de retención por concepto de impuesto por cada inmueble.

4. Identificar a quienes hayan perdido la condición de contribuyente, responsable o agente de retención. La exclusión de contribuyentes del Registro, solo se hará después que la Administración Tributaria Municipal, hubiese verificado y hecho constar que se ha perdido tal condición.

Artículo 28. La Administración Tributaria Municipal realizará, semestralmente, la revisión y actualización del Registro de Información de Contribuyentes del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, para efectuar en éste los ajustes necesarios. Para mantener actualizado el Registro, la Administración Tributaria Municipal, podrá realizar censos, inspecciones, fiscalizaciones permanentes y utilizar los datos censales y los registros de organismos oficiales y de empresas públicas o privadas prestatarias de servicios públicos.

**TITULO V
DE LA PLANTA DE VALORES DE LA
TIERRA Y DE LA
TABLA DE VALORES DE LA
CONSTRUCCIÓN**

**CAPÍTULO I
PLANTA DE VALORES DE LA TIERRA**

Artículo 29. El valor catastral de los inmuebles, se determinará anualmente mediante el método de avalúo masivo, con

base en la planta de valores de la tierra y la tabla de valores de la construcción que técnicamente elabore la autoridad de Catastro Municipal, la cual forma parte integrante de esta Ordenanza. La Planta de Valores de la Tierra refleja los valores unitarios de la tierra del Municipio Maracaibo.

Parágrafo Primero. El valor catastral que se desprende de la Planta de Valores de la Tierra a que se refiere el presente artículo, podrá ser empleado en los distintos procesos y para los fines de las funciones de la Oficina Municipal de Catastro (OMCAT), en materias inherentes o conexas a sus competencias, cuando fuere necesario, o cuando le fuere solicitada su opinión al respecto, aun cuando no guarde estricta relación con la materia tributaria.

Parágrafo Segundo. La Planta de Valores de la Tierra, se podrá emplear para el establecimiento del precio de terrenos patrimoniales del Municipio, cuando no opere para ellos la Ley Especial de Regularización de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Para el cálculo del precio de los terrenos patrimoniales, la Oficina Municipal de Catastro podrá realizar un descuento de hasta el veinte por ciento (20%) del valor correspondiente al mismo en la Planta de Valores de la Tierra, siempre que se tratare de solicitudes de particulares, tomando en consideración el sector y uso o destino de este. Cuando el terreno patrimonial fuere para un destino comercial, industrial o mixto, la reducción o descuento solo podrá ser de hasta el cinco

por ciento (5%) de lo establecido para la correspondiente zona en la Planta de Valores de la Tierra.

Parágrafo Tercero. Cuando la opinión de la Oficina Municipal de Catastro, sea solicitada a los fines de establecer el precio de un terreno de condición ejidal, se empleará la Planta de Valores de la Tierra, aplicando un descuento de hasta el treinta por ciento (30%) de tal valor, en atención a la finalidad social de la tierra, considerando el sector y uso o destino del mismo. Cuando el ejido fuere para un destino comercial, industrial o mixto, la reducción solo podrá ser de hasta el diez por ciento (10%) de lo establecido para la correspondiente zona en la Planta de Valores de la Tierra.

CAPÍTULO II TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 30. La tabla de Valores de la Construcción, expresa los valores unitarios de las diferentes tipologías de construcción determinadas en el Municipio; y ambas serán aplicadas por la Oficina Municipal de Catastro de acuerdo a las particularidades de cada inmueble.

Artículo 31. Los propietarios y ocupantes de inmuebles, así como los funcionarios responsables de la administración de inmuebles pertenecientes a la República, Estados y Municipios, están obligados a notificar a la Oficina Municipal de Catastro, cuando el inmueble hubiere sufrido algún cambio material en su estructura física o

de porcentaje de construcción que varié su valor catastral, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles siguientes a la oportunidad en que ha ocurrido el cambio.

Artículo 32. La Oficina Municipal de Catastro practicará el avalúo de los inmuebles urbanos, el cual será debidamente motivado. A los fines de la liquidación del impuesto a pagar, la Oficina Municipal de Catastro, remitirá toda la información necesaria en formato digital a la Administración Tributaria Municipal.

Parágrafo Único. El monto del avalúo no podrá ser inferior al indicado en el último documento de transmisión de la propiedad del inmueble, a menos que el propietario compruebe ante la Oficina Municipal de Catastro que se han producido hechos o circunstancias que hayan disminuido el valor declarado; y esta así lo reconozca por acto motivado de su máxima autoridad.

TÍTULO VI DE LA DETERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO

CAPÍTULO I DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Artículo 33. La determinación del valor del inmueble se hará partiendo del valor catastral, el cual se expresa del resultado de la aplicación de las siguientes fórmulas:

a. Para inmuebles cuya superficie sea inferior a ochocientos Metros Cuadrados de Construcción (800 m²):

Valor Fiscal = (Valor de la Tierra Sector x Área de la tierra en M2) + (Valor según clasificador Constructivo de Ley de Armonización x Área M2);

b. Para el cálculo de impuesto de aquellos inmuebles cuya superficie sea mayor de ochocientos Metros Cuadrados de Construcción (800m2) se le adicionara a la fórmula descrita en artículo anterior, la siguiente formula:

Formula combinada de **ROSS-HEIDECKE**

$$VA = VR \times (1 - Fdep)$$

$$Fdep. = \left[0,50 \times \left(\frac{e}{v} + \frac{e^2}{v^2} \right) \right]$$

$$\left[1 - 0,50 \times \left(\frac{e}{v} + \frac{e^2}{v^2} \right) \right] \times f / 100$$

$$Depc. = (1 - 0,5 \times \left(\frac{e}{v} + \frac{e^2}{v^2} \right)) \times K$$

(Depreciación)

Donde:

Va = Valor actual de la Construcción

VR = Valor de reposición a nuevo = (P. Unit de Const. X Área de Const,)

e = Edad efectiva del Inmueble v = Vida útil
f = Coeficiente de Ross-Heidecke k = Estado de Conservación

Parágrafo Único: El tributo se determinará aplicando al resultado de las fórmulas descritas en el presente artículo, multiplicado por las alícuotas de los usos establecidos en el artículo 15 de ésta ordenanza.

Artículo 34. El impuesto se determinará y pagará por mensualidades ante la oficina recaudadora del Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), salvo en casos de ejercicios de años anteriores, los cuales se podrán cancelar por anualidad, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza. Las mensualidades comenzaran a contarse a partir del primer día calendario de cada mes.

Parágrafo Único: Para que un contribuyente comience a hacer la cancelación mensual del tributo, no se exigirá como requisito previo haber saldado el pago total de la deuda de ejercicios anteriores. Sin embargo, únicamente se emitirá la solvencia, cuando el contribuyente haya efectuado la cancelación de la totalidad de las cantidades adeudadas. Las cantidades que tribute en forma mensual, serán aceptadas siendo debidamente descontadas de la cantidad total que le corresponda pagar, al momento de saldar la deuda y solicitar la solvencia en cuestión.

Artículo 35. Como política de recaudación masiva, previo acto motivado del Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), se podrá acordar que el pago o abono mensual para el sector residencial, sea desde el diez por ciento (10%) hasta el cincuenta por ciento (50%) del monto que le corresponda pagar del tributo. En ese sentido, las cantidades que se tributen en forma mensual, serán aceptadas como abonos o anticipos de pago, cuyo equivalente en TCMMV, será debidamente descontado de la cantidad total que le corresponda pagar, al momento de requerir saldar la deuda y solicitar la solvencia en cuestión.

Artículo 36. A los efectos de la presente ordenanza, se utilizará el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (TCMMV) como unidad de cuenta para el cálculo de los tributos y sanciones, cobrando exclusivamente a partir de su equivalente en bolívares. Sin embargo, por acto motivado, la Oficina Municipal de Catastro, podrá instrumentar como unidad de cuenta o de medida, el instrumento monetario legal que estime pertinente; tomando en consideración las previsiones que, al efecto, en materias tributarias o sancionatorias análogas, haya adoptado el Banco Central de Venezuela.

CAPITULO II DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO

Artículo 37. El Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), será el encargado de liquidar el impuesto de inmuebles urbanos, conforme las disposiciones de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III DE LA LIQUIDACIÓN DE OFICIO DEL IMPUESTO

Artículo 38. Cuando por cualquier motivo se dejare de presentar la declaración prevista en el Capítulo II de este Título, la Administración Tributaria Municipal, procederá a determinar y liquidar de oficio sobre base cierta o sobre base presuntiva, el impuesto correspondiente, conforme con el procedimiento establecido en el Código Orgánico Tributario, en cuanto fuese aplicable.

Artículo 39. El impuesto liquidado conforme con el procedimiento de estimación de oficio se pagará en su totalidad y sin fraccionamiento.

Artículo 40. Efectuada la liquidación de oficio del impuesto se emitirá la resolución de liquidación del mismo, para el ejercicio fiscal respectivo.

CAPÍTULO IV DEL PAGO DEL IMPUESTO

Artículo 41. El Impuesto sobre Inmuebles Urbanos se determinará y pagará por mensualidades ante las oficinas receptoras del Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), las mensualidades comenzarán a contarse a partir del primer día de cada mes.

Cuando el contribuyente registre deudas de años anteriores, la misma podrá ser calculada por años, conforme las reglas y fórmulas previstas en la presente ordenanza.

Artículo 42. El pago del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, deberá realizarse dentro del mes calendario correspondiente.

Parágrafo Único: Para el caso de los contribuyentes que no cumplan con el pago dentro del mes calendario correspondiente, se procederá a actualizar dicho monto, al final de cada mes respectivo del ejercicio fiscal no pagado, conforme a la tasa de cambio de la moneda de mayor valor publicada por el BCV.

Artículo 43. Los pagos que se efectúen

conforme con la liquidación o por liquidación de oficio, serán considerados como anticipos hechos a cuenta del impuesto que resultare de las verificaciones posteriores que haga la Administración Tributaria Municipal. Si de tales verificaciones resultare que el obligado al pago ha pagado menos del impuesto correspondiente, se efectuarán las correcciones necesarias y se expedirá la respectiva liquidación complementaria. Si se hubiere pagado de más, se harán las rectificaciones y ajustes necesarios y se reconocerá el crédito fiscal del contribuyente.

Artículo 44. La falta de pago o el pago incompleto del monto de cualquiera de las porciones, o el pago fuera del término de vencimiento de algunas de las mismas, hará exigible, por parte de la administración tributaria municipal, la totalidad del saldo adeudado, más intereses moratorios a la tasa establecida en el Código Orgánico Tributario, aplicados sobre el monto del impuesto causado y no pagado.

Artículo 45. El pago del impuesto puede ser efectuado por los contribuyentes o por los responsables. También puede ser efectuado por un tercero, quien se subrogará en los derechos, garantías y privilegios del Hacienda Municipal en los términos establecidos en el Código Orgánico Tributario.

TÍTULO VII DE LAS EXENCIONES, EXONERACIONES

CAPÍTULO I DE LAS EXENCIONES

Artículo 46. Quedan exentos del pago de impuesto establecido en la presente ordenanza:

1. La República Bolivariana de Venezuela, por la propiedad de los inmuebles de dominio público y del dominio privado. Cuando los inmuebles se encuentren en uso o explotación de los particulares o formen parte de una concesión por la cual dicha entidad perciba ingresos, no operará la no sujeción.

2. El Estado Zulia con la propiedad de los inmuebles de dominio público y del dominio privado. Cuando los inmuebles se encuentren en uso o explotación de los particulares o formen parte de una concesión por la cual dicha entidad perciba ingresos, no operará la no sujeción.

3. El Municipio, los institutos autónomos municipales y las demás personas jurídicas que forman parte de la Administración Descentralizada del Municipio, por la propiedad de sus inmuebles.

4. Las sociedades en las que el Municipio sea accionista.

5. Las personas jurídicas por la propiedad de sus inmuebles destinados a cultos religiosos abiertos al público,

monasterios y conventos.

6. Los Estados Extranjeros por la propiedad de inmuebles destinados a sedes consulares.

7. Los propietarios de terrenos afectados para zonas verdes o usos públicos en los planes de desarrollo urbano local.

8. Los propietarios de terrenos no construidos en los cuales, por sus características físicas y geológicas o alguna disposición vigente, se prohíba en forma absoluta cualquier tipo de edificación o uso, previa constancia expedida por la dependencia competente de la Alcaldía, mientras duren dichos impedimentos.

9. Los propietarios de inmuebles que hayan sido objeto de expropiación por cualquier autoridad competente, desde la fecha de publicación del respectivo Decreto, o desde la fecha en que se hubiese iniciado la ocupación temporal, forzosa o de emergencia si este fuere el caso.

10. Los propietarios de inmuebles que hubiesen sido declarados patrimonio histórico mediante acto administrativo particular, y como tales, sujetos a limitaciones en su uso o construcción.

11. Las instituciones benéficas de asistencia social sin fines de lucro, propietarias del inmueble; siempre que ejerzan su actividad en el mencionado inmueble y así lo soliciten.

CAPITULO II DE LAS EXONERACIONES

Artículo 48. El Alcalde o Alcaldesa previa autorización del Concejo Municipal, podrá acordar la exoneración total o parcial, del pago del impuesto previsto en esta Ordenanza a las empresas, industrias o proyectos de desarrollo que se instalen en la jurisdicción del Municipio Maracaibo y a los propietarios de terrenos en proceso de urbanización.

Artículo 49. Las exoneraciones del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, tendrá un plazo máximo de dos (2) años de duración, prorrogables por un periodo de igual o menor duración. El total de las exoneraciones y sus prórrogas no podrá exceder de cuatro (4) años.

Artículo 50. Las exoneraciones serán concedidas mediante Decreto a favor de todos los que se encuentren en los supuestos y condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 51. El otorgamiento de la exoneración dispensa del pago del impuesto, pero no exime del cumplimiento de las demás obligaciones y deberes formales establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 52. Las exoneraciones previstas en este Capítulo, comenzarán a tener efecto desde la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal del Municipio Maracaibo del Estado Zulia.

Artículo 53. Cuando se produzca la transmisión de la propiedad de un inmueble urbano de un sujeto pasivo exento o exonerado a otro que no goce del beneficio o viceversa, la obligación de pago y la exención o exoneración,

respectivamente, comenzarán en el momento en que ocurra la transmisión de la propiedad.

TÍTULO VIII DE LAS SANCIONES Y FISCALIZACIONES

CAPÍTULO I DE LAS SANCIONES

Artículo 54. Las sanciones establecidas en la presente Ordenanza se realizarán a través de multas y se aplicarán sin perjuicio del pago de los tributos y sus accesorios. El plazo para el pago de las multas es de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la misma.

Artículo 55: Serán sancionados quienes se nieguen a:

a) Suministrar los documentos o informaciones que les sean requeridos por los funcionarios fiscales autorizados, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV)

b) Comparecer en las Oficinas de la Administración Tributaria Municipal en atención a notificaciones legalmente practicadas, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de

Venezuela (100 TCMMV).

c) Permitir las fiscalizaciones de los funcionarios autorizados, serán sancionados con multas cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

Parágrafo Único: Quienes alteren o falsifiquen los documentos o los datos de declaración o que haya gozado de una exención o exoneración para obtener un provecho tributario serán sancionados de acuerdo a lo establecido en el artículo 112 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 56. Los agentes de retención que incumplan con las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, serán sancionados de la forma siguiente:

a) Quienes no retengan los tributos correspondientes, con multa comprendida entre el cien por ciento (100%) y el doscientos por ciento (200%) del tributo no retenido.

b) Quienes retengan montos menores a los que correspondan, con multa comprendida entre el cincuenta por ciento (50%) al ciento cincuenta por ciento (150%)

c) Quienes retengan los tributos correspondientes, pero no entere las cantidades retenidas en las oficinas del Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los tributos retenidos por cada mes de retraso en su enteramiento.

Artículo 57. Sin menoscabo de las responsabilidades previstas en otras leyes u Ordenanzas, serán sancionados los funcionarios que:

a) No realicen, cuando sean procedentes, las liquidaciones de oficio, sobre base cierta, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV)

b) Acordasen exenciones, exoneraciones o condonaciones del impuesto, de los intereses o de las sanciones pecuniarias, cuando ellas no estén previstas, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV)

c) Al realizar liquidaciones de oficio o complementarias apliquen alícuotas impositivas inferiores, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV)

d) Estando obligados a exigir el certificado de solvencia de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos no lo exigiesen, con multa de cien veces el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (100 TCMMV).

Parágrafo Primero. Las sanciones a aplicar, están concebidas y serán calculadas como si el infractor o infractores fueren personas naturales. Si la infracción o falta fuere producto de la acción u omisión de una persona jurídica, su personal directivo o

representantes, la sanción será del duplo aplicable a personas naturales. La sanción será impuesta en TCMMV o la unidad de cuanta que haya al efecto acordado el Ejecutivo Municipal, conforme lo previsto en la presente ordenanza; cuyo pago será en la cantidad equivalente en bolívares, calculado a la tasa del día en el cual se vaya a realizar efectivamente el pago.

Parágrafo Segundo. En caso de reincidencia a las faltas establecidas en esta ordenanza, se aplicará una sanción adicional, que podrá ser hasta el triple de la sanción pre impuesta conforme lo previsto en el presente capítulo. En caso de reincidir por más de una vez, esta operación procederá para cada reincidencia en forma acumulativa, es decir, el cálculo se hará a partir del monto resultante de la sanción total por la reincidencia inmediatamente anterior, sin que se pueda alegar que ha operado la cosa decidida o doble sanción.

Parágrafo Tercero. Para la imposición de las sanciones a las que se refiere la presente ordenanza, se considerarán las normas de proporcionalidad y racionalidad, así como las circunstancias atenuantes y agravantes del Código Orgánico Tributario. En cuanto a la proporcionalidad, será un criterio a considerar el metraje del inmueble que ha dado lugar a la sanción.

CAPÍTULO II DE LAS FISCALIZACIONES Y DEL CONTROL FISCAL

Artículo 58. La Administración Tributaria Municipal, a través de los órganos competentes, tendrán facultades de fiscalización, vigilancia en todo lo relativo

a la aplicación de la presente Ordenanza.

Artículo 59. La Administración Tributaria Municipal y la Oficina Municipal de Catastro podrán, en cualquier momento, realizar fiscalizaciones u otras actuaciones con el fin de verificar si se ha dado cumplimiento con las obligaciones previstas en la presente Ordenanza y si es veraz el contenido de las declaraciones efectuadas por los contribuyentes, así como, investigar la situación de quienes no han realizado sus respectivas declaraciones.

Artículo 60. Cuando se comprueben errores y/o alteraciones en cualesquiera de los datos o requisitos exigidos en los artículos relativos a la declaración; y como consecuencia de ello, el monto del impuesto liquidado resultare menor, se modificará el impuesto respectivo y se expedirá la correspondiente liquidación complementaria, sin perjuicio de las sanciones correspondientes a que hubiere lugar, todo de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza y en el Código Orgánico Tributario.

Artículo 61. Cuando se comprobare que existen impuestos causados y no liquidados o impuestos liquidados por un monto inferior al correspondiente, la Oficina Municipal de Catastro de oficio conjuntamente con el Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT) o a instancia de parte interesada, hará la rectificación del caso, practicará la liquidación complementaria a que hubiere lugar y expedirá al contribuyente la planilla complementaria respectiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere

lugar, todo de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza y en el Código Orgánico Tributario.

Artículo 62. Los errores materiales que se observen en las liquidaciones deberán ser corregidos a petición del contribuyente o del responsable, o de oficio por la Administración Tributaria Municipal y dará origen a la emisión de una nueva liquidación. Igualmente, la Administración Tributaria Municipal podrá modificar, revocar o reformar cualquier acto administrativo proveniente de Liquidaciones de oficio o de liquidación del contribuyente, mediante resolución especial que acuse error de cálculo, bien sea a favor o en contra del contribuyente o responsable, emitiendo la liquidación complementaria correspondiente.

TÍTULO IX DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 63. Los actos administrativos emitidos con ocasión a la aplicación de la presente Ordenanza, podrán ser recurridos en sede administrativa mediante el recurso de reconsideración por ante la Administración Tributaria o ante el Alcalde como superior jerárquico, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Tributario, en cuanto le sea aplicable.

TÍTULO X DISPOSICIONES FINALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Artículo 64. El Alcalde mediante Decreto podrá dictar las disposiciones

reglamentarias correspondientes, para el desarrollo de la Ordenanza.

Artículo 65. Lo no previsto en la presente Ordenanza se regirá por las disposiciones en el Código Orgánico Tributario.

Vigencia anticipada

Artículo 66. A los fines de organizar la instrumentación tecnológica y administrativa de las disposiciones de la presente ordenanza, ésta tendrá una vacación legal de sesenta (60) días contados a partir de su publicación en gaceta municipal. Sin embargo, el SEDEMAT, así como las demás dependencias responsables de la determinación y cobro del tributo previsto en la presente que logren instrumentar técnica y administrativamente sus procesos para la puesta en aplicación de la misma, quedan autorizados para aplicarla en forma anticipada, siempre que esté publicada en gaceta municipal del Municipio Maracaibo. Quedando así derogada la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos del Municipio Maracaibo, publicada en Gaceta Municipal N° 203-2022, de fecha 26 de agosto de 2022. Igualmente, queda derogada toda disposición

prevista en instrumentos jurídicos municipales de igual o inferior rango legal, aprobados con anterioridad a la aprobación de la presente, cuando colide con el texto aprobado en la misma.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones “Dr. Jesús Enrique Lossada”, a los veintinueve (27) días del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024). Años, 213° de la Independencia, 164° de la Federación.

**Abog. José Bermúdez
Presidente Del Concejo
Municipal De Maracaibo**

**Abog. Danilo Naranjo
Secretario
Municipal De Maracaibo**

**República Bolivariana De
Venezuela
Estado Zulia
Alcaldía De Maracaibo**

Maracaibo 29 De Febrero 2024

Ejecútese Y Cuide De Su Ejecución

**Abog. Rafael Ramírez Colina
Alcalde Maracaibo**

ANEXOS

TABLA DE VALORES DE LA TIERRA POR CIRCUITO

Primer Circuito Tabla No. 1. Primer Circuito.

SECTOR	BOLÍVAR	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LA CIEGA	8.76	A
02	SANTA BÁRBARA III	8.76	A
03	SANTA BÁRBARA IV	7.12	B
04	SANTA BÁRBARA III	7.12	B
05	SANTA BÁRBARA I	8.76	A
06	5 DE JULIO SUR	8.76	A
SECTOR	SANTA LUCIA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	MONSEÑOR GODOY	8.76	A
02	PLAZA DE LA REPÚBLICA	8.76	A
03	EL MILAGRO I, RESIDENCIAS ALBA ADRIATICA	8.76	A
04	AV. EL MILAGRO ESTE	8.76	A
05	SANTA LUCIA	8.76	A
06	LA CONSOLACIÓN	8.76	A
07	VEREDA DEL LAGO	8.76	A
SECTOR	OLEGARIO VILLALOBOS	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	SANTA RITA	8.76	A
02	LAS NACIONES	8.76	A
03	LAS PLAYITAS	8.76	A
04	SAPARA	8.76	A
05	COSTA VERDE	8.76	A
06	BELLA VISTA	8.76	A
07	TIERRA NEGRA	8.76	A
08	DON BOSCO, (residencias yordi), RESIDENCIAS ARRECIFE	8.76	A
09	LA LAGO	8.76	A
10	5 DE JULIO NORTE	8.76	A
11	LAS TARABAS DELICIAS	8.76	A
12	MILAGRO OESTE CLUB NÁUTICO, Res. Playa Virginia., Muelle de Pequiven	8.76	A
13	LA CREOLE - VIRGINIA	8.76	A
14	CERROS DE MARÍN	8.76	A
15	MIRADOR DEL LAGO	8.76	A
SECTOR	JUANA DE ÁVILA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	CALIFORNIA	8.76	A
02	MONTE CLARO	8.76	A
03	SAN JACINTO	7.12	B
04	PORTAL DEL LAGO	8.76	A
05	LA TRINIDAD	8.76	A
06	MARA NORTE	8.76	A
07	ZIRUMA	8.76	A
08	CANCHANCHA	8.76	A
09	JUANA DE AVILA	8.76	A
10	LAGO MAR BEACH	8.76	A
SECTOR	COQUIVACOA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LA SALINA	8.76	A
02	ACUARELAS DEL SOL	8.76	A
03	LOS PESCADORES	6.00	C
04	PUNTIKA DE PIEDRA	6.00	C
05	ALTOS DE JALISCO II	8.76	A
06	PUEBLO APARTE	8.76	A
07	COQUIVACOA	8.76	A
08	CANTA CLARO	8.76	A
09	MONTE BELLO	8.76	A
10	TEOTISTE DE GALLEGOS	7.12	B
11	RINCÓN DE MANGLE	8.76	A
12	SANTA ROSA DE AGUA	0.00	
13	LEONARDO RUIZ PINEDA	8.76	A
14	LA PARAGUA, DORAL, PORTAL I, II; ROSAL SUR;	8.76	A
15	DORAL NORTE	8.76	A
16	COLEGIO FATIMA - ALAMEDA, C.R. LA AMAZONIA	8.76	A
17	LA BARRACA	8.76	A
18	ISLA DORADA	8.76	A

Segundo Circuito Tabla No. 2. Segundo Circuito

SECTOR	CACIQUE MARA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	CAÑADA HONDA	4.00	C
02	12 DE OCTUBRE	4.00	C
03	AMPARO III	5.00	C
04	PUERTO RICO	4.00	C
05	SAN JOSÉ	4.00	C
06	NUEVO RENACER	4.00	C
07	CEMENTERIO	5.00	C
08	SAN FERNANDO	4.00	C
09	JORGE HERNÁNDEZ	4.00	C
10	ARISMENDI	4.00	C
SECTOR	CHIQUINQUIRÁ	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	SAN JOSÉ	8.76	A
02	INDIO MARA	8.76	A
03	DELICIAS	8.76	A
04	CAÑADA LA NEGRA	8.76	A
05	NUEVA VÍA	8.76	A
06	HOSPITAL UNIVERSITARIO	7.12	B
07	NUEVA DELICIAS	8.76	A
08	MANZANA DE ORO	8.76	A
09	UNIVERSIDAD DEL ZULIA	7.12	B
10	SALADILLO	8.76	A
11	SANTA ROSALÍA	8.76	A
12	PANORAMA, C.C. SAN FELIPE , C.C. GRAN BAZAR, PUENTE CRISTAL	8.76	A
13	SECTOR UNIVERSITARIO	8.76	A
SECTOR	IDELFONSO VÁSQUEZ	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	INDIO MARA	4.00	C
02	PALO NEGRO	4.00	C
03	CHINO JULIO	4.00	C
04	CATATUMBO	4.00	C
05	VIRGEN DEL CARMEN	4.00	C
06	URB. LA ESPERANZA	4.00	C
07	RAFITO VILLALOBOS	4.00	C
08	LA FARIA	7.13	B
09	CUJICITO	4.00	C
10	LOS MANGOS	6.00	C
11	LOS COMPATRIOTAS	4.00	C
12	BARRIO 4DEABRIL	4.00	C
13	AV. GUAJIRA - PLAZA DE TOROS	8.76	A
14	CIUDAD LOSSADA	4.00	C
15	LOS OLIVOS	7.12	B
16	ETNIA GUAJIRA	4.00	C
17	SAMBIL	8.76	A
18	ANTIGUO RELLENO	4.00	C
SECTOR	CARACCILO PARRA PÉREZ	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	URB. LA VICTORIA	8.76	A
02	CURVA DE MOLINA	7.12	B
03	BARRIO LA VICTORIA	6.00	C
04	BAJO SECO	4.00	C
05	LAS AMALIAS	4.00	C
06	URB. LOS PINOS	8.76	A
07	PANAMERICANO II	7.12	B
08	BARRIO LOS OLIVOS	6.00	C
09	URB. LOS OLIVOS	8.76	A
SECTOR	RAÚL LEONI	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LOS MODINES	4.00	C
02	URB. LA ROSALEDA	4.00	C
03	LA MACANDONA	4.00	C
04	URB. EL PRADO	4.00	C
05	SANTA FE	4.00	C
06	BARRIO EL PEDREGAL	4.00	C
07	URB. LA ROTARIA	4.00	C
08	LA FLORESTA	4.00	C
09	CURVA	4.00	C
10	URB. EL AMPARO	4.00	C
11	FRANCISCO DE MIRANDA	6.00	C
12	GALERÍA	6.00	C
13	CUMBRES DE MARACAIBO	7.12	B

Tabla No. 3. Tercer Circuito

SECTOR	ANTONIO BORJAS ROMERO	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	BARRIO LOS DOMÍNGUEZ	4.00	C
02	ESTRELLA DEL LAGO	4.00	C
03	MIRA FLORES	4.00	C
04	LA REVANCHA	4.00	C
05	CASSIANO LOSSADA III	4.00	C
06	LOS RIOS	4.00	C
07	BARRIO ZULIA	4.00	C
08	BARRIO LIBERTADOR	4.00	C
09	CALENDARIO	4.00	C
10	LA RINCONADA	4.00	C
SECTOR	VENANCIO PULGAR	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	JOSÉ FÉLIX RIVAS	4.00	C
02	BARRIO MODELO	4.00	C
03	BARRIO ANGELICA DE LUSINCHI	4.00	C
04	CECILIA CUELLO	4.00	C
05	CARMELO URDANETA	4.00	C
06	ARMANDO MOLERO	4.00	C
07	SECTOR 4 DE OCTUBRE	4.00	C
08	BARRIO SOBRE LA MISMA TIERRA	4.00	C
09	ETNIA GUAJIRA I	4.00	C
10	GUANIPA MATOS	4.00	C
11	LA CONQUISTA	4.00	C
12	GUAICAI PURO	4.00	C
13	BARRIO RAÚ L LEONI	4.00	C
SECTOR	FRANCISCO EUGENIO BUSTAMANTE	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	REY DE REYES	4.00	C
02	HATO VERDE, BARRIO LA MONTAÑITA	4.00	C
03	URB. CLUB HÍPICO	5.00	C
04	LOMITAS DEL ZULIA	4.00	C
05	URB. SAN MIGUEL	6.00	C
06	BARRIO SIMON BOLIVAR	4.00	C
07	BARRIO 19 DE ABRIL	4.00	C
08	CAMINOS DE LA LAGUNITA	4.00	C
09	NUEVA INDEPENDENCIA	4.00	C
10	URB. VALLE ALTO	6.00	C
11	URB. LA MONTAÑITA	4.00	C
12	BOLIVITA	4.00	C
13	LA CHAMARRETA	4.00	C
14	ALTOS DE LA VANEGA	6.00	C
15	URB. PIEDRAS DEL SOL	7.12	B
16	URB. LA PIONERA	4.00	C
17	BARRIO BRISAS DE LA VANEGA	4.00	C
SECTOR	CECILIO ACOSTA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	LOS CLAVELES 5	5.00	C
02	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PALMERAL	5.00	C
03	TERRAZAS DE SABANETA	5.00	C
04	EL BARILLAL	5.00	C
05	NIÑOS CANTORES	5.00	C
06	SECTOR LOS LIRIOS (CLAVELES)	5.00	C
07	PARCELAMIENTO ARISMENDI	5.00	C
08	URB. RAFAEL URDANETA	5.00	C
09	LA PAZ	5.00	C
10	BARRIO IXORA ROJAS	5.00	C
SECTOR	CRISTO DE ARANZA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	BARRIO 23 DE ENERO	4.00	C
02	ALTA MIRA SUR II	6.00	C
03	URB. VILLA HERMOSA	6.00	C
04	BARRIO SAN RAFAEL	4.00	C
05	BARRIO SANTO DOMINGO	4.00	C
06	BARRIO CORITO II	4.00	C
07	URB. FUNDACIÓN MENDOZA	4.00	C
08	BARRIO SAN TRINO, POMONA 4	6.00	C
09	BARRIO EL PONIENTE	4.00	C
10	CERVECERIA REGIONAL AV. 17	8.76	A
11	BARRIO LA ARREAGA	4.00	C
12	BARRIO POMONA 5	4.00	C
13	GUSTAVO ZING	8.76	A
14	PARCELAMIENTO LOS HÁTICOS	4.00	C
15	BARRIO SANTA CLARA II	4.00	C
16	PLANTA RAMON LAGUNA	8.76	A
17	URB. VISTA AL LAGO	4.00	C
18	BARRIO SANTA CLARA I	7.13	B

SECTOR	MANUEL DAGNINO	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	BARRIO LA BRECHA	4.00	C
02	URB. LAGO AZUL	4.00	C
03	BARRIO LA MISIÓN	4.00	C
04	BARRIO LOS ANDES	4.00	C
05	BARRIO LOS ESTANQUES	4.00	C
06	BARRIO ROBINSON FERREIRA	4.00	C
07	BARRIO LOS PINOS	4.00	C
08	URB. EL PINAR	4.00	C
09	BARRIO LAS MALVINAS	4.00	C
10	BARRIO SAN PEDRO	4.00	C
11	URB. LOMAS DE LA MISION	4.00	C
12	BRISAS DEL SUR II	4.00	C
13	BARRIO BELLO MONTE II	4.00	C
14	BRISAS DEL SUR I	4.00	C
15	LOS ESTANQUES C2	4.00	C
16	BARRIO MI TRIUNFO	4.00	C
17	URB. RICHMOND	6.00	C
18	COLINAS DEL SUR	6.00	C
SECTOR	LUIS HURTADO HIGUERA	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	YET-SET	4.00	C
02	RAMON LEAL	4.00	C
03	BARRIO JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ	4.00	C
04	BARRIO 6 ENERO	4.00	C
05	ZONA INDUSTRIAL	8.78	A
06	BARRIO EL MUSEO	4.00	C
07	VIA AEROPUERTO	4.00	C
08	C.R. EL TREBOL	4.00	C
09	BARRIO ROBINSON MEDINA	4.00	C
10	INTEGRACION COMUNAL SECTOR INDUSTRIAL	4.00	C
11	BARRIO EL GAITERO	4.00	C
12	BARRIO LOS ROBLES	4.00	C
13	BARRIO LOS ROBLES SECTOR I	4.00	C
14	SECTOR EL KM 4	8.76	A
ITEM	TERRENO URBANIZABLE	TCMMV/M2	CLASIFICACION
01	TERRENO urbanizable hasta 5.000 m2	3.00	D1
02	TERRENO urbanizable desde 5.001 m2 hasta 50.000 m2	3.00	D2
03	TERRENO urbanizable desde 50.001 m2 en adelante	2.00	D3
Nota:	APLICA PARA TERRENOS URBANIZABLES DENTRO DEL AMBITO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO MARACAIBO		

**TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION (TVC).
MODELOS CONSTRUCTIVOS, DE ACUERDO A LA
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION**

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION			
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
MULTIFAMILIARES	190	Conjuntos Residenciales Multifamiliares de Primer Nivel (Sistema aporticado-Con sótano y con ascensor)	A MULTI
	135	Conjuntos Residenciales Multifamiliares de Nivel Medio (Sistema aporticado-Sin sótano y con ascensor)	B MULTI
	60	Conjuntos Residenciales Multifamiliares de Nivel Bajo (Sin sótano y sin ascensor)	C MULTI
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
UNIFAMILIARES	140	Urbanizaciones exclusivas con vistas privilegiadas en zonas de alta cotización inmobiliaria.	A UNI
	130	Referidas a urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años.	B UNI
	90	Urbanizaciones con infraestructura de buena calidad y data de construcción de igual o menor de 30 años. Ubicadas en zonas periféricas de la ciudad (Ubicación en la periferia)	C UNI
	70	Urbanizaciones populares y viviendas con cubierta de platabanda en barrios populares	D UNI
	25	viviendas con cubierta de zinc, acerolit, asbesto en barrios populares	E UNI
	15	GRAN MISION VIVIENDA VENEZUELA	
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
COMERCI O- OFICINAS	190	CENTRO COMERCIAL NIVEL I	CON P.H.
	175	CENTRO COMERCIAL NIVEL II	SIN P.H.
	130	CON PROPIEDAD HORIZONTAL	CON P.H.
	125	SIN PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN P.H.
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
IND UST RIA S	76	CON PROPIEDAD HORIZONTAL	CON P.H.
	55	SIN PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN P.H.
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
HOTELES POSADAS	130	H5	A
	100	H4	B
	90	H3	C
	75	H2	D
	55	SIN ESTRELLAS	E
TIPO	TCMMV/M2	CARACTERISTICAS	TVC
MARINAS Y CLUBES	120	A	A
	100	B	B
	80	C	C
	70	D	D
	50	E	E