

# GACETA MUNICIPAL DE SAN DIEGO

DEPOSITO LEGAL PP 96-0237

Se tendrá como publicado y en vigencia, las ordenanzas y demás instrumentos Jurídico Municipales que aparecen en la Gaceta Municipal, salvo disposición legal en contrario y en consecuencia, las autoridades públicas y los particulares quedan obligados a su cumplimiento y observancia.

(Artículo Nro. 6 Ordenanza sobre Gaceta Municipal)

*San Diego, 30 de Noviembre de 2007*

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO CARABOBO**

**MUNICIPIO SAN DIEGO  
EL CONCEJO DEL MUNICIPIO SAN DIEGO  
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,**

**SANCIONA**

El siguiente

**ORDENANZA DE IMPUESTO SOBRE  
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DEL  
MUNICIPIO SAN DIEGO.**





**REPUBLICA BOLIVARIANA DE  
VENEZUELA  
ESTADO CARABOBO  
MUNICIPIO SAN DIEGO  
EL CONCEJO MUNICIPAL DE  
SAN DIEGO**

**EN USO DE SUS ATRIBUCIONES  
LEGALES**

**SANCIONA  
La Siguiente**

**ORDENANZA DE IMPUESTO  
SOBRE TRANSACCIONES  
INMOBILIARIAS DEL  
MUNICIPIO SAN DIEGO**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con la promulgación y entrada en vigencia de la nueva Ley de Registro Público y del Notariado en fecha 1° de enero de 2007, la Alcaldía del Municipio San Diego ha considerado necesario presentar ante el Concejo Municipal el Proyecto de Ordenanza de Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias a iniciativa del ciudadano Alcalde.

El Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias constituye un tributo previsto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en la que se le otorga la competencia al municipio para controlar y efectuar su recaudación, el cual deberá ser regulado a través de la respectiva ordenanza.

Por ello el municipio, con el objeto de adaptar su ordenamiento jurídico vigente a la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y a la nueva Ley de Registro Público y del Notariado,

presenta la Ordenanza de Impuestos sobre Transacciones Inmobiliarias en la cual se desarrollan las disposiciones de estas leyes, a través de un conjunto de artículos adaptados a las nuevas exigencias legislativas, acogiendo los principios tributarios tales como la capacidad económica del contribuyente, la no confiscatoriedad y el principio de la legalidad y presentarle a los contribuyentes, en un solo instrumento jurídico, la normativa que regula esta materia.

Esta Ordenanza se encuentra estructurada en nueve (9) títulos y treinta y siete (37) artículos ordenados de la siguiente manera:

El primer Título, referido a las Disposiciones Generales, se encuentra subdividido en un solo capítulo que trata "Del Impuesto y del Hecho Imponible". El Título II, referido a la obligación tributaria, se secciona en tres capítulos, el primero dedicado a la base imponible, el segundo al sujeto activo del impuesto y al sujeto pasivo en su capítulo tercero. El Título III dividido en dos capítulos en donde se establece la liquidación y el pago del impuesto respectivamente. En el Título IV, encontramos los Beneficios Fiscales seccionados en el capítulo I De la No Sujeción y en capítulo II las Exenciones. En el Título V se establece todo lo relativo a los Registros Públicos y Notarías. En el Título VI lo referido a las Fiscalizaciones y el Control Fiscal. El Título VII está dedicado a los Recursos Administrativos; El Título VIII se refiere a las Disposiciones Finales y el IX a las Disposiciones Transitorias; dando cumplimiento así a



lo previsto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal que exige que toda ordenanza que regule un tributo municipal deberá contener la determinación del hecho imponible, la determinación de los sujetos pasivos, la base imponible, los tipos o alícuotas de gravamen o las cuotas exigibles, los plazos y formas de la declaratoria de ingresos o del hecho imponible, el régimen de infracciones y sanciones que no excederán en cuantía las contempladas en el Código Orgánico Tributario.

Cabe destacar, que por disposición tanto de Ley Orgánica del Poder Público Municipal como de la Ley de Registro Público y del Notariado, corresponde al Municipio la recaudación de los impuestos que sobre transacciones inmobiliarias establecidas por el Poder Nacional que permitirá un aumento en las arcas municipales dando así mayores ingresos para la ejecución de las competencias que le son propias.

### **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I DEL IMPUESTO Y DEL HECHO IMPONIBLE**

**ARTICULO 1.- Objeto.** La presente Ordenanza tiene por objeto regular la determinación, fiscalización y recaudación del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias efectuadas en la jurisdicción del Municipio San Diego del Estado Carabobo, y las demás obligaciones de carácter fiscal que genere.

**ARTÍCULO 2.- Transacciones inmobiliarias.** A los fines de esta Ordenanza, se entiende por Transacciones Inmobiliarias la celebración de contratos, transacciones o actos que se refiera a la compra, venta o permuta de bienes inmuebles, dación o aceptación en pago de los bienes antes citados; de los actos en que se de, se prometa, se reciba, se pague alguna suma de dinero o bienes equivalentes; adjudicaciones de bienes en remate judicial; particiones de herencias, sociedades o compañías anónimas, contrato de transacciones y otros actos en que las prestaciones consistan en pensiones, como arrendamientos, rentas vitalicias, censos, servidumbres y otros semejantes; aportaciones de inmuebles u otros derechos para formación de sociedades, las contribuciones y demás actos traslativos de la propiedad de bienes inmuebles, así como la constitución de hipotecas y otros gravámenes sobre los mismos.

**ARTÍCULO 3.- Hecho imponible.** Se considera hecho imponible del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, la celebración de los siguientes actos:

1. Los actos de compra, venta o permuta;
2. Dación o aceptación en pago.
3. Los actos en que se dé, se prometa, se reciba, se pague alguna suma de dinero o bienes equivalentes.
4. Adjudicaciones de bienes en remate judicial.
5. Particiones de herencias, sociedades o compañías anónimas, contratos, transacciones y otros actos en que las prestaciones consisten en pensiones, como arrendamientos, rentas vitalicias, censos, servidumbres y otros.





6. Aportaciones de inmuebles u otros derechos para formación de sociedades.
7. Opciones de compra y arrendamiento financiero;
8. Las contribuciones y demás actos traslativos de la propiedad de los bienes citados, así como la constitución de hipotecas y otros gravámenes sobre los mismos.

### **TITULO II DE LA OBLIGACION TRIBUTARIA**

#### **CAPITULO I DE LA BASE IMPONIBLE**

**ARTICULO 4.- Del impuesto.** La base imponible del impuesto será el valor de la transacción inmobiliaria realizada en la jurisdicción del Municipio San Diego.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias consistirá en una alícuota del valor del inmueble, determinado conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 5.- Alícuota.** El Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias se calculará de conformidad a las alícuotas previstas en la Ley de Registro Público y del Notariado, siendo éstas las siguientes:

1. Hasta dos mil unidades tributarias (2.000 U.T.), una unidad tributaria (1 U.T.)
2. Desde dos mil una unidades tributarias (2.001 U.T.), hasta tres mil quinientas unidades tributarias (3.500 U.T.) dos unidades tributarias (2 U.T.)
3. Desde tres mil quinientas una unidades tributarias (3.501 U.T.) hasta cuatro mil quinientas unidades

tributarias (4.500 U.T.), tres unidades tributarias (3 U.T.)

4. Desde cuatro mil quinientas una unidades tributarias (4.501 U.T.) hasta seis mil quinientas unidades tributarias (6.500 U.T.), cuatro unidades tributarias (4 U.T.)

5. Desde seis mil quinientas una unidades tributarias (6.501 U.T.) en adelante, cinco unidades tributarias (5 U.T.).

**ARTICULO 6.- Prorrrateo del impuesto** 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.

**ARTICULO 7.- Del cálculo de las alícuotas.** Las alícuotas señaladas en el artículo 5 de la presente Ordenanza se calcularán sobre las siguientes bases:

1. En las permutas, se computarán los derechos sobre el inmueble que tenga mayor valor.
2. En los contratos de compraventa de inmuebles, cuando el vendedor sólo reciba en efectivo 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, mas la que se prometa pagar a terceros.
3. Las opciones de compra venta 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 remuneración, ni cláusula penal, se pagará el impuesto de una unidad tributaria (1 U.T.)

4. En los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, los derechos de registro se calcularán según lo previsto en el artículo 81 de la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras.

5. Cuando se constituya una hipoteca convencional adicional, cuyo aporte exceda del saldo del precio, se cobrará también derechos de registro por excedente, de conformidad con lo expresado en este artículo.

**ARTICULO 8.- Cálculo del impuesto según la operación realizada.** Cuando un documento o acto contenga varias negociaciones, estipulaciones o declaratorias, se causará el impuesto por cada operación individualmente considerada, según su naturaleza, el impuesto se calculará sobre la cuantía de estas operaciones.

**ARTÍCULO 9.- Donde no exista levantamiento catastral.** En las zonas urbanas o rurales donde no exista levantamiento catastral, no se podrán cobrar los impuestos antes referidos ni ningún otro tributo por operaciones inmobiliarias.

### **CAPITULO II DEL SUJETO ACTIVO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS**

**ARTÍCULO 10.- Sujeto activo.** Es sujeto activo de la obligación tributaria,

el Municipio San Diego del Estado Carabobo.

### **CAPITULO III DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS**

**ARTÍCULO 11.- Sujeto pasivo.** Los sujetos pasivos están obligados al cumplimiento del pago del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, en calidad de contribuyentes o responsables.

**ARTICULO 12.- Contribuyentes.** Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales, las personas jurídicas y demás entes colectivos a los cuales se les atribuye la calidad de sujetos de derecho, las entidades o colectividades que constituyan una unidad económica, adquirentes de derechos de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio San Diego.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En los casos de permuta de bienes inmuebles son sujetos pasivos en calidad de contribuyente cada uno de los otorgantes, de acuerdo a la alícuota establecida en el artículo 7, numeral 1, de la presente Ordenanza.

### **TITULO III DE LA LIQUIDACION Y PAGO DEL IMPUESTO**

#### **CAPITULO I DE LA LIQUIDACION DEL IMPUESTO**





**ARTÍCULO 13.- Liquidación.** La liquidación podrá solicitarse ante la Dirección de Hacienda de la Alcaldía del Municipio San Diego.

**ARTÍCULO 14.- Formularios.** La liquidación prevista en el artículo anterior se hará en los formularios que para tales efectos elabore y suministre la Administración Tributaria Municipal.

### **CAPITULO II DEL PAGO DEL IMPUESTO**

**ARTÍCULO 15.- Oficinas de Pago.** El Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias será pagado ante:

1. Las oficinas receptoras de Fondos Municipales de la Alcaldía del Municipio San Diego,
2. Las oficinas receptoras de Fondos Municipales de la Alcaldía del Municipio San Diego ubicadas en Registros Públicos y Notarías.
3. En bancos comerciales e instituciones bancarias debidamente autorizados por la Administración Tributaria Municipal a nombre de la Alcaldía del Municipio San Diego.

**ARTICULO 16.- Momento del pago.** El pago del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias deberá haberse realizado por el contribuyente para el momento de la inscripción del respectivo documento en el Registro Inmobiliario correspondiente o Notaría.

**ARTÍCULO 17.- Del pago.** 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 y garantías del contribuyente ante los derechos, garantías y privilegios de la Hacienda Pública Municipal en los términos establecidos en el Código Orgánico Tributario.

**ARTÍCULO 18.- Exigencia de la presentación de la planilla de pago.** Cuando los Registradores y Notarios Públicos deban inscribir un acto traslativo del dominio o propiedad de un bien inmueble, o cualquier otro acto relativo al mismo, deben exigir la planilla de pago del impuesto por transacciones inmobiliarias expedida por la Administración Tributaria Municipal.

**ARTÍCULO 19.- Presentación de la solvencia municipal.** Los registradores y notarios públicos no podrán inscribir documentos mediante los cuales se traslade el dominio o la propiedad de un inmueble, sin la previa presentación del certificado de solvencia municipal expedida por la Administración Tributaria Municipal.

**ARTÍCULO 20.- Deber de colaboración.** Los registradores y notarios públicos cuyas oficinas se encuentren ubicadas en jurisdicción del Municipio, colaboraran con la Administración Tributaria Municipal para el control del cobro del impuesto previsto en esta Ordenanza. A tal efecto enviarán mensualmente a la Administración Tributaria Municipal la información relacionada con las transacciones inmobiliarias que se efectúen, así como lo relativo al monto



del impuesto que se genere por concepto de las mismas.

### **TITULO IV DE LOS BENEFICIOS FISCALES**

#### **CAPITULO I DE LA NO SUJECION**

**ARTICULO 21.- De la no sujeción.**  
No estarán sujetos al impuesto previsto en esta 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 Carabobo 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.
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.

#### **CAPITULO II DE LAS EXENCIONES**

**ARTÍCULO 22.- Exenciones.** Quedan exentos del pago del impuesto establecido en esta Ordenanza:

1. Los actos derivados de los procesos de expropiación por causa de utilidad pública y social.
2. Títulos de propiedad colectiva de hábitat y tierra de los pueblos y comunidades indígenas.
3. Títulos de propiedad derivados de la aplicación de la Ley de Regularización de Tenencia de Tierras.

**ARTÍCULO 23.- Constancia de exención.** Las exenciones operarán automáticamente cuando se den los supuestos de hecho establecidos en el artículo anterior, sin embargo, los interesados podrán solicitar ante la Administración Tributaria Municipal la constancia de que los inmuebles se encuentran en uno de los supuestos de exención.

**ARTÍCULO 24.- Exención por el contenido de los documentos.** Están exentos del pago del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, los documentos que se refieran a:

1. Actas constitutivas y estatutos de las asociaciones de vecinos, de asociaciones de consumidores, asociaciones de comunidades educativas, así como también los actos que las modifiquen, prorroguen o extingan.
2. La declaración jurada 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 ahorros, fondos de previsión





## GACETA MUNICIPAL DE SAN DIEGO

social, para adquirir vivienda principal, a solicitud de la institución financiera.

4. Los actos derivados de los procesos expropiatorios por causa de utilidad pública y social.

5. En la cancelación de hipotecas.

6. En los documentos en que se ejerza el derecho de retracto hasta la concurrencia de la deuda.

7. En la dación en pago de la cosa hipotecada y,

8. En aquellos casos en que adjudiquen los bienes al acreedor, cuando se haya ejecutado inicialmente la hipoteca.

**ARTÍCULO 25.- Rebaja del impuesto.** El impuesto sobre transacciones inmobiliarias a pagar, en los casos de otorgamiento de documentos contentivos de hipotecas convencionales, judiciales y legales, no provenientes de saldo de precio, será el veinticinco por ciento (25%) del monto fijado. Así mismo se calcularán los derechos sobre las sumas de las cantidades comprendidas en la caución hipotecaria.

### TITULO V DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y NOTARIAS

**ARTÍCULO 26.- Prohibición de inscripción.** Se prohíbe a los registradores públicos y notarios inscribir documentos mediante los cuales se traslada o grave la propiedad raíz, sin la previa presentación de la

planilla de pago del impuesto previsto en esta Ordenanza.

**ARTÍCULO 27.- De la información.** Es obligación de los Registros Públicos y de las Notarías con sede en el Municipio San Diego, suministrar a las Oficinas Tributarias del Municipio, la información de las transacciones inmobiliarias realizadas en la jurisdicción del Municipio San Diego, con identificación de la transacción e identificación y dirección de los adquirentes.

La información exigida en este artículo deberá enviarse a la Dirección de Hacienda de la Alcaldía del Municipio San Diego dentro de los cinco (5) primeros días al cierre de cada trimestre del año civil.

### TITULO VI DE LAS FISCALIZACIONES Y DEL CONTROL FISCAL

**ARTÍCULO 28.- Alteraciones.** Cuando se comprueben alteraciones en cualesquiera de los datos y 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 la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal.

**ARTÍCULO 29.- De las rectificaciones.** Cuando se comprobare que existen impuestos causados y no





liquidados o impuestos liquidados por un monto inferior al correspondiente, el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, de oficio 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 la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal.

**ARTÍCULO 30.- De los errores materiales.** 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.

**ARTÍCULO 31.- Contraloría Municipal.** La Contraloría Municipal verificará oportunamente todos los reportes que por concepto de Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias realice la Administración Municipal, y si observare que se han dejado de aplicar las disposiciones de la presente Ordenanza lo comunicará por escrito de inmediato a la Administración

Tributaria Municipal y al Concejo Municipal, con expresión de los casos observados y traslado de todos los elementos de juicio de que disponga, a fin de que se proceda a realizar la investigación correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal y el presente Título.

**ARTÍCULO 32.- Verificación.** Los pagos que se efectúen conforme con la liquidación, podrán ser verificados por la Administración Tributaria Municipal, teniendo así que:

1. 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.
2. Si se hubiere pagado de más, se harán las rectificaciones y ajustes necesarios y se reconocerá el crédito fiscal del contribuyente.

**ARTÍCULO 33.- Fiscalización.** La Administración Municipal, a través de los órganos competentes, ejercerá las facultades de fiscalización, vigilancia e investigación en todo lo relativo a la aplicación de esta Ordenanza, todo de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal.

### TITULO VII DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**ARTÍCULO 34.- De los recursos.** Los actos administrativos emitidos con ocasión a la aplicación de esta Ordenanza, podrán ser recurridos ante



## GACETA MUNICIPAL DE SAN DIEGO

los órganos de la Administración Tributaria de la jurisdicción del Municipio San Diego, conforme a lo establecido en el Código Orgánico Tributario y en la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal, en cuanto le sea aplicable.

### TITULO VIII DISPOSICIONES FINALES

**ARTICULO 35.-** La Unidad Tributaria (U.T.) aplicable en esta Ordenanza será aquella que determine la Administración Tributaria, de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico Tributario.


**PARÁGRAFO ÚNICO.-** El valor de la Unidad Tributaria (U.T.) aplicable será el valor vigente al momento efectivo del pago.

**ARTÍCULO 36.-** El Alcalde, mediante Decreto, podrá dictar las disposiciones reglamentarias correspondientes para el desarrollo de esta Ordenanza, sin alterar su espíritu, propósito o razón.

### TÍTULO IX DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**ARTICULO 37.-** La presente Ordenanza será publicada en la Gaceta Municipal del Municipio San Diego del Estado Carabobo y entrará en vigencia a partir del primero (1º) de enero de 2008.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de San Diego del Estado Carabobo, en San Diego a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil siete. Año 196º de la Independencia y 147º de la Federación.



**VICENTE SCARANO**  
PRESIDENTE DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE SAN DIEGO



**ABOG. RONALD LUGO**  
SECRETARIO DE CAMARA  
MUNICIPAL

República Bolivariana de Venezuela  
Estado Carabobo. Alcaldía del  
Municipio San Diego, a los veintidós  
días del mes de noviembre del año  
dos mil siete. Año 196º de la  
Independencia y 147º de la  
Federación.

**PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE**



**VICENCIO SCARANO SPISSE**  
ALCALDE DEL MUNICIPIO SAN  
DIEGO