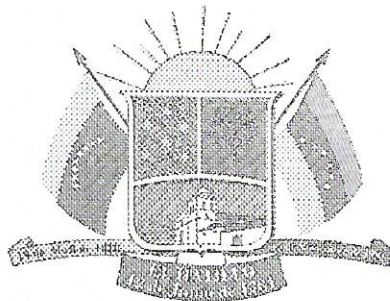


GACETA MUNICIPAL



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA MUNICIPIO EL HATILLO

AÑO: MMXVI.

FECHA: 15/12/2016.

TIPO DE EMISIÓN: ORDINARIA.

NÚMERO DE PUBLICACIÓN: 307/2016.

ORDENANZA DE REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO EL HATILLO DEL ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA.

Publicada en la Gaceta Municipal Ordinaria
No 122/2015 de fecha 03/08/2015.

ARTÍCULO 5.- Actos que se pueden publicar. En la Gaceta Municipal se publicarán los siguientes actos e instrumentos jurídicos municipales: a) Las actas de las sesiones públicas del Concejo Municipal; b) Las Ordenanzas, una vez hayan sido promulgadas; c) Los Reglamentos emanados de los órganos que componen el Poder Público Municipal; d) Todos los Acuerdos que emanen del Concejo Municipal afecten o no al Tesoro Municipal; e) Los Decretos dictados por el Alcalde; f) El Presupuesto Municipal; g) Todos los informes relativos a la ejecución presupuestaria, el Informe de la Ejecución Física y Financiera del Presupuesto de Gastos, así como el Balance del Tesoro y demás estados financieros del Municipio cuando así sea requerido por el Alcalde o el Concejo Municipal; h) Las Actas de las sesiones de las Comisiones Permanentes y Especiales del Concejo Municipal cuando, por su importancia o trascendencia, así sea requerido; i) Los informes o extractos de éstos emanados de las Comisiones Permanentes o Especiales del Concejo Municipal; j) Los avisos, notificaciones, resoluciones y providencias del Concejo Municipal, de la Alcaldía, Contraloría Municipal y Consejo Local de Planificación Pública, Institutos Autónomos, Servicios Autónomos, empresas municipales, asociaciones y fundaciones municipales y demás direcciones que componen sus organizaciones cuando así sea requerido al Presidente del Concejo Municipal; k) Los Acuerdos y Aveses emanados del Concejo Local de Planificación Pública así como las publicaciones e informes del Cronista Municipal; l) Los instrumentos jurídicos que requieran publicación; m) Las resoluciones de demolición y multa emanadas de los órganos de control urbano, resoluciones culminatorias de sumario administrativo, emanadas de la administración tributaria municipal; n) Las tarifas de los servicios públicos prestados directa o indirectamente por el Municipio, así como por sus concesionarios; o) Los premios y condecoraciones concedidas a funcionarios municipales, regionales y nacionales así como a ciudadanos; p) Las incidencias y los resultados de los procedimientos de concurso público para adquisición de bienes y servicios, así como cualquier acto de trámite o definitivo relacionados con las concesiones de bienes y servicios municipales; q) Los resultados de los concursos de credenciales de los funcionarios elegidos a través de estos mecanismos; r) Los movimientos de ingresos y egresos de los funcionarios públicos municipales cuando así sea requerido al Presidente del Concejo Municipal; s) Las delegaciones de competencia así como las delegaciones de firma de los funcionarios respectivos; t) Los documentos y actos que la Sindicatura Municipal requiera publicar; u) Los manuales de cargo, de organización, de funcionamiento y cualquier otro similar, aplicable a los órganos del Poder Público Municipal; v) Las exoneraciones de cualquier tributo otorgada a cualquier persona natural o jurídica; w) Los actos de trámite cuya publicación sea requerida al Presidente del Concejo Municipal; x) Los créditos de cualquier naturaleza a favor del Municipio; y) Las sentencias de los Jueces de Paz de conformidad con la normativa vigente cuando sea requerido al Presidente del Concejo Municipal; z) Cualesquiera otras publicaciones que el Concejo Municipal, la Alcaldía, la Contraloría Municipal y el Consejo Local de Planificación Pública requiera que sean publicados a los efectos de otorgarle publicidad legal y efectos contra todos, ya que la mencionada precisión de los actos que pueden ser publicados es meramente enunciativa. PARÁGRAFO ÚNICO: Los autos judiciales, carteles de remate, edictos, carteles de citación, requisitorias, y cualquier actuación judicial y demás documentos expedidos por cualquier autoridad pública para su publicación, podrán ser insertados en la Gaceta Municipal, previo el pago de los derechos respectivos, de conformidad con el precio vigente por tal servicio.

SUMARIO

"TABLA DE VALORES DEL SUELO Y EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO EL HATILLO DEL ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA"

CONTENIDO: NUEVE (09) PÁGINAS.

PRECIO: Bs. 318,60.

Depósito Legal pp 83-0431





EXPOSICION PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA TABLA DE VALORES DEL SUELO Y EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO EL HATILLO

De conformidad con el principio de autonomía municipal -que ampara cada una de las actuaciones de este ente territorial-, el Municipio El Hatillo tiene la facultad de crear, recaudar e invertir sus ingresos en aquellas actividades que permitan garantizar el desarrollo social, cultural y económico sustentable de las comunidades que lo integran, generando además el marco normativo necesario para alcanzar dichos fines.

Ello así, de acuerdo a lo previsto en la Ley Orgánica Del Poder Público Municipal, constituye parte de los ingresos ordinarios del Municipio, el **impuesto sobre inmuebles urbanos**; el cual persigue, de acuerdo a lo establecido en la *"Reforma Parcial a la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos del Municipio El Hatillo"*, gravar el ejercicio del derecho de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles urbanos ubicados dentro de la jurisdicción de este Municipio, con base a los metros cuadrados de su área o superficie.

En este orden, en atención a lo previsto en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional en concordancia con lo dispuesto en la Ordenanza sobre Normas de Funcionamiento de la Oficina Municipal de Catastro para la implantación, formación y conservación del Catastro deberán tomarse en consideración tres (3) aspectos fundamentales: a) Aspecto físico: descripción del inmueble, linderos y dimensiones figuren en los documentos relativos al mismo, con señalamiento de las edificaciones existentes, accidentes geográficos referenciales, con sus correspondientes topónimos y demás especificaciones, b) Aspecto jurídico: identificación del propietario actual, los datos del documento de adquisición y de la oficina de registro en el cual se encuentra protocolizado, y los datos relativos a los antecedentes de la propiedad, y c) Aspecto económico: relacionadas con el valor del inmueble; siendo que la base de cálculo para la determinación del valor catastral del inmueble, debe ser fijada por esta Dirección -en el marco de sus competencias-y atendiendo al precio corriente en el mercado.

En razón a lo anterior, puede afirmarse que el valor del suelo y de las edificaciones objeto de este impuesto no es estático; de allí que el artículo 11 de la *"Reforma Parcial a la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos del Municipio El Hatillo"*, publicada en Gaceta Municipal Nro. 457/2010 Extraordinario, de fecha 30 de diciembre de 2010, establezca la necesidad de revisar anualmente los mismos, a los fines *"realizar los ajustes del valor por metro cuadrado que se estimen pertinentes"*.

Ello así, y visto que el Banco Central de Venezuela no ha publicado la cifra actualizada del Índice Nacional a la Construcción y del Índice al Precio Consumidor, el ajuste del valor catastral se procuró realizando un estudio del mercado inmobiliario a través de las compra-ventas correspondientes al año 2016 y se elaboró un Índice Variación del Precio Inmobiliario, que consistió en tomar los valores del mercado a través de las operaciones de compra-venta y relacionarlas con el Valor Catastral Actual; siendo que para referido estudio se tomó en cuenta la clasificación por zona, la cual solo se tomaron la zona A, B y C del Municipio, por ser la zona que tiene más transacciones de compra-venta y representa casi el 90% del mercado inmobiliario del municipio. Una vez teniendo la zona en estudio se procedió a tomar las muestras de los inmuebles, separándola por construcción y terreno, luego las áreas y el precio unitario de las transacciones de compra-venta de dichos inmuebles. Además se obtuvo el promedio de cada una de las zonas seleccionada (construcción y terreno) con las compra-ventas que se protocolizaron el año en curso.

Ello así, tal y como se estableció el año anterior, el contenido y alcance del Parágrafo Segundo del mencionado artículo 10, referido a las zonas en las cuales fue clasificado el Municipio El Hatillo para el establecimiento del valor del metro cuadrado del suelo y las edificaciones en función del uso establecido, omitió considerar algunas urbanizaciones y sectores, cuya inclusión resulta imperiosa, por lo que en atención

a que los inmuebles ubicados en las mismas vienen cancelando el tributo que hoy nos ocupa, las referidas zonas quedan establecidas de la siguiente manera:

ZONA A:

Urb. La Lagunita Country Club.	Urb. El Volcán	Urb. Vista Linda	Conj. Residencial Oripoto
Urb. Mosteje	Urb. Cerro Verde	Urb. El Peñón del Alto Hatillo	Parcelamiento El Arroyo Norte
Urb. Lomas de la Lagunita	Urb. Alto Hatillo	Parcelamiento Agrupación Caribay	Parcelamiento El Arroyo Sur
Urb. El Portón de los Olivos	Urb. Los Solares del Carmen	Urb. Los Cacaos	Urb. Cantera de El Encantado
Urb. Tasmare	Urb. Parcelamiento Mirador de la Cumbre	Urb. Altos de los Curtidores	Urb. El Samán de los Ángeles
Urb. El Portal del Hatillo	Parcelamiento Parque La Cumbre	Urb. La Campera Este	Urb. Anamigra
Urb. Oripoto	Urb. El Refugio	Parcelamiento Los Curtidores Bajos	Urb. Granjerías de La Trinidad
Urb. La Fronda	Urb. La Campera	Urb. Loma Linda	Urb. Colinas del Hatillo
Urb. Mirador de La Fronda			

ZONA B

Sector Cantarrana	Parcelamiento Juan García	Urb. La Mapora	Sector Oripoto
Urb. Villas de La Lagunita	Urb. Hatillo Tepuy	Sector Hacienda El Carmen vía el Seminario	Sector La Fronda
Parcelamiento Llano Verde	Conj. Residencial Altos del Hatillo	Sector Los Manantiales	Sector El Pauji
Urb. Los Naranjos	Conj. Residencial La Vista	Conj. Residencial Araguañey	Sector Potrero Redondo
Urb. Chalets de La Boyera	Sector Avenida Intercomunal Trinidad-Hatillo	Urb. La Boyera	Desarrollo Naranjo Sureste
Urb. Bosques de La Lagunita	Urb. Bosque Encantado	Parcelamiento Vega Arriba	Sector Seminario San José
Urb. La Orquídea	Urb. Loma Alta	Sector El Carmen Sur	Sector Loma Roma
Conj. Residencial Los Pinos	Urb. La Colina- Alerón	Conj. Residencial Potro Redondo	Sector Altos del Pozo
Parcelamiento Los Pinos	Urb. Las Morochas	Parcelamiento Alto Pauji	Sector Las Hortensias
Urb. Parque Residencial Loma Larga	Conj. Residencial Las Villas	Urb. Villas de La Arboleda	Sector Estancias de Oripoto
Urb. Vistalvalle	Urb. Loma Larga	Urb. La Cima	Sector Los Curtidores
Urb. La Cabaña	Urb. Las Marías	Urb. La Escondida	Urb. Caracas Country Club
Conj. Residencial El Toro	Urb. Villanueva del Hatillo	Sector Paso de Palmas Reales	Conj. Residencial Semeruco
Conj. Residencial La Muralla	Urb. Los Geranios	Urb. Los Naranjos Country House I y II	Urb. Los Pomelos
Urb. Terrazas de Los Pomelos	Sector El Topo	Urb. Parque El Cigarral	Urb. Súper Caracas
Urb. Lomas del Sol I, II y III	Urb. Los Bambúes	Urb. San Luis de Oripoto	Urb. El Encantado Auyantepuy

Urb. Hatillalto	Urb. Maruhanta	Urb. El Encantado Humbolt	Urb. Las Haciendas El Encantado
Urb. Paraíso de Oripoto	Urb. Industrial Galpofinca A	Urb. Solar del Hatillo	Parque Residencial Mirador del Hatillo
Parque Residencial La Unión	Sector La Boyera	Cumbre de El Encantado	Urb. Hatillo Country
Conj. Residencial Aurora Hatillana	Urb. La Hatillana	Centro Comercial Cerro Verde	Urb. Las Magnolias

ZONA C

Sector La Unión	Sector la Estrella	Sector Loma Alta	Sector Curicara
Sector El Otro Lado	Sector Hacienda Centeno	Sector Altos del Halcón	Sector Los Naranjos
Sector Corralito	Sector La Flora	Sector Tusmare	Sector Cuicas
Sector Caicaguana- La Tiama	Sector Oripoto- Extensión Turgua	Sector Fundo Los Robles	Sector Hacienda El Encantado
Sector La Montaña	Sector Hacienda Caripe	Sector La Chivera	Sector La Guairita
Sector Tovar	Sector Rancho Los Ramos	Sector Hacienda La India	Sector Finca El Carmen
Sector Escalona	Sector Giraluna 1 y 2	Sector La Aguadita	Población El Hatillo
Sector Los Cujurules	Sector Los Olivos	Sector La Cañada	Sector El Calvario
Sector Hacienda La Cabaña	Sector El Manguito	Sector Finca Los Ranchos	Parcelamiento El Rocío
Parcelamiento El Otro Lado	Sector Altos de la Hallaca	Sector Hacienda La Hallaca	Sector La Lagunita
Urb. Lagunita Vista Real	Desarrollo Urbanización Las Morandas		

ZONA D

Sector Hacienda Sabaneta	Sector Hacienda Las Mercedes	Sector La Pradera	Sector Turgua
Sector Hacienda La Mata	Sector Hacienda La Libertad	Sector El Aguacate	Sector Filas de Turgua
Sector Hacienda Cisneros	Sector Hacienda El Parnaso	Sector La Candelaria	Sector La Guía de Turgua
Sector Hacienda Carabobo	Sector Hacienda Nueva Esparta	Sector Cedralito	Sector Gavilán
Sector Fundo Campo Alegre			

ZONA E

Cementerio del Este.

Así, y en atención a lo expuesto *supra*, la presente actualización de “**Tabla de Valores del Suelo y Edificaciones del Municipio El Hatillo**”, pretende la satisfacción de dos objetivos fundamentales:

1.- Actualizar el marco jurídico de “**Tabla de Valores del Suelo y Edificaciones del Municipio El Hatillo**”, en atención al establecimiento de una cuota justa del impuesto inmobiliario, considerando no sólo el valor del mercado –que a veces resulta excesivo–, sino además la equidad entre los objetivos específicos de la reforma y los criterios socio-económicos.



000005

2.- Implementación de acciones que permitan optimizar y garantizar la recaudación efectiva de dicho tributo municipal en conjunción perfecta con la obtención de los recursos necesarios para atender las distintas y crecientes necesidades de los ciudadanos Hatillanos.

INFORME PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA TABLA DE VALORES DEL SUELO Y EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO EL HATILLO

Debido a que el Banco Central de Venezuela no ha publicado la cifra actualizada del Índice Nacional a la Construcción y del Índice al Precio Consumidor. Se actualizara el ajuste del valor catastral realizando un estudio del mercado inmobiliario a través de las compra-venta del 2016 y se elaborara un Índice Variación del Precio Inmobiliario que consiste en tomar los valores del mercado a través de las operaciones de compra-ventas y relacionarlas con el Valor Catastral Actual. Para referido estudio se tomó en cuenta la clasificación por zona, para la cual sólo se tomaron las zona A, B y C del Municipio, por ser zonas que tienen más transacciones de compra-venta y representan casi el 90% del mercado inmobiliario del municipio. Una vez teniendo la zona en estudio se procedió a tomar las muestras de los inmuebles, separándola por construcción y terreno, luego las áreas y el precio unitario de las transacciones de compra-venta de dichos inmuebles. Además se obtuvo el promedio de cada una de las zonas seleccionada (construcción y terreno) con las compra-ventas que se protocolizaron el año en curso. Dando así como resultado lo siguiente:

Terreno		Construcción		Terreno		Construcción		Terreno		Construcción	
ZONA A		ZONA A		ZONA B		ZONA B		ZONA C		ZONA C	
AREA (m ²)	P.U (Bs/m ²)	AREA (m ²)	P.U (Bs/m ²)	AREA (m ²)	P.U (Bs/m ²)	AREA (m ²)	P.U (Bs/m ²)	AREA (m ²)	P.U (Bs/m ²)	AREA (m ²)	P.U (Bs/m ²)
7784	5446,62	110,00	22727,27	69.626,26	3,45	77,00	1069,2	400,00	7.500,00	69,00	46.293,33
1030	19.047,62	147,25	12.032,51	1.938,00	166,12	86,00	116279,07	147,32	61.091,50	69,00	45.000,00
506,24	75.035,56	507,45	591,19	2.267,00	141,16	82,79	1992994,3	PROMEDIO-2016	34.295,75	69,00	42.707,84
1996,2	2.003,81	256,50	845.416,99	PROMEDIO	103,24	416,27	720.60609			69,00	33.333,33
771,68	20.000,26	165,62	875.498,13			59,07	846433,36			69,00	39.106,99
1030	19.047,62	125,33	5.349,41			39,00	769230,77			122,00	39.515,40
915,39	41.497,07	140,23	427.868,50			164,50	3392097,3			216,00	39.109,31
PROMEDIO-2016	26.011,22	148,06	290.422,80			157,34	1144019,3			PROMEDIO-2016	40.723,74
		730,13	121.394,82			87,98	5689,5767				
		PROMEDIO-2016	233.500,18			91,30	563855,42				
						147,00	680272,17				
						89,50	502793,3				
						39,00	2324,3113				
						PROMEDIO-2016	601.385,29				

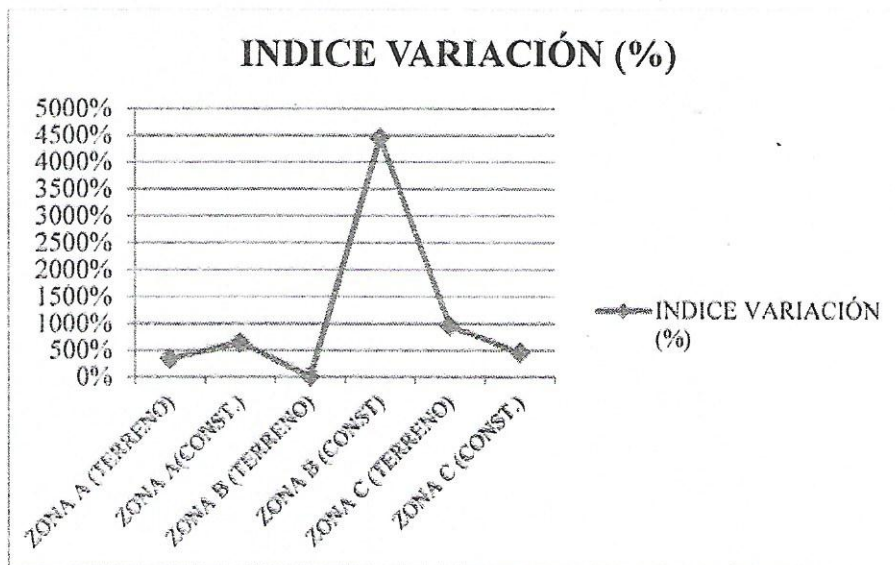
Una vez obtenido el valor promedio del precio unitario de las compra-ventas de los inmuebles, se procedió a realizarse el Índice Variación del Precio Inmobiliario, en donde se tomó en cuenta la fórmula de Laspeyres, que consiste en relacionar los valores de catastrales actuales con el valor promedio del mercado 2016. La fórmula de Laspeyres se expresa de la siguiente forma:

Aplicando la fórmula antes descrita el resultado de Índice Variación del precio inmobiliario es el siguiente:

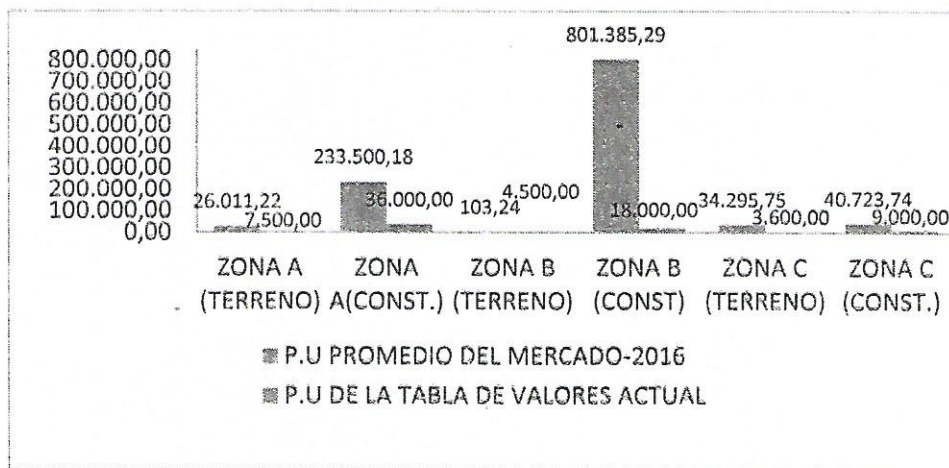
Descripción	ZONA A (TERRENO)	ZONA A (CONST.)	ZONA B (TERRENO)	ZONA B (CONST.)	ZONA C (TERRENO)	ZONA C (CONST.)
P.U PROMEDIO DEL MERCADO-2016 (Bs/m ²)	26.011,22	233.500,18	103,24	801.385,29	34.295,75	40.723,74

P.U DE LA TABLA DE VALORES ACTUAL (Bs/m2)	7.500,00	36.000,00	4.500,00	18.000,00	3.600,00	9.000,00
INDICE VARIACIÓN (%)	347%	649%	2%	4452%	953%	452%
				PROMEDIO TOTAL DE INDICE VARIACIÓN		1143%

Gráfica del índice de variación del precio inmobiliario.

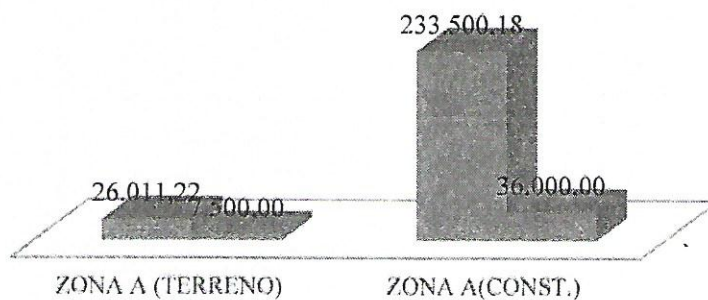


Gráfica de valor catastral actual y el valor del mercado 2016.



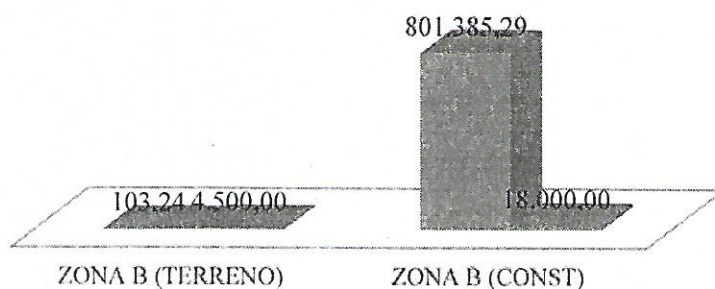
Variación del Precio Unitario (ZONA A)

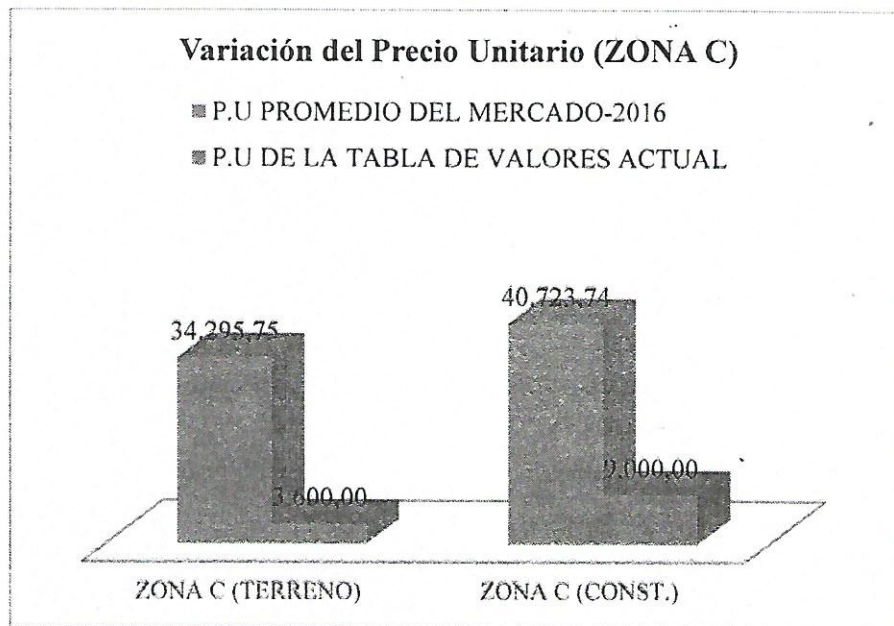
- P.U PROMEDIO DEL MERCADO-2016
- P.U DE LA TABLA DE VALORES ACTUAL



Variación del Precio Unitario (ZONA B)

- P.U PROMEDIO DEL MERCADO-2016
- P.U DE LA TABLA DE VALORES ACTUAL





Como se puede observar el resultado del Índice Variación del Precio Inmobiliario entre valor catastral actual y el valor del mercado 2016 oscila entre el 2% que es el caso de la zona B terreno hasta 4.452%, que es el caso de la misma zona pero de la construcción. Por lo que se realizó en promedio del Índice de Variación del Precio Inmobiliario de todas las zonas arrojando como resultado 1.143%.

Teniendo el promedio del Índice Variación del Precio Inmobiliario que es 1.143%, el cual indica que el Valor Catastral y el Valor del Mercado actual tienen un margen de variación muy considerable. Por lo que procederá a realizarse el ajuste del Valor Catastral tomando el 26,247% del resultado del Índice Variación Precio Inmobiliario, que representa 300%, siendo éste un valor conservador para ser aplicado en la actualización de la Tabla de Valores del Suelo y Edificaciones del Municipio el Hatillo, correspondiente al año 2017.

TABLA DE VALORES DEL SUELO Y EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO EL HATILLO				
UBICACIÓN	TERRENOS (Bs/m2)		INMUEBLES CONSTRUIDOS (Bs/m2)	
Zonas	Industrial, Comercio, Oficina y Servicio	Residencial	Industrial, Comercio, Oficina y Servicio	Residencial
A	22.500,00	22.500,00	108.000,00	90.000,00
B	13.500,00	13.500,00	54.000,00	54.000,00
C	10.800,00	10.800,00	27.000,00	27.000,00
D	1.125,00	1.125,00	2.025,00	1.800,00