

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
MUNICIPIO INDEPENDENCIA**

**CONCEJO MUNICIPAL**

El Concejo del Municipio Independencia del Estado Yaracuy, en uso de las atribuciones que le confiere Ley Orgánica del Poder Público Municipal Artículo 54 numeral 1, en concordancia con el artículo 95 numeral 1 del mencionado texto legal.

Sanciona el siguiente:

**PROYECTO DE ORDENANZA SOBRE SECTORIZACIÓN Y ZONIFICACIÓN CON FINES  
CATASTRALES Y PLANTA DE VALORES DE LA TIERRA URBANA Y SUBURBANA DEL  
MUNICIPIO INDEPENDENCIA**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Objeto**

**Artículo 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la sectorización, codificación catastral y zonificación y fijar la planta de valores de la tierra de origen ejidal y de los terrenos privados del Municipio Independencia del Estado Yaracuy, correspondiente a todo el ámbito espacial urbano y rural del Municipio.

**Definiciones**

**Artículo 2.-** A los fines de la presente Ordenanza se entiende por:

**Poligonal Urbana:** Es la línea segmentada que se grafica en el perímetro del centro poblado urbano para determinar y diferenciar lo urbano de lo rural, utilizando elementos físicos de fácil identificación como ríos, quebradas, cerros, toponímios, carreteras, según lo establecido en plan rector vigente.

**Poligonal Rural:** Es la línea segmentada que se grafica en el perímetro del centro poblado rural para determinar y diferenciar lo urbano de lo rural, utilizando elementos físicos de fácil identificación como ríos, quebradas, cerros, toponímios, carreteras, según lo establecido en plan rector vigente.

**Sectorización:** Es la delimitación de los ámbitos urbanos y rurales en las comunidades que conforman al municipio, principalmente por sus características homogéneas desde el punto de vista de la zonificación, del uso del suelo, tipología de las construcciones, disponibilidad de los servicios públicos, grado de consolidación urbana, actividades económicas predominantes, densidad poblacional, características sociales y condiciones geográficas en general. A objeto de definir divisiones territoriales con códigos de identificación catastral implementado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.

**Zonificación:** Es la ordenación de los diferentes usos que pueden hacerse del espacio, en particular, de los usos que suponen el aprovechamiento especial, o el uso privativo atendiendo a las características del mismo, dentro del Municipio Independencia del Estado Yaracuy.

**Planta de Valores de la Tierra Urbana:** Es el instrumento técnico-jurídico que refleja los valores unitarios de la tierra urbana y rural que servirán de base de cálculo para determinar el valor del terreno por metros cuadrados, de conformidad con las variables y normas técnicas de valoración establecidas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.

**Parcela:** Es la superficie de terreno legalmente conformada o delimitada por una poligonal cerrada, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas de la normativa urbanística.

**CAPITULO II  
SECTORIZACIÓN ZONIFICACIÓN Y CODIFICACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO**

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
MUNICIPIO INDEPENDENCIA**

**CONCEJO MUNICIPAL**

**Sectorización del Municipio**

**Artículo 3.-** A los efectos de fijar el valor de la tierra y establecer un régimen organizado de las comunidades pertenecientes al Municipio, se han dividido sus áreas urbana en veintidós (22) sectores urbanos que van desde el cero cero uno (001) al cero veintidós (022) y uno (01) rural que comprende las siguientes comunidades: Vijagual, La Negrita, Cañaveral, Fundo del Carmen, Tamanavare, Mampostal, La Trinidad y Oruco; identificados en el ortofotomapa y Planta de Valores de la Tierra anexos como parte integrante de la presente ordenanza.

Le corresponde a la Dirección de Catastro la aplicación y actualización de la Sectorización y Zonificación establecida en la presente ordenanza.

**Lapso de Actualización de Sectorización Catastral**

**Artículo 4.-** La sectorización catastral tendrá un periodo de actualización de 4 años de acuerdo con la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional o deberse en la necesidad de acuerdo con el crecimiento económico y poblacional del Municipio.

**Codificación Catastral**

**Artículo 5.-** El Código Catastral es una combinación de dígitos y letras que de manera oficial, exclusiva e inequívoca identificará a un inmueble, individualizándolo en el espacio geográfico nacional; teniendo como marco su ubicación espacial dentro de la división política Administrativa y territorial de la República Bolivariana de Venezuela, indicando el Estado (Edo), Municipio (Mun), Parroquia (Prr), Ambito (Amb) especifica si es urbano (U) o rural (R), Sector (Sec), Manzana (Man/ Ssec), Parcela (Par), Zona (Zon), Zonificación (Zonif) y Unidad (Und). El Código Catastral deberá estar representado en la Ficha Catastral, en el Mapa Catastral, en la Cédula Catastral, en el Plano de Mensura, en el Certificado de Solvencia Municipal, en el Certificado de Empadronamiento y en el documento de propiedad de acuerdo a la estructura siguiente:

**Para el Ambito Urbano:**

**Para el Ambito Rural:**

**CAPITULO III  
DE LA PLANTA DE VALORES DE LA TIERRA URBANA Y RURAL**

**Determinación de la Planta de Valores de la Tierra**

**Artículo 6.-** La Planta de Sectorización, Zonificación y Valores de la Tierra Urbana prevista en la presente Ordenanza se determina mediante la aplicación del método de avalúo masivo, el cual, consiste en un procedimiento de comparación de las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la Planta de Sectorización y Valores de la Tierra.

La Sectorización, Zonificación y Valores de la Tierra prevista en la presente Ordenanza se fija en función de las características y cualidades del suelo y sus diferentes usos, los cuales, inciden de manera directa en la Sectorización y Zonificación realizada por la Dirección de Catastro del Municipio Independencia del Estado Yaracuy, donde el valor de la tierra será el resultado de multiplicar el área de terreno por el valor representado en Unidades Tributarias atendiendo al Sector y Zona establecido en la planta de valores anexa a la presente ordenanza por el valor de la unidad tributaria vigente para la fecha en que se efectúe la venta.

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
MUNICIPIO INDEPENDENCIA**

**CONCEJO MUNICIPAL**

**Origen de la Planta de Valores de la Tierra**

**Artículo 7.-** La Planta de Sectorización, Zonificación y Valores de la Tierra prevista en la presente Ordenanza recoge todos los procedimientos técnicos y jurídicos recomendados por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar; instancia gubernamental encargada de velar por el correcto funcionamiento de las Oficinas de Catastro Municipales en todo el territorio nacional, según la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional y sus Normas técnicas para la formación y conservación del catastro Nacional.

**Procedimiento para Determinar y Fijar el Valor de la Tierra**

**Artículo 8.-** Toda determinación y fijación de los valores unitarios del suelo en el área urbana y rural sujetos en la presente Ordenanza, se efectuará conforme al siguiente procedimiento:

1. Se procederá a la inspección y a la mensura de la parcela de terreno de tal manera que pueda ser fielmente reproducida en un croquis a escala susceptible a la digitalización catastral.
2. Se calculará el área de la parcela de terreno manera que corresponda veraz y fielmente con la exacta superficie evidenciada de la misma.
3. Se ubicará el valor unitario de suelo, correspondiente al sector y zonificación donde esté ubicada la parcela de terreno avaluada.
4. A las parcelas ubicadas en esquina, se le aplicará el mayor valor del suelo indicado en las calles correspondiente de la Planta de Valores de la Tierra.
5. Una vez calculada el área de la parcela de terreno se multiplica por el valor unitario del suelo indicado en la Planta de Valores de la Tierra para el sector y zonificación correspondiente, obteniéndose así el valor del terreno.

**Fijaciones de Valores**

**Artículo 9.-** La fijación de los valores de las parcelas sujetas a la presente Ordenanza se efectuara de acuerdo a lo establecido en la planta de Sectorización y Valores de la Tierra que como anexo forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Parágrafo Primero:** los valores de la tierra por metro cuadrado de los sectores no incluidos en la planta de Sectorización y Valores de la Tierra serán iguales a los que se encuentren ubicados contiguamente a los mismos.

**Reconsideración del Valor de la Tierra**

**Artículo 10:** El Alcalde o Alcaldesa previa autorización del Concejo Municipal con el voto favorable de las tres cuartas partes ( $\frac{3}{4}$ ) de sus integrantes podrá excepcionalmente acordar un valor inferior a los fijados en la Planta de Sectorización, Zonificación y Valores de la Tierra, atendiendo a las condiciones socioeconómicas del solicitante o la solicitante, en cuyo caso se tomará en cuenta el factor de ajuste establecido en la Planta de Valores de la Tierra anexa a la presente ordenanza.

Para la reconsideración del valor de la tierra se tomará en cuenta las siguientes condiciones del solicitante o la solicitante, quien presentará por escrito el beneficio:

- a) Que el uso de terreno sea residencial;
- b) Que la ocupación por parte del interesado o interesada sea mayor de quince años, siempre que sea comprobado mediante documento público o auténtico;
- c) Que mediante estudio social y económico se compruebe la escasez de recursos económicos del solicitante o la solicitante.

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
MUNICIPIO INDEPENDENCIA**

**CONCEJO MUNICIPAL**

El Alcalde o Alcaldesa previa autorización del Concejo Municipal con el voto favorable de las tres cuartas ( $\frac{3}{4}$ ) partes de sus integrantes podrá excepcionalmente acordar valores inferiores a los fijados en la Planta de Sectorización y Valores de la Tierra a organismos empresariales o industriales o a cualquier ente de fines comerciales. Para la aprobación de dicha rebaja el solicitante deberá presentar proyecto de desarrollo urbanístico, empresariales, industriales o de fines comerciales.

En ningún caso el monto que resulte pagar por ajuste será inferior a la mitad del valor establecido en la Planta de Sectorización y Valores de la Tierra.

**El Pago del Valor de la Tierra**

**Artículo 11.-** El pago podrá efectuarse en un solo acto o por trimestres. El pago único procederá cuando el monto total a pagar no exceda del equivalente en Bolívars a mil Unidades Tributarias (1000 UT). Cuando el monto total a pagar sea superior a su equivalente en bolívars a mil una Unidades Tributarias (1001 UT) se podrá ejecutar el pago en cuatro (04) trimestres.

También procederá el pago por trimestres previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, cuando el solicitante o la solicitante demuestre que se encuentra en una situación socioeconómica precaria.

**Pago por Liberación para Enajenación**

**Artículo 12.-** En los casos de solicitud de liberación de los inmuebles regulados en la presente ordenanza, el solicitante deberá cancelar por concepto de trámite de liberación el valor equivalente al diez por ciento (10%) del precio fijado para la venta realizada por el Municipio a este. Se exceptúan las ventas realizadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza en cuyos casos el monto por trámite de liberación será el equivalente al treinta por ciento (30%) del valor estipulado en la Planta de Valores de la Tierra.

**Lapso de actualización de la Planta de Valores**

**Artículo 13.-** La Planta de Valores de la Tierra Urbana y Rural descrita en esta Ordenanza, deberá ser elaborada y/o actualizada por la Dirección de Catastro cada cuatro (04) años.

**CAPITULO V  
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

**Aplicación y Uso de la Ordenanza**

**Artículo 14.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza son aplicables y de uso a los fines previstos en las Ordenanzas sobre la Gestión del Servicio de Catastro Integral, de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos, de Ejidos y Terrenos Propios del Municipio y demás instrumentos jurídicos municipales relacionados con la materia.

**Vigencia de la Ordenanza**

**Artículo 15.-** La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón donde celebra sus sesiones el Concejo del Municipio \_\_\_ del Estado \_\_\_\_\_. En \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de mil novecientos \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_. Año \_\_\_\_<sup>o</sup> de la Independencia y \_\_\_\_<sup>o</sup> de la Federación.

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
MUNICIPIO INDEPEDENCIA**

**CONCEJO MUNICIPAL**