

### En torno al impuesto municipal sobre inmuebles

**Consulta:** Si convendría modificar el régimen actual que se basa sobre la renta real o estimada, según el caso, por otro que se base sobre el valor mismo de la propiedad.-

La vigente ordenanza municipal del 25 Sep. 1950 que reglamenta el impuesto o "derecho de frente" que los propietarios de inmuebles deben pagar al Municipio, no obstante que para la fijación del monto de la contribución recurre al alquiler -cantidad que el propietario anualmente percibe o pueda percibir por ese concepto-, en esencia la fundamenta sobre el valor real del inmueble, deviniendo el alquiler una referencia conocida, estimable o calculable del interés que está devengando o pueda devengar el capital invertido en la adquisición del inmueble o en su construcción.

1.- Con respecto al inmueble que no está habitado por su propietario, el monto de la contribución se fija en consideración de un alquiler previamente regulado por el Estado -que no por el Municipio-. El Estado -su organismo ad-hoc- para elaborar su regulación toma en cuenta diversos factores y entre ellos y principalmente, el valor real del inmueble (capital invertido, plus-valía, ubicación, etc). También los tipos de interés que normalmente esté devengando en plaza el capital en sus diferentes colocaciones.

2.- En lo que respecta al inmueble habitado por su propietario, la ordenanza deja a la buena fe o sinceridad de éste la estimación del alquiler que pudiere haber percibido en un año de haber tenido alquilado el inmueble (Art 4º.- "Los inmuebles habitados por sus dueños, pagarán impuestos de acuerdo con lo que pudieren percibir en un año por concepto de alquileres"), pero reservando para la Dirección de Liquidación de Rentas Municipales el comprobar y vetar esa estimación sino se ajusta al valor real del inmueble en cuestión.

3.- Con respecto a los terrenos sin construir, la ordenanza es aún más precisa (Art 3º.- "Cuando se trate de terrenos sin construir, ~~xxxxxxxxxx~~ en los cuales no exista prohibición para edificar, el impuesto se é de diez por ciento (10%) y se calculará asignando a dichos terrenos una productividad anual equivalente al nueve por ciento (9%) de SU VALOR en el momento de la declaración"..... "La Dirección de Liquidación de Rentas Municipales podrá objetar el avalúo que de sus terrenos haya hecho el propietario cuando a su juicio resulte una quinta parte más baja que su valor"). A manera de presión para impulsar la edificación, la ordenanza fija en un 10% el impuesto en lugar del de 6-1/2 que rige para el inmueble alquilado.

**EN CONCLUSIÓN:** porque en los tres casos señalados la base fundamental en que se apoya la fijación del monto de la contribución es el valor real del inmueble, entendemos que no hay lugar para la modificación sugerida.

Lo que está planteado con urgencia es subsanar, corregir el cúmulo de ambigüedades que plena la redacción de la ordenanza, principalmente en el artículo referente al inmueble habitado por su propietario. No es equitativo, justo -como se empeña en hacerlo el actual Gobernador- que se cargue sobre el inmueble habitado por su dueño una contribución igual a la del inmueble destinado a ser alquilado. Pero por no estar incluido en la consulta este aspecto del problema, nos abstendremos de comentarlo.

En cuanto a la expropiación: por reservar la Constitución esta medida de excepción a las atribuciones del Congreso Nacional, escapa al radio de acción de una ordenanza municipal. La Ley respectiva establece las normas para determinar el valor real del inmueble urbano o rural a expropiar.

Caracas, febrero 11/1963

Salvador de la Plaza

*Rosa Páez*