



# DESMEMBRAMIENTO URBANÍSTICO Y DESTRUCCIÓN DE VALOR

Experticia judicial en Recurso Tributario

**Arq<sup>o</sup> M<sup>a</sup> EMILIA PEREIRA COLLS**



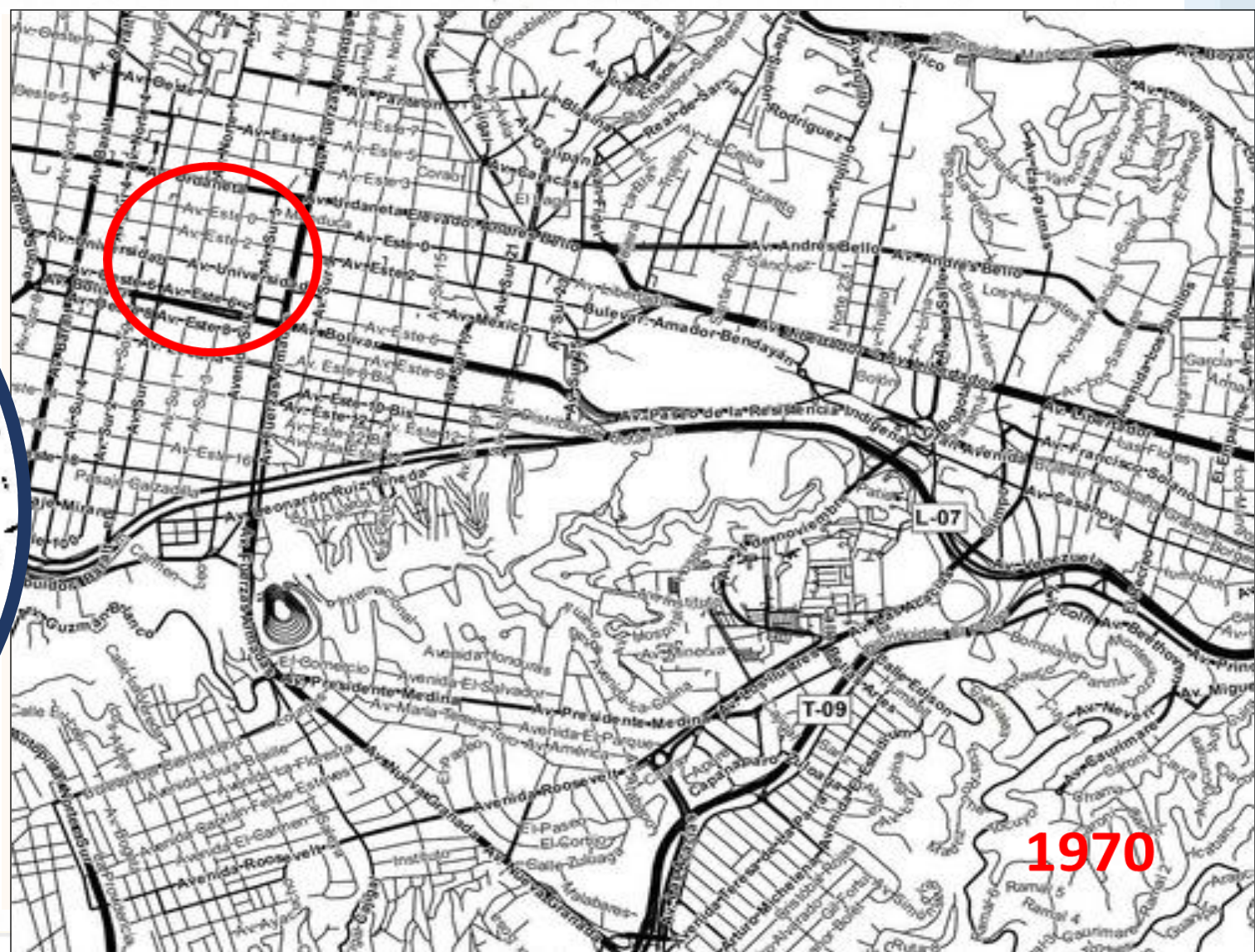
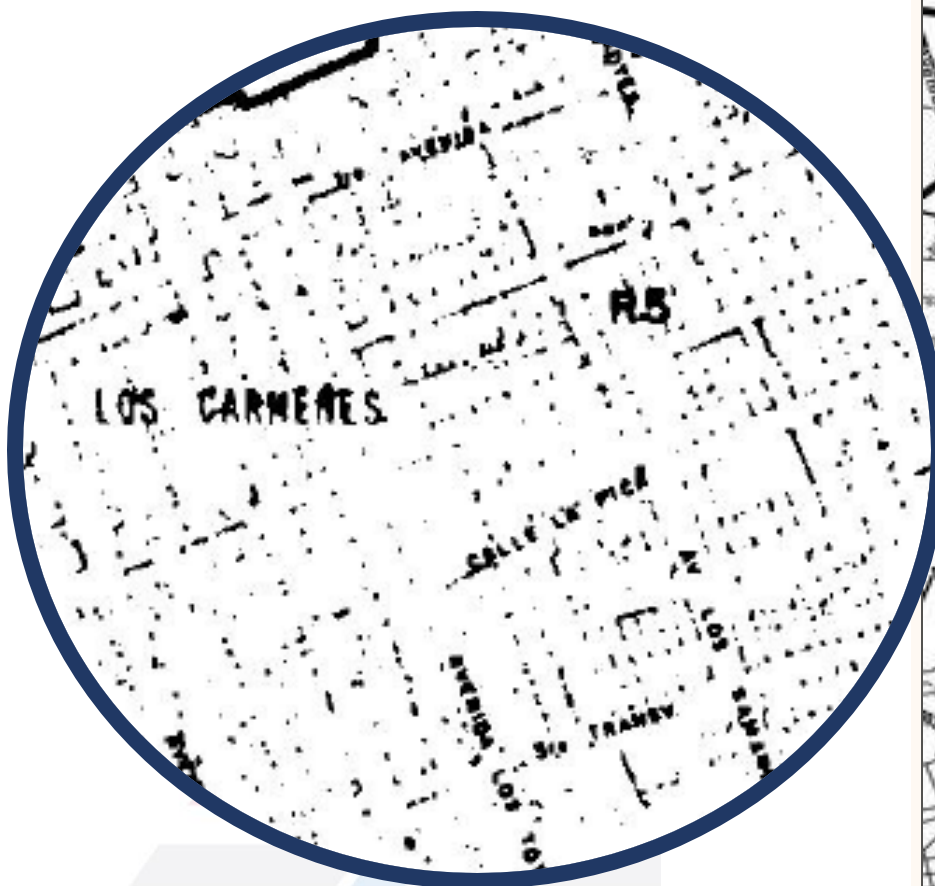
CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV  
**DOMINICANA 2021**

# EL PROBLEMA



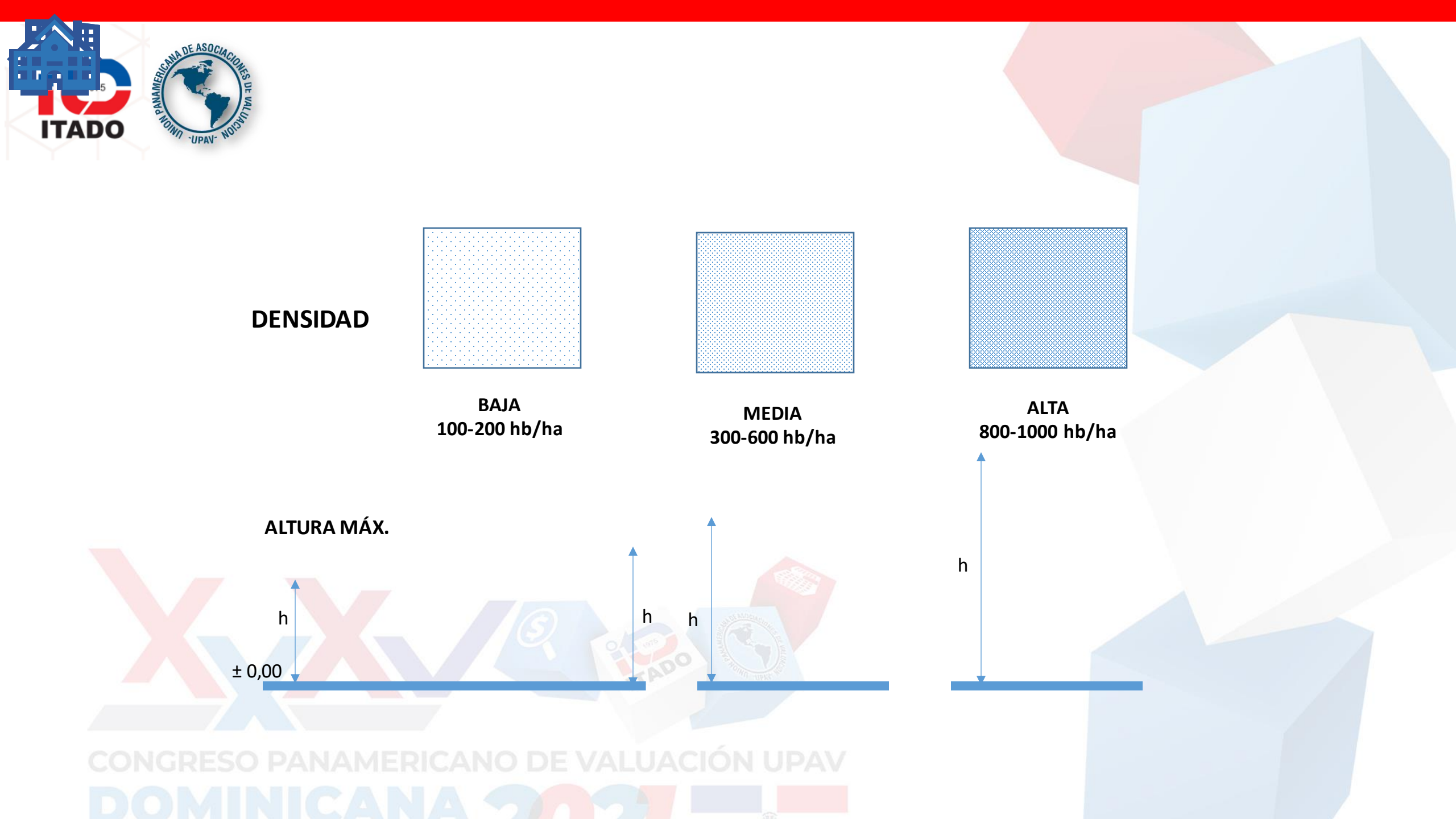
**INMUEBLE URBANO QUE HA SUFRIDO  
MUTACIONES EN EL TIEMPO Y ES  
SUJETO DE UN PROCEDIMIENTO  
TRIBUTARIO SUCESORAL**

# EVOLUCIÓN URBANÍSTICA DE CARACAS

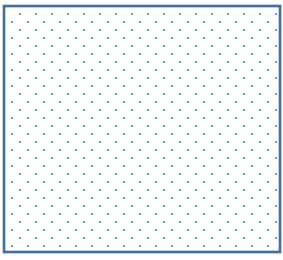








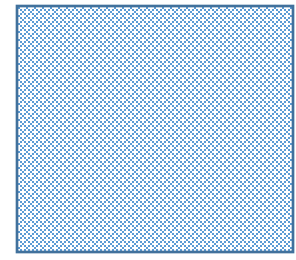
### DENSIDAD



**BAJA**  
100-200 hb/ha

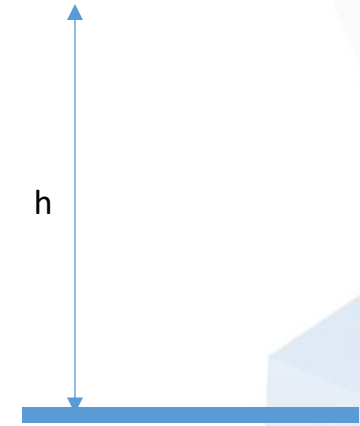
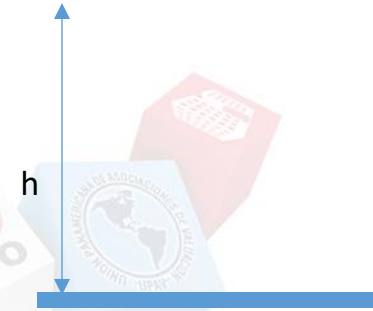
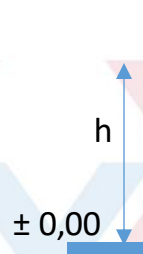


**MEDIA**  
300-600 hb/ha



**ALTA**  
800-1000 hb/ha

### ALTURA MÁX.





**USO**

**INTENSIDAD**

**TIPO**

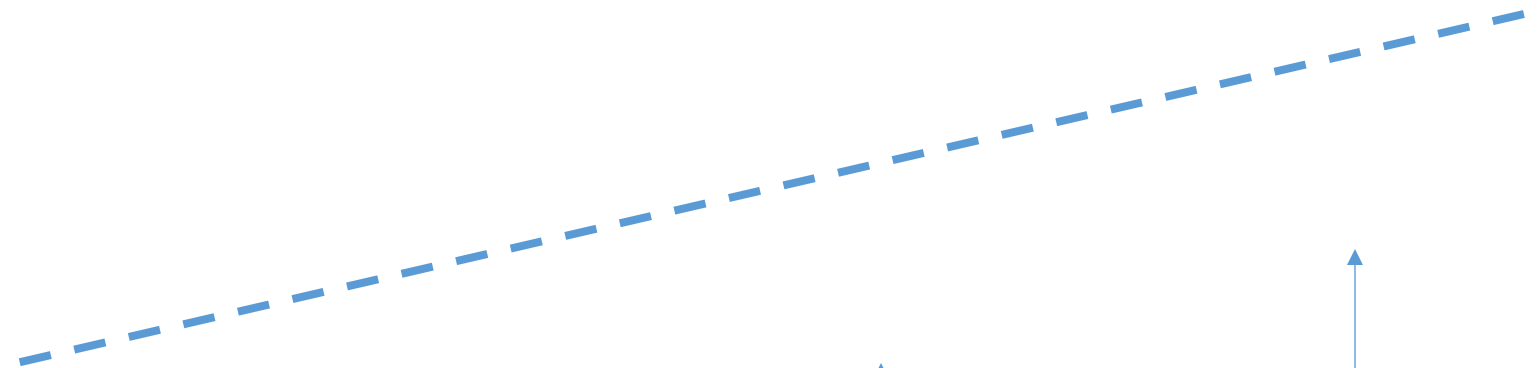
**EQUIPAMIENTO  
URBANO**



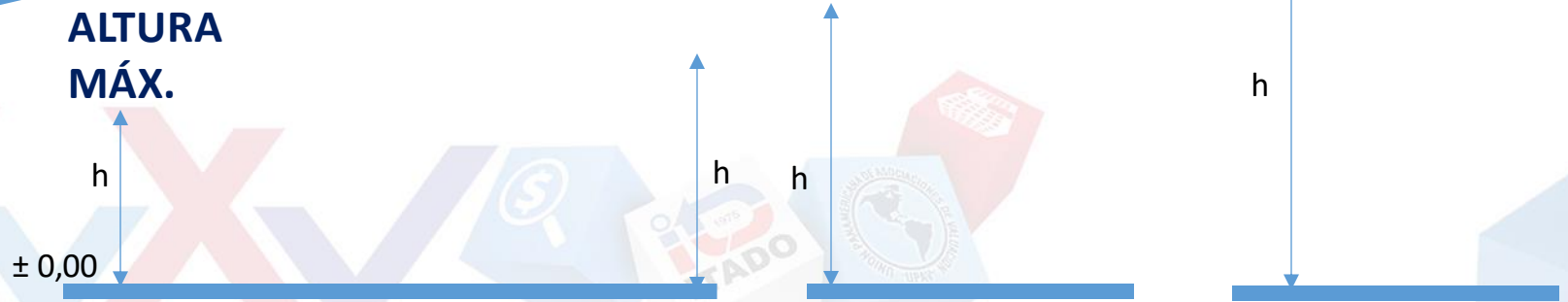
CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV  
**DOMINICANA 2021**



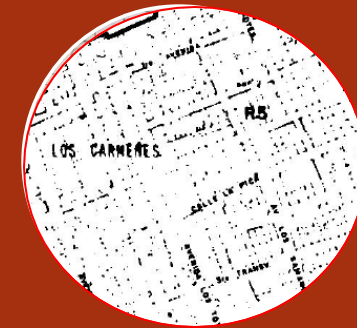
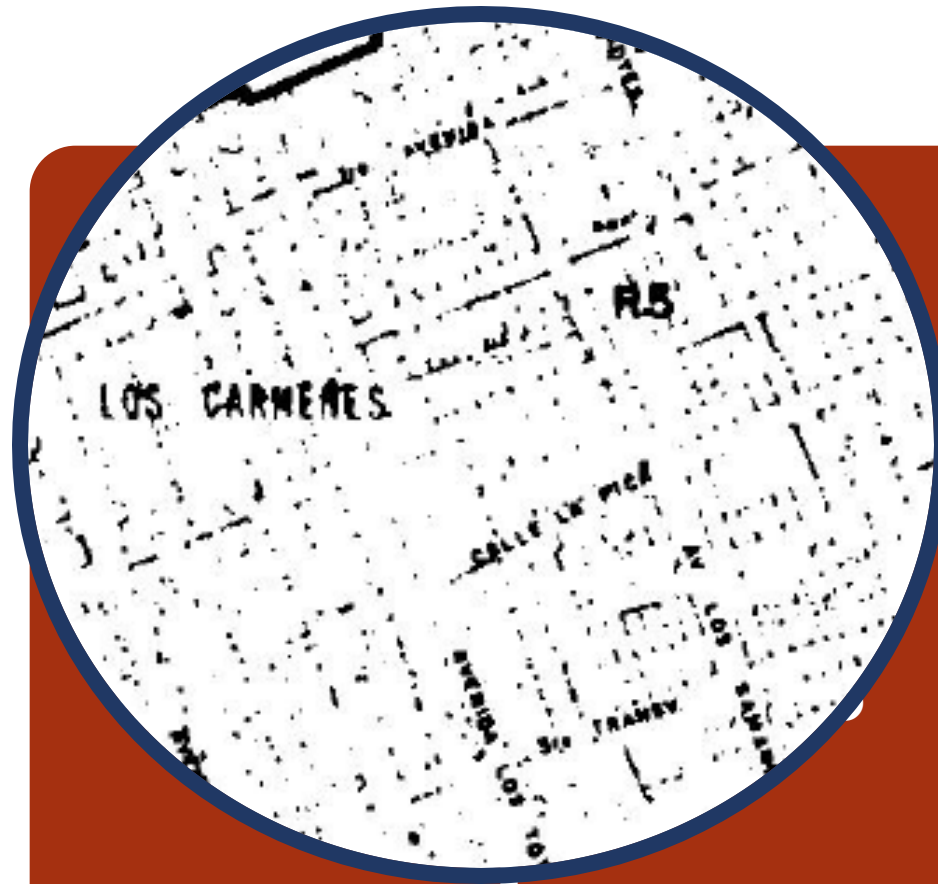
# RESTRICCIONES POR SEGURIDAD



**ALTURA MÁX.**



## ZONIFICACIÓN R-5

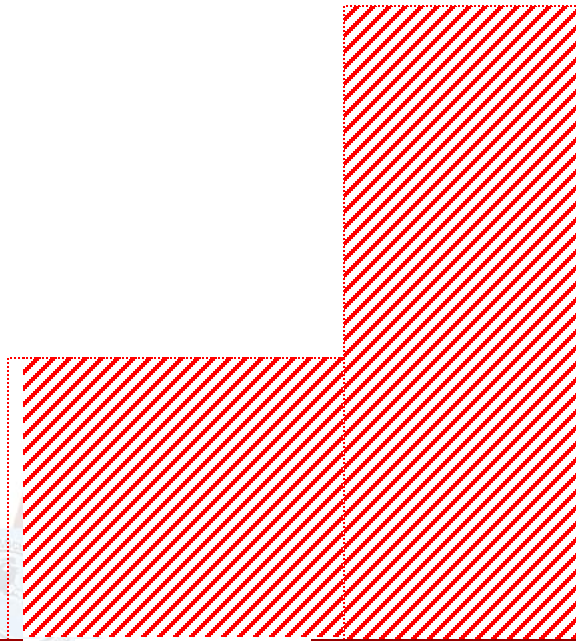


EXTERNALIDADES

FACTORES QUE INFLUYEN EL VALOR DE UN INMUEBLE URBANO



# EL DERECHO DE USO ESTA DEFINIDO POR EL ORDENAMIENTO URBANISTICO



**ENVOLVENTE VOLUMETRICA  
FIJADA POR VUF**



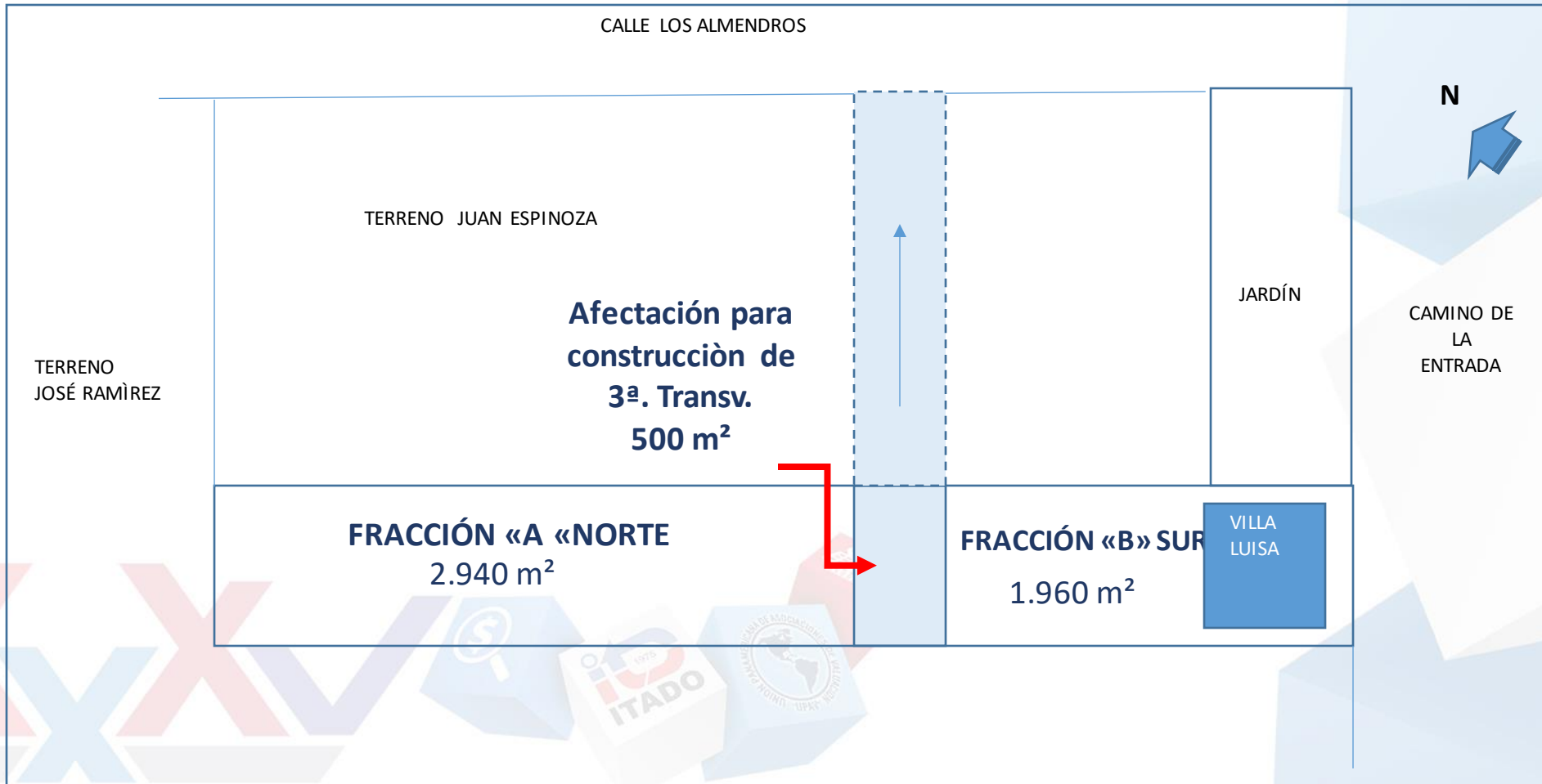
# ORIGEN DE LA PROPIEDAD



# INMUEBLE ORIGINAL



# PRIMERA SEGREGACION





# Gaceta Mu

ITO F

MES II AÑO XCV

CARACAS, LUNES 12 DE AGOSTO DE 1996

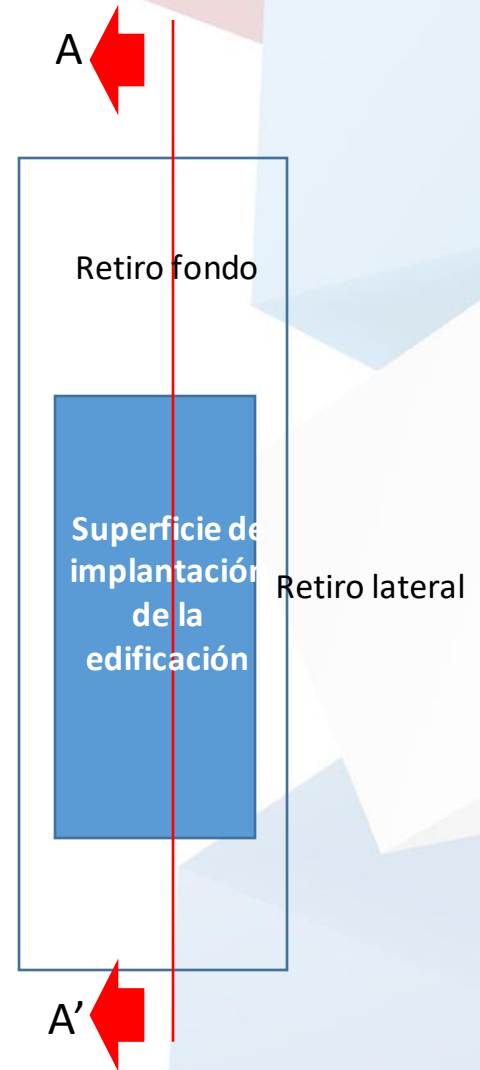
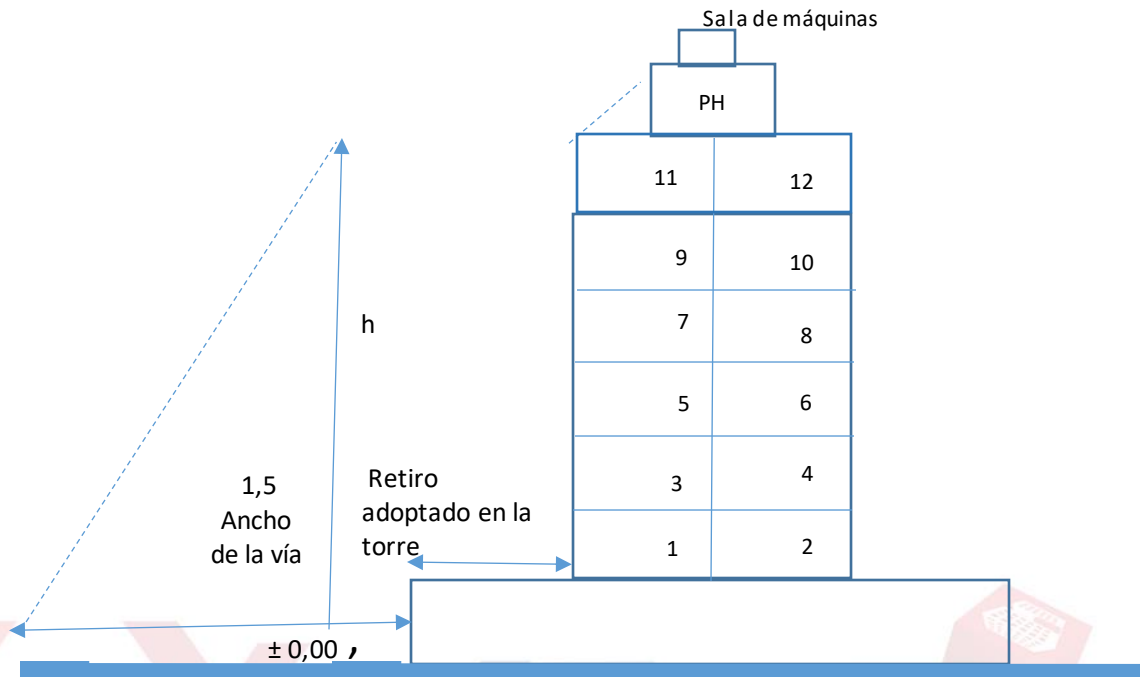
VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES		
AREA LOTE NORTE 2.940 m <sup>2</sup>	Áreas m <sup>2</sup>	
% ubicación	30%	8.820
% Construcción	100%	2.940
Retiros	Laterales	Fondo
	4 m	4 m
Densidad/Población Índice pers/flia	320 hb/ha Cuatro (4)	94 personas
Altura máxima = 1,5 ancho calle + retiro = 27,5 m /10 plantas		
Área bruta construcción m <sup>2</sup>		3708
Área neta vivienda (vendible) m <sup>2</sup>		3.090
Nº Unidades de vivienda	24 * 130 m <sup>2</sup> c/u	+ 1 PH 150 m <sup>2</sup>

SUMARIO

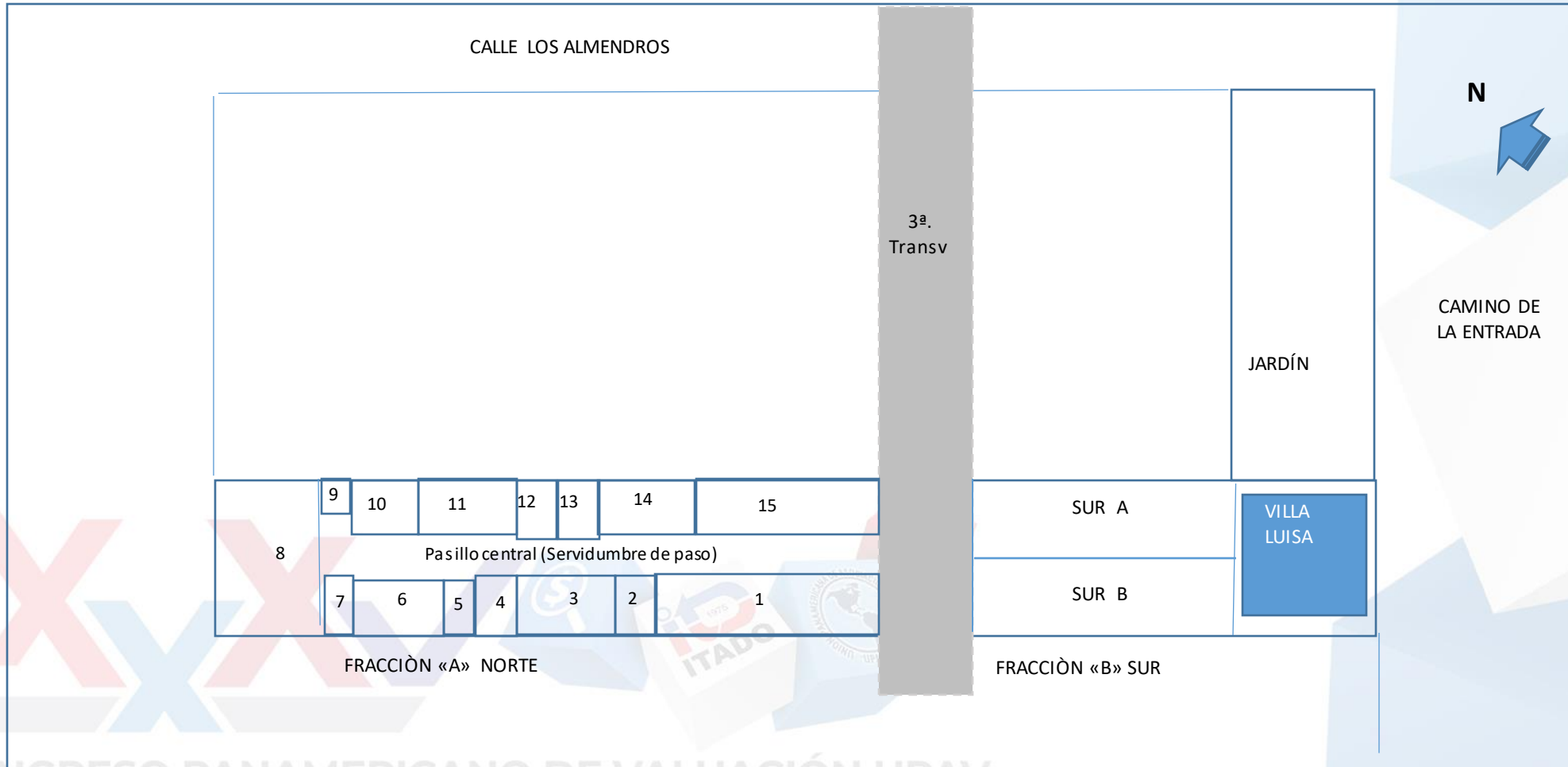
CONCEJO DEL MUNICIPIO LIBERTADOR



# DESARROLLO PROBABLE DEL LOTE NORTE



# COMIENZA EL DESMEMBRAMIENTO



# COMIENZA EL DESMEMBRAMIENTO

LOTES N°	FECHA	MONTO UM	AREA m <sup>2</sup>	P.UNITARIO UM/m <sup>2</sup>
A-1	08-08-1994	8.000.000,00	311,89	25.650,00
A-7	01-09-1994	2.177.250,00	87,09	25.000,00
A-9	22-09-1994	1.770.305,80	62,83	28.176,12
A-4	02-02-1995	2.116.878,78	82,34	25.709,00
A-12	28-07-1995	4.084.150,00	54,23	35.000,00
A-13			62,46	
<b>Sur "C" y Jardín</b>	<b>21-12-1998</b>	<b>120.000.000</b>	<b>712,91</b> <b>601,74*</b>	<b>91.279,05</b>



**En enero de 1999 muere el propietario y se abre la Sucesión**

## MARCO LEGAL

### CONSTITUCION NACIONAL

- Artículo 133

### CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO

- Artículos 545  
796 807 993

### LEY DE SUCESIONES

- Artículos 1  
2 18 23

## LEY DE SUCESIONES, DONACIONES Y DEMAS RAMOS CONEXOS

*“Artículo 23. El valor del activo será el que tengan los bienes y derechos que lo forman para el momento en que haya fallecido el causante. Cuando el valor declarado fuere inferior al valor de mercado de esos bienes y derechos, el contribuyente deberá justificar razonadamente los motivos en que basa su estimación.”*

# ETAPAS DEL PROCESO

APERTURA  
SUCESIÓN

- TESTAMENTO
- INTESTADO  
(Por ley)

DECLARACIÓN  
SUCESORAL

- ACTIVO  
HEREDITARIO
- ACEPTA o  
REPARA

FIJACIÓN DE  
IMPUESTO

- LIQUIDACIÓN
- REGISTRO DE  
PROPIEDAD



ART. 23  
LEY DE SUCESIONES

## REPARO DE LA DECLARACIÓN

*“Se efectúa un reparo de UM 454.193.659,78 al asignarle un valor de UM 634.193.659,78 al inmueble declarado en el Numeral 4 del Formulario (S-32) de la Ley de Impuesto....., por presentar diferencia en el valor declarado resultando inferior a los del mercado inmobiliario para la fecha de la muerte del causante.”*

ACTIVO	SEGÙN SENIAT UM	SEGÙN DECLARACIÓN UM	DIFERENCIA UM
Nº 4 - Villa Luisa	634.193.660	180.000.000	454.193.660
Diferencia gravable			22.767.900

**Área a  
fiscalizar  
3.311,03 m<sup>2</sup>**

**Áreas  
vendidas  
1.575,87 m<sup>2</sup>**

## En el Acta de Reparo, el SENIAT expresa:

*“Para el momento de realizar la Inspección Ocular, se constató que el inmueble objeto de estudio está constituido por once (11) construcciones que son utilizadas como talleres de mecánica menor, con un área cada uno de 134,87 m<sup>2</sup>. 166,82 m<sup>2</sup> ... .. y 712,91 m<sup>2</sup>. Asimismo, existen otros locales que funcionan con la misma actividad comercial, que no serán objeto de avalúo fiscal ya que fueron vendidos en fechas anteriores a la muerte del causante, tal como se demuestra en el documento anexo al Expediente Administrativo.*

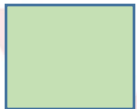
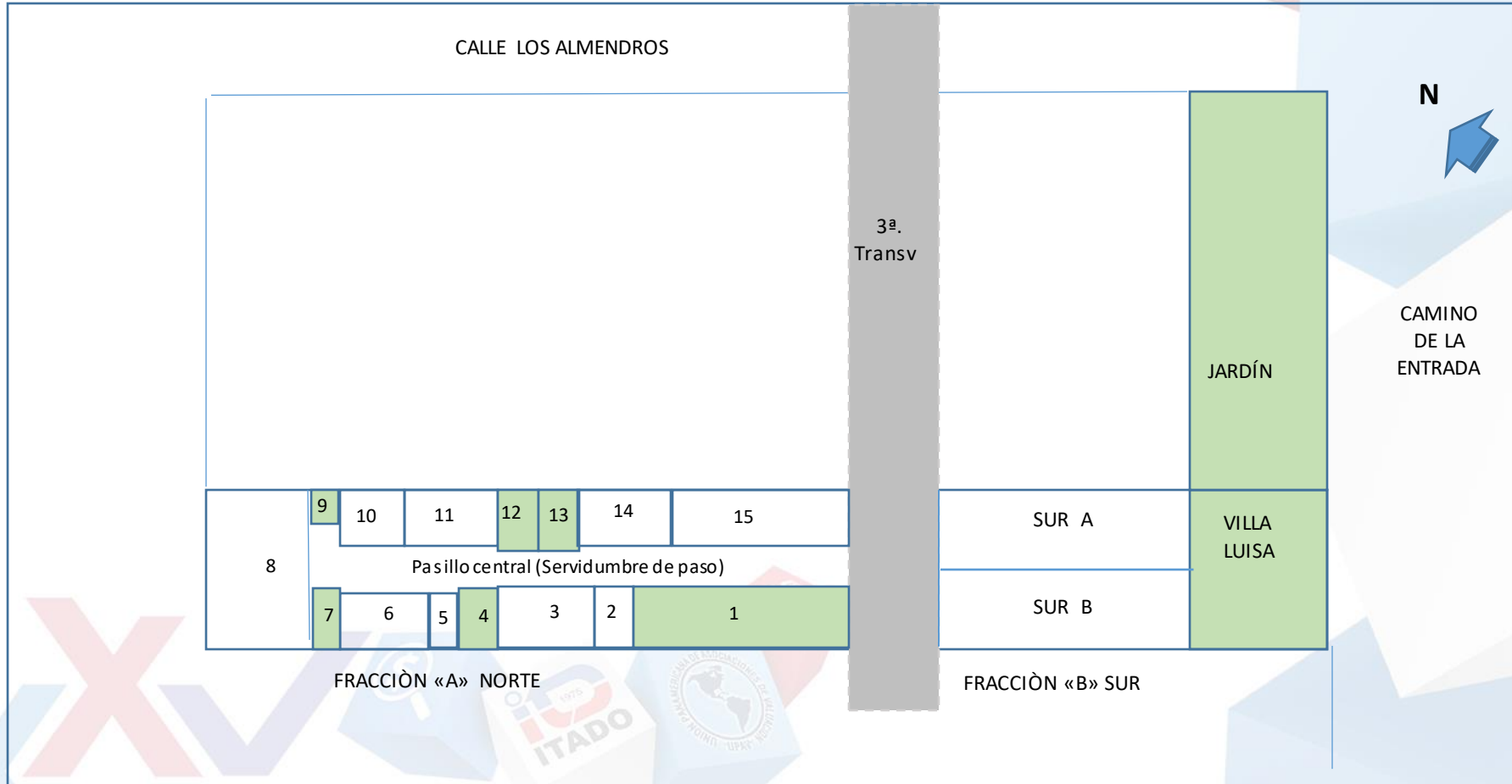
***Es importante señalar que la Sucesión declara como área total del terreno 4.886,90 m<sup>2</sup>, a los cuales se les restaron 1.575,87 m<sup>2</sup> que corresponden al área de locales que fueron vendidos con fecha anterior a la muerte del causante, lo que da como resultado un área a fiscalizar de 3.311,03 m<sup>2</sup>.” (negritas nuestras).***

## **DE LA EXPERTICIA SOLICITADA (Art. 556 Código Procedimiento Civil)**

- 1. De las características del bien en estudio**
- 2. De las áreas posibles a enajenar**
- 3. De las referencias de operaciones de compraventa utilizadas**
- 4. De la actualización de valores**

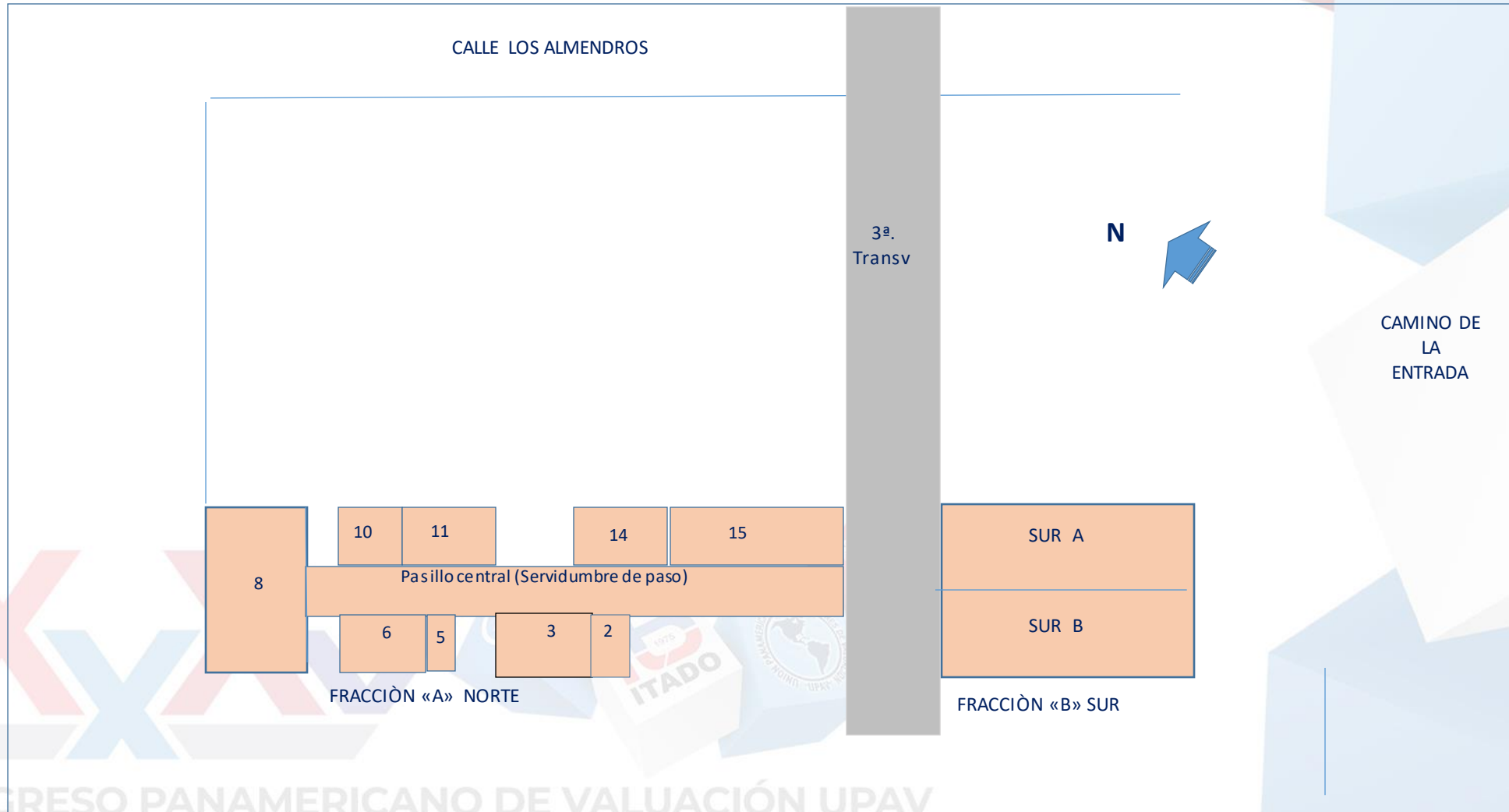
# 1. DEL BIEN EN ESTUDIO

## 2. ÁREAS POSIBLES DE ENAJENAR



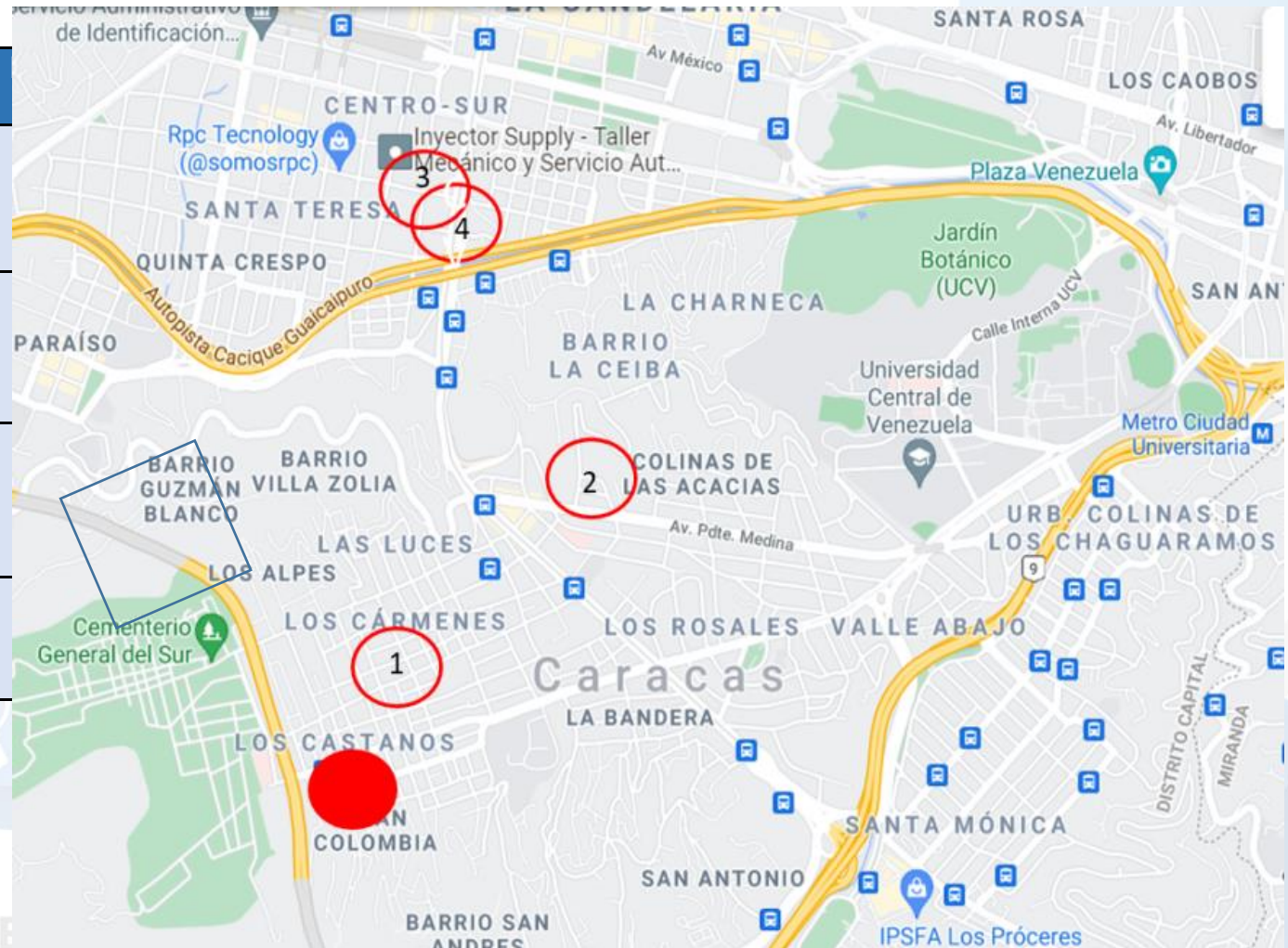
Porciones enajenadas

# CONFIGURACIÓN REAL DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SUCESIÓN



### 3. DE LAS REFERENCIAS DE MERCADO UTILIZADAS Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES

Nº	UBICACION	AREA (m <sup>2</sup> )
1	Avenida 8, El Cementerio. PC Nº 10. Urbanización Los Castaños.	100,00
2	Avenida Victoria Nº 37. Urbanización Las Acacias. Parroquia Santa Rosalía	450,00
3	Esquina Sordo. Pc. 136. Parroquia Santa Rosalía	28,88
4	Esquina Sordo. Parroquia Santa Rosalía	50,12



### 3. DE LAS REFERENCIAS DE MERCADO PERTINENTES POR UBICACIÓN Y FECHA

Nº	UBICACION	Vendedor/ Comprador	AREA (m <sup>2</sup> )	P.VENTA UM	P.UNIT UM/ m <sup>2</sup>	FECHA
1	Calle La Pica Nº 14, entre Totumos y Samanes	A. Espiritusanto a A. Fernández	87,36	24.000.000	274.725,27	09-03-98
2	Calle La Pica Nº 13-A	J. Linares a María Loaiza	101,75	13.500.000	132.678,13	13-03-98
3	Calle El Carmen Nº 27-1	Sixto Colasante a Pedro García	139,06	13.875.000	99.777,01	26-05-98
4	Calle La Pica con Calle Higuerote Nº 70.	F. Rodríguez a Loc. El Prado, C.A	161,31	95.000.000	588.928,15	12-09-98
5	Calle La Entrada con Los Almendros . Villa Luisa y Jardín (2 lotes)	Luis González Parada a Alberto Álvarez	712,91 601,74	120.000.000	91.279,05	21-12-98
6	Avenida L.os Almendros con Tercera Transversal Nº 42. El Cementerio.	Nicomedes Feder a Dist. Plast, C.A.	315,00	40.000.000	126.984,12	25-03-99

### 3. DE LAS REFERENCIAS DE MERCADO UTILIZADAS Y Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES

Tabla N° 4.- Referenciales comparables al sujeto de estudio

Ref. N°	Area m <sup>2</sup>	Monto Operación UM.	Precio Unit. UM/m <sup>2</sup>	Fecha
4	139,06	13.875.000	99.777,07	26 May 1998
5	1.314,65	120.000.000	91.279,04	21 Dic 1998
6	315,00	40.000.000	126.984,12	25 Mar 1999

# LAS REFERENCIAS DE MERCADO UTILIZADAS



PRECIO UNITARIO ( UM/m²)

140.000  
120.000  
100.000  
80.000  
60.000  
40.000  
20.000

TENDENCIA

ENERO 1999

abr-98

jun-98

jul-98

sep-98

nov-98

dic-98

feb-99

mar-99

FECHA

## 4. VALOR PORCIONES ENAJENABLES

LOTES ENAJENABLES	AREA (m <sup>2</sup> )	P. UNIT (UM/m <sup>2</sup> )	VALOR (UM)
A-2	71.79	98,306.11	7,057,396
A-3	148.11	98,306.11	14,560,118
A-5	73.54	98,306.11	7,229,431
A-6	216.45	98,306.11	21,278,358
A-8	458.46	98,306.11	45,069,419
A-10	134.87	98,306.11	13,258,545
A-11	166.82	98,306.11	16,399,425
A-14	95.24	98,306.11	9,362,674
A-15	200.38	98,306.11	19,698,578
Sur A	624.34	98,306.11	61,376,437
Sur B	624.1	98,306.11	61,352,843
<b>VALOR TOTAL DE MERCADO (UM)</b>			<b>276,643,224</b>



## 4. ACTUALIZACIÓN DE VALOR A GRAVAR

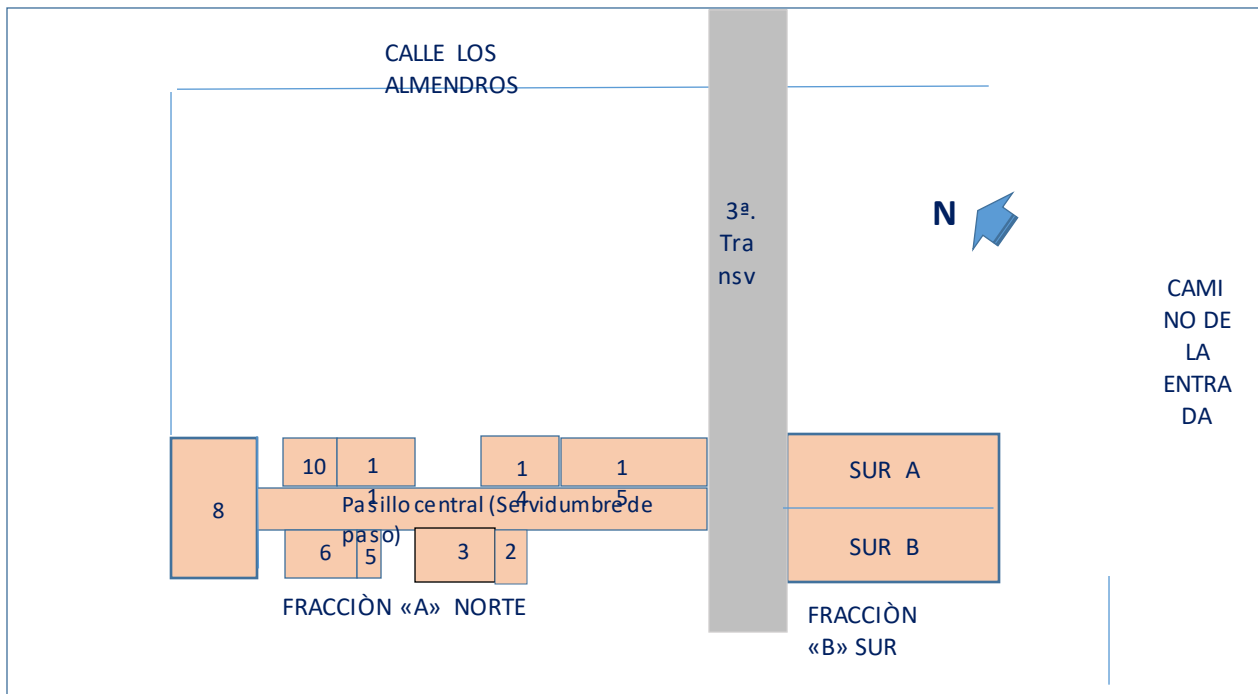
**Valor Total de Mercado a enero de 1999 . = UM 276.643.224**

**Area total de la propiedad en avalúo = 3.306,25 m<sup>2</sup>**

**Precio Unitario = UM 276.643.224 / 3.306,25 m<sup>2</sup> = 83.672,80 UM/m<sup>2</sup>**



# DETERMINACIÓN DEL VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD



**P. Unitario de mercado**  
**98.306 UM/m<sup>2</sup>**

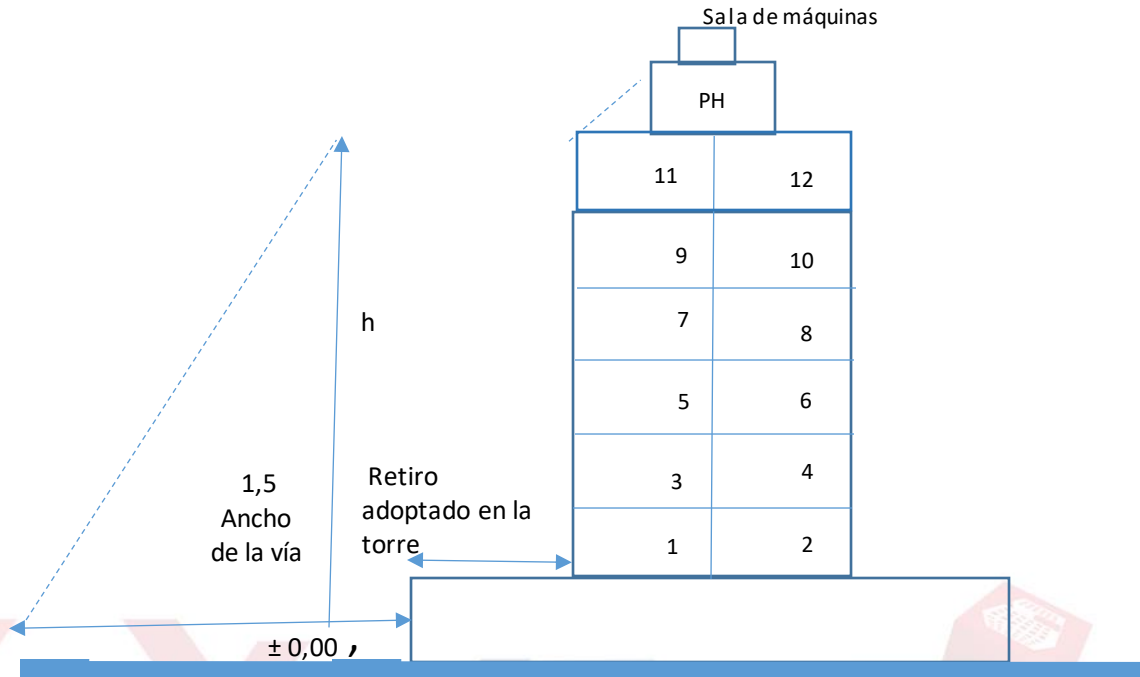
**Valor Total de Mercado a enero de 1999**  
**UM 276.643.224**

**Área total de la propiedad en avalúo**  
**3.306,25 m<sup>2</sup>**

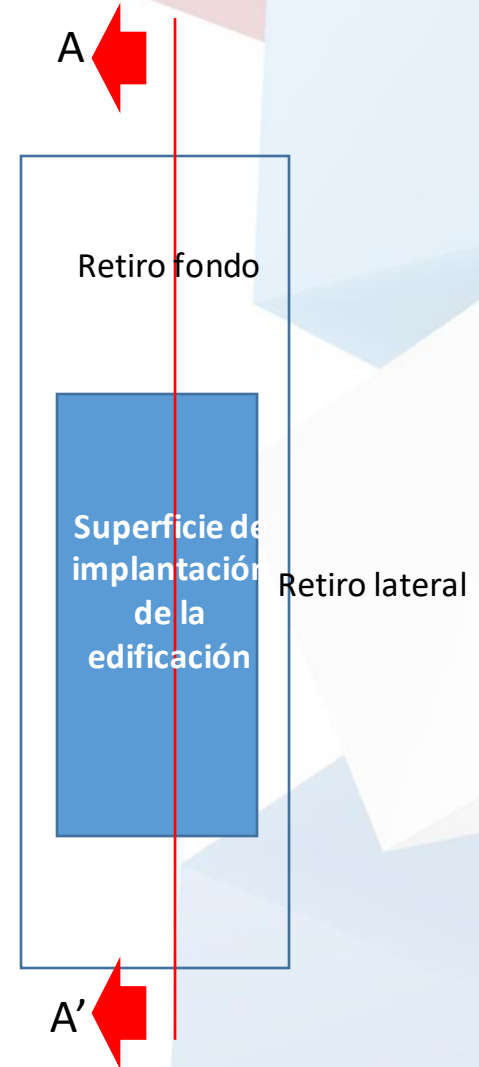
**P. U= valor total / Área total**  
**UM 276.643.224 / 3.306,25 m<sup>2</sup> = 83.672,80 UM/m<sup>2</sup>**



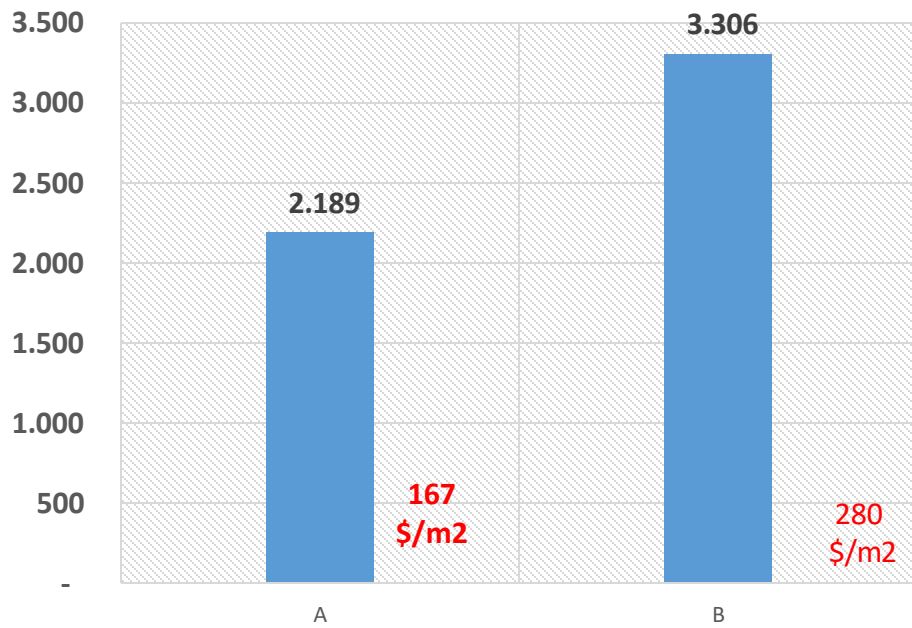
# DESARROLLO PROBABLE DEL LOTE NORTE



**Opción Desarrollo edificio residencial con 24 UV**  
**Valor residual de la tierra = 280 US\$/ m<sup>2</sup>**



### DEMÉRITO POR DESMEMBRAMIENTO



OPCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	P.U. Bs/m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>
Venta de porciones remanentes	2.188,82	83.670	167,30
Valor residual lote sin desmembrar	3.306,25	140.000	280,00
<b>Demérito (%)</b>	<b>67,36 %</b>		

## CONCLUSIONES

1. El valor base del inmueble determinado en la experticia a efectos de la fijación del impuesto sucesoral a satisfacer por la Sucesión León González Parada, resultó en UM 276.643.224, que representa un 43,62 % del valor de UM 634.193.659,79 fijado por el SENIAT en el Reparó recurrido.
2. En el desarrollo de la experticia quedó demostrado que el valor del inmueble estimado por el SENIAT sobre un lote de forma regular y superficie de 3.306 m<sup>2</sup> no se correspondía con la realidad física del inmueble, debido a las afectaciones, mutaciones y mutilaciones sufridas desde su adquisición y durante un período de más de 70 años.

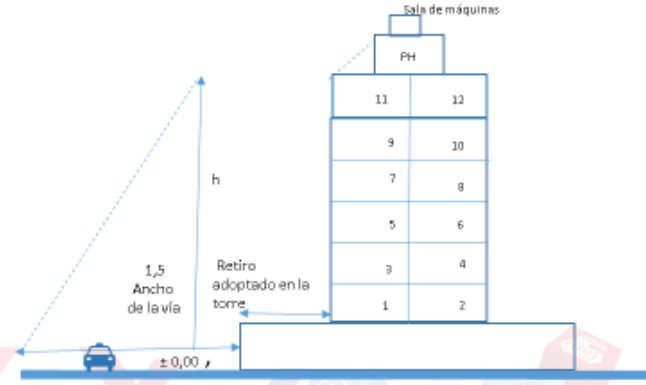
## CONCLUSIONES

3. La verdadera superficie gravable es el excedente irregular producto de las divisiones y enajenaciones arbitrariamente efectuadas sobre la propiedad, lo que eliminó por completo la posibilidad de ser desarrollado para el uso previsto en el instrumento normativo correspondiente, agravado por la imposición de una servidumbre de paso permanente que gravó más del 30 % del terreno, lo que contradice el Principio de Conformidad, que establece : “El uso de la tierra debe ser conforme con las disposiciones legales que norman el desarrollo urbano”, entendiéndose como uso de la tierra o uso del suelo, el destino previsto para su utilización en los ya citados planes, por lo cual pasó a ser considerado como “uso no conforme”, sin posibilidad de desarrollo más allá de lo existente en las pequeñas porciones a que se redujo.

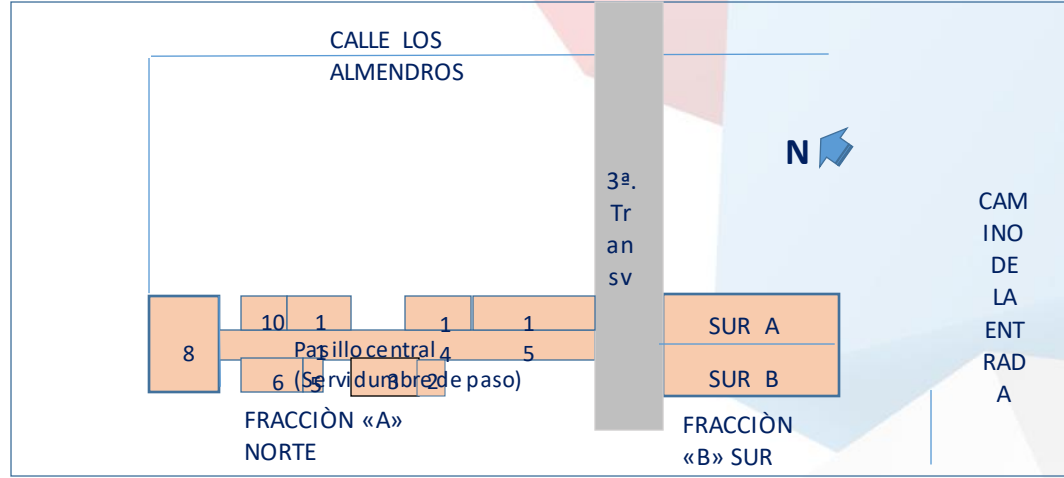
4. Se logró establecer también, que la selección de los referenciales debe atender a criterios no solo de cercanía, sino de identidad en los atributos físicos (área, forma, topografía), y de las características de los sectores donde se ubican y sobre todo de las condiciones de desarrollo que le corresponden en virtud de las normas urbanísticas que les resulten aplicables, por lo cual se desvirtuó la selección hecha por el SENIAT en el reparo recurrido.

## CONCLUSIONES

3. Se logró demostrar, que el Índice Nacional de Precios al Consumidor, no debe ser usado para actualizar o “deflactar” a menos que se logre comprobar que su comportamiento se asemeje al del mercado inmobiliario, lo que no ocurrió en el presente caso, en el cual se logró estructurar una muestra de compraventas situadas en el entorno inmediato del inmueble, con características similares al del inmueble estudiado y en el periodo exigido en la Ley especial sobre la materia sucesoral.
4. Se demostró la existencia de un referencial clave, correspondiente a una de las porciones vendidas por los propietarios del inmueble en estudio, un mes antes del deceso del causante, elemento que permitió, a través de las sucesivas ventas que se dieron en las porciones en las que fue dividido el inmueble original, establecer la tendencia de precios que finalmente permitió también la determinación del precio posible de venta de los pequeños sub lotes remanentes, que representan la única posibilidad cierta de enajenaciones que presenta el inmueble en su condición al momento de la realización de la experticia.



Opción Desarrollo edificio residencial con 24 UV  
 Valor residual de la tierra = 280 US\$/ m<sup>2</sup>



Se logró demostrar, que el desmembramiento sufrido por el lote original debido a las enajenaciones parciales ocurridas y la servidumbre permanente establecida, al impedir el desarrollo permitido por la norma urbanística, se tradujo en un demérito del 67 % del valor probable de la tierra, a obtener en función del uso mejor y más productivo en su condición original.

# SOITAVE

1965

SOCIEDAD DE  
INGENIERIA DE  
TASACION

DE

VENEZUELA

**GRACIAS!!!**

CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV

DOMINICANA 2021