

**ZAIBERT & ASOCIADOS
ABOGADOS**

Avenida San Juan Bosco con Av. Francisco de Miranda, Edificio Seguros Adriática, PH-3,
Urbanización Altamira, 1060-A, Caracas, Venezuela.

Teléfonos: (58-212) 2633227/2631337

escritorio@zaibertlegal.com

www.zaibertlegal.com

BOLETÍN INFORMATIVO*

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE
LEY PARA LA DETERMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS CASOS DE
EXPROPIACIONES DE EMERGENCIA CON FINES DE POBLAMIENTO Y
HABITABILIDAD**

En fecha 15 de junio de 2012, el Ejecutivo Nacional a través del Poder habilitante, dictó el Decreto 9050 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Para la Determinación de Bienes Inmuebles en los Casos de Expropiaciones de Emergencia con Fines de Poblamiento y Habitabilidad publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 39.945, cuyo contenido más relevante es el siguiente:

Objeto

El Decreto tiene por objeto establecer el procedimiento para determinar el justiprecio de los inmuebles a ser adquiridos por el Estado venezolano, a los fines de poblamiento y habitabilidad, en los casos de expropiación de emergencia, previstos en la ley que regula la materia de emergencia para terrenos y vivienda.

Base de cálculo para el justiprecio

El precio del inmueble se determinará utilizando como base de cálculo el último valor de compra de dicho inmueble, indicando en el documento de propiedad protocolizado. Si el documento tiene data inferior a un año para el momento del inicio del procedimiento de expropiación de emergencia, se considerará como base de cálculo la penúltima transacción registrada. Si el documento de propiedad no expresa el valor del inmueble por tratarse de una donación, herencia, cesión de derechos, sentencia judicial y otra causa, se tomará como valor referencial y fecha para el cálculo del justiprecio lo expresado en el último documento.

Determinación del justiprecio del inmueble

Establecida la base de cálculo según lo expresado en el párrafo anterior, se actualizará el valor con base en:

- a) La variación del índice nacional de precios al consumidor (INPC) de acuerdo con lo publicado en el Banco Central de Venezuela.
- b) La tasa de interés pasiva nominal de los depósitos a plazo superiores a 90 días capitalizable mensual de acuerdo al Banco Central de Venezuela.
- c) La tasa de interés activa nominal promedio ponderada, de acuerdo al Banco Central de Venezuela.

El promedio aritmético simple de los valores obtenidos en los numerales anteriores será el justiprecio del inmueble.

No se pueden considerar para el cálculo del justiprecio del inmueble ni la influencia ni el impacto generado por inversiones públicas o privadas realizadas en su entorno inmediato, ni las expectativas de rentabilidad derivadas de los usos establecidos por la ordenación territorial o urbanística. No se puede considerar para determinar el justiprecio no el precio del mercado ni el valor del mercado.

Se asegurará al propietario del inmueble el pago en los términos justos de las cantidades de dinero invertidas en dicho inmueble.

Notificación del justiprecio

La notificación de la fijación del justiprecio a los propietarios o sus representantes legales corresponderá al órgano o ente ocupante del inmueble considerado.

Accesibilidad a la Información

Para el cumplimiento de los fines previstos en la ley, los servidores públicos y los particulares están obligados a colaborar con la autoridad administrativa ejecutante de la medida de ocupación de urgencia o de ocupación temporal y, a tal efecto, deben atender sus convocatorias y requerimientos de cualquier información, documento u otro instrumento necesario relacionado con el inmueble.

Disposición Transitoria

En los casos en donde se haya dado inicio al procedimiento para el cálculo de valor del inmueble o justiprecio de acuerdo a la normativa jurídica vigente antes del Decreto, deberán culminarse conforme a lo allí establecido.

Disposición Final:

El Decreto entró en vigencia con la publicación en Gaceta Oficial de la República en fecha 15 de junio de 2012 y consta de 5 artículos.

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su objetivo es difundir información que pueda ser de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe es una opinión y no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*

Boletín redactado en fecha 20 de junio de 2012

Zaibert & Asociados