

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO TÁCHIRA  
EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL



El Concejo Municipal de San Cristóbal del Estado Táchira  
En ejercicio de las Atribuciones que le confiere la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y  
La Ley orgánica del Poder Público Municipal

SANCIONA  
LA SIGUIENTE:

## “REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA SOBRE TERRENOS MUNICIPALES”

**ARTÍCULO 1º.-** Se modifica el Artículo 4 de la ordenanza vigente, quedando redactado de la siguiente manera:

**Artículo 4:** *“Los terrenos indicados en el artículo 2 de esta ordenanza son inalienables e imprescriptibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.*

**PARAGRAFO UNICO:** *Para construcciones con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales o con fines de reforma agraria podrán enajenarse, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la presente ordenanza.”*

**ARTICULO 2º:** Se modifica el artículo 82 de la ordenanza vigente, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 82:** *“Las parcelas de terrenos Municipales con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, podrán ser adjudicadas en venta, de conformidad a lo dispuesto en esta ordenanza, siempre y cuando posean contrato de arrendamiento, estén construidas y no haya sido prohibida su enajenación mediante ordenanza especial de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. En los casos de solicitud de adjudicaciones en venta de parcelas de ejidos, es obligatoria su desafectación previa, mediante acuerdo del Concejo, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas partes de sus miembros de conformidad con el artículo 134 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.”*

**ARTÍCULO 3º:** Se modifica el artículo 88 de la Ordenanza Vigente, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 88:** *“Podrá adjudicarse en venta una parcela de terreno municipal con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, cuando quien la solicite sea adjudicatario y hubiere construido la edificación prevista para dicha parcela, de conformidad con el respectivo contrato, salvo que exista una prohibición general de enajenación que la afecte, mediante ordenanza, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Igualmente podrá adjudicarse en venta una parcela destinada a vivienda unifamiliar ya construida aun sin cumplir previamente al requisito de regulación previsto en esta ordenanza cuando el propietario de*

la referida vivienda la ocupe personalmente, salvo lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del artículo 63 de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 4º:** Se modifica el Parágrafo Segundo del artículo 94, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

## **SECCION II**

### **DE LAS SOLICITUDES Y SU TRAMITACION INICIO PROCEDIMIENTO SOLICITUD (REQUISITOS)**

**ARTICULO 94º.** Toda persona natural o jurídica, interesada en la adjudicación en venta de una parcela de Terreno Municipal, deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por intermedio de la Dirección de Catastro y en formulario que se le suministrará al efecto, con indicación de los siguientes datos:

**A.-** Nombre, apellido, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y cédula de Identidad del solicitante o del representante legal del mismo, si fuera persona natural, denominación en el documento de Registro respectivo e identificación del representante legal y el carácter con que actúa, si fuera persona jurídica.

**B.-** Indicaciones precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella si fuera el caso y su respectivo croquis de ubicación.

**C.-** Indicación de los datos del respectivo contrato de arrendamiento o de adjudicación en arrendamiento, si fuera el caso.

**D.-** Determinación de las características generales de la edificación construida sobre la parcela o que se piensa construir, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Urbanísticas respectivas.

**E.-** Número y nombre de las personas que integran el Grupo Familiar del solicitante, si fuere el caso.

**F.-** Constancia de ingresos mensuales o anuales del Grupo Familiar del solicitante, si fuere el caso.

**G.-** Manifestación expresa de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

**PARAGRAFO PRIMERO (RECAUDOS)** La solicitud de adjudicación en venta deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

**1.-** Certificación del Solvencia Municipal o Constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal, expedida por la autoridad Municipal competente.

**2.-** Fotocopia de la Cédula de Identidad vigente del solicitante si fuere persona natural, o copia de los estatutos de la persona jurídica, si fuere persona jurídica, con indicación del representante legal de la misma quien deberá acreditar suficientemente su representación.

**3.-** Constancia de Domicilio expedida por la autoridad Municipal competente.-

**4.-** Cuando se trate de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio San Cristóbal.

**5.-** Cuando se trate de persona jurídica, balance o inventario respectivo, actualizado según los casos.

**6.-** *Comprobante de haber satisfecho la tasa administrativa prevista en el Artículo siguiente.*

**7.-** *El Contrato de Arrendamiento Original.*

**8.-** *Documento de propiedad de las bienhechurías, debidamente Registradas o autenticadas, a falta del documento en referencia, un Justificativo sobre la posesión legítima por un término mayor de dos años, levantado con vecinos del lugar correspondiente a la solicitud, debidamente autenticado y acompañado con factura de compra de materiales, en el caso de que la tenga en su poder el solicitante.*

**PARAGRAFO SEGUNDO:** *Cuando la solicitud de compra sea para fines comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, deberá cumplir con lo establecido en este artículo y el parágrafo primero del mismo, así como con el procedimiento establecido en esta ordenanza.*

**ARTÍCULO 5º:** Sustitúyase en el texto de la Ordenanza sobre Terrenos Municipales Vigente la denominación “Ley Orgánica de Régimen Municipal” por “Ley Orgánica del Poder Público Municipal” en aquellos artículos donde se haga mención y adecúese la numeración a ésta última normativa.

**ARTÍCULO 6º.-** Inclúyase la presente Reforma Parcial en la Ordenanza Sobre Terrenos Municipales, corríjase la numeración, imprimase íntegramente en un sólo texto la Ordenanza prenombrada, sustitúyase las firmas, fechas y demás datos de promulgación de la Ordenanza Reformada.

Dada, firmada, sellada y Refrendada en el Salón donde celebra sus Sesiones el Concejo Municipal de San Cristóbal, a los Veintisiete (27) días del mes de Julio del año Dos Mil Doce. Años 202º de Independencia y 153º de la Federación.

**CONCEJALA BERTA ELENA CEBALLOS GARCÍA  
PRESIDENTA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL**

**REFRENDADO:**

**ABG. MARIA ALEJANDRINA RUIZ BARRERA  
SECRETARIA MUNICIPAL (E)**

En el Despacho de la Ciudadana Alcaldesa del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, a los \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año Dos Mil Doce. Años 202º de la Independencia y 153º de la Federación.

**CÚMPLASE**

**LCDA. MÓNICA MAYELA GARCÍA TEZZI  
ALCALDESA DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL**

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO TÁCHIRA  
EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL



El Concejo Municipal de San Cristóbal del Estado Táchira  
En ejercicio de las Atribuciones que le confiere la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y  
La Ley orgánica del Poder Público Municipal

SANCIONA  
LA SIGUIENTE:

## “ORDENANZA SOBRE TERRENOS MUNICIPALES”

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### OBJETO

**ARTICULO 1º-** La presente Ordenanza tiene por objeto regular jurídicamente, la administración, uso goce, y disposiciones que rigen los terrenos Municipales.

A los fines de esta Ordenanza, se entenderá por terrenos Municipales, tanto los ejidos como los terrenos propios del Municipio, sean o no de origen ejidal.

#### DETERMINACION DE LOS EJIDOS.

**ARTICULO 2º-** Son ejidos del Municipio:

**A-** Los que con dicho carácter hayan venido disfrutando el Municipio desde la época colonial.

**B-** Los que hayan adquirido, adquiriera o destine el Municipio.

**C-** Los resguardos de las extinguidas comunidades indígenas, no adquiridos legalmente por terceras personas a las cuales se les respetaran sus derechos adquiridos.

**D-** Los que con dicho carácter adquiriera en el futuro el Municipio o se le asignen como tales.

**E-** Los que puedan reivindicar para su patrimonio de conformidad con la Ley.

**F-** Los demás previstos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

### CAPITULO II DE LOS TERRENOS MUNICIPALES

#### SECCION PRIMERA

#### DE LA NATURALEZA, DETERMINACION Y CLASIFICACION PRINCIPIOS QUE RIGEN LOS BIENES DEL DOMINIO PUBLICO.

#### DEFINICION TERRENOS PROPIOS

**ARTICULO 3º-** Son terrenos propios del Municipio los que han entrado a formar parte de su patrimonio particular, por motivos de; adquisición conforme a la Ley de expropiación, por la desafectación del dominio público municipal; y por los diferentes modos de adquirir la propiedad según el derecho común.

Estos terrenos serán administrados por el Municipio de conformidad a la legislación común, con las solas excepciones previstas en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la presente Ordenanza o sus Reglamentos. Los terrenos propios quedan sujetos al Régimen legal de la prescripción.

**ARTÍCULO 4º:** Los terrenos indicados en el artículo 2 de esta ordenanza son inalienables e imprescriptibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

**PARAGRAFO UNICO:** Para construcciones con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales o con fines de reforma agraria podrán enajenarse, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la presente ordenanza.”

### **CLASIFICACION DE LOS TERRENOS EJIDOS**

**ARTICULO 5º-** A los fines de su regulación, los ejidos se clasifican en urbanos y rurales.

#### **DEFINICION EJIDOS URBANOS**

**ARTICULO 6º-** Son ejidos urbanos los comprometidos en las zonas urbanas del Municipio San Cristóbal determinadas como tales en el ordenamiento Jurídico Urbanístico Nacional o Municipal, todo de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, Ley Orgánica de Ordenación del Territorio, demás Leyes Nacionales aplicadas y las Ordenanzas respectivas.

**PARAGRAFO PRIMERO-** Se consideran también ejidos urbanos a los efectos de la presente Ordenanza aquellos ubicados en los centros poblados o capitales de Parroquias no Urbanas existentes en el Municipio San Cristóbal o los que existan en las futuras Parroquias urbanas o no urbanas que se crearan de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** La destinación y uso de los ejidos y terrenos de propiedad Municipal en Áreas urbanas, quedan sometidos a las disposiciones y normativas de carácter urbanísticas previstas en las Ordenanzas respectivas.

#### **DEFINICION EJIDOS RURALES**

**ARTICULO 7º-** Son ejidos rurales los restantes terrenos no determinados como ejidos urbanos. Los ejidos destinados para uso de la agricultura y de la cría afectados a la Reforma Agraria en los términos previstos en la Ley que regula la materia y su reglamento, siempre y cuando hayan sido o sean enajenados de conformidad a las disposiciones legales correspondientes.

**PARAGRAFO UNICO-** Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes indicadas en el presente Artículo, la administración de los terrenos municipales no urbanos se regulará según lo dispuesto en la presente Ordenanza y demás normas que se sancionen a tal fin.

#### **ENAJENACION EJIDOS RURALES**

**ARTICULO 8º-** En todo convenio referente a la enajenación de ejidos y terreno propios rurales que celebre el Municipio con el Instituto Agrario Nacional se considerará incorporada, aún no estando expresa, cláusula según la cual el Municipio tendrá el derecho irrenunciable de adquirir en el futuro la parte de los terrenos que necesite para el desarrollo o expansión de sus poblaciones, aldeas y caseríos y el precio que por la readquisición de dichos terrenos, deberá pagar el Municipio se determinará en la forma establecida en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, si fuera el caso.

Es requisito esencial previo a la realización de cualquier convenio, la sanción de la Ordenanza contentiva del plan urbanístico correspondiente a la entidad local territorial en la cual se hallen ubicados los terrenos municipales rurales, levantamiento catastral y delimitación de terrenos municipales.

**ARTICULO 9º.-** La Alcaldía por intermedio de la Dirección de Catastro realizará el levantamiento y delimitación de los terrenos Municipales, o su actualización de conformidad a las disposiciones previstas en las ordenanzas correspondientes.

**PARAGRAFO UNICO.-** En todos los planes y programas de la Alcaldía referentes al catastro, deberá darse preferencia a la actualización del catastro de los terrenos municipales, debiéndose adoptar cada año las previsiones presupuestarias pertinentes.

### **SUPRESION DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN L.O.P.P.M. 149º**

**ARTICULO 10º.-** La compra de terrenos Municipales se hará a riesgo del comprador, quien no podrá reclamar saneamiento por evicción de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149º de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

### **LIMITACION LEGAL**

**ARTICULO 11º.-** Toda persona, natural o jurídica, a quien se adjudique una parcela de terreno municipal de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza, se obliga a ceder al Municipio, sin contraprestación alguna y cuando el Municipio lo disponga, la parte del terreno no construida que se necesita para la ampliación de las vías públicas o para la construcción de las mismas, sin perjuicio del reajuste de los respectivos derechos fiscales de adjudicación en arrendamiento.

Lo dispuesto en este Artículo se considerará como parte integrante del respectivo contrato de adjudicación en arrendamiento o en venta.

### **EXIGENCIA DE GARANTIAS**

**ARTICULO 12º.-** La Alcaldía podrá exigir la constitución de garantías que considere necesarias, a toda persona a quien se adjudique en venta o en arrendamiento una parcela de terreno municipal, a los fines de asegurar el efectivo cumplimiento de las obligaciones que contrae de conformidad a la presente Ordenanza.

### **RECONOCIMIENTOS DE ENAJENACIONES Y ARRENDAMIENTOS**

**ARTICULO 13º.-** El Municipio reconocerá solo las ventas o arrendamientos de terrenos municipales hechas con anterioridad a la publicación de esta Ordenanza, cuando se hubiere efectuado de conformidad a las disposiciones de las Ordenanzas que han venido rigiendo la materia, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la Constitución de la República, vigente en la oportunidad de celebración del contrato.

### **OBLIGACION DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL**

**ARTICULO 14º.-** Únicamente podrán ser adjudicadas en venta parcela de terrenos municipales con fines de vivienda en los casos en que el solicitante acredite ante la Alcaldía estar residenciado en el Municipio San Cristóbal por lo menos con Cinco (05 años) ininterrumpidos inmediatamente anterior a la fecha de su solicitud, dicha constancia debe ser expedida por la Prefectura respectiva.

### **REQUISITO PERSONA JURIDICAS**

**ARTICULO 15º.-** Sólo podrán adjudicarse en venta parcelas de terrenos municipales a personas jurídicas cuando la totalidad de los socios accionistas o propietarios de la misma sean venezolanos.

### **NATURALEZA JURIDICA DE LOS CONTRATOS.**

**ARTICULO 16º.-** Todo contrato de adjudicación en arrendamiento o de venta de parcelas de terrenos municipales, es por su naturaleza, un contrato administrativo, a todos los efectos legales.

### **PRESUNCION DE CONOCIMIENTO DE LA ORDENANZA**

**ARTICULO 17º.-** Se presume y entiende que toda persona a quien se le adjudique una parcela de terreno municipal, conoce las disposiciones contenidas en esta Ordenanza y así deberá declararse en el contrato respectivo de adjudicación.

Igualmente, todos los datos contenidos en las solicitudes previstas en la presente ordenanza serán jurados por el interesado o solicitante a todos los efectos legales y el mismo será responsable de la verdad de dichos datos y recaudos.

## **SECCION SEGUNDA DE LAS ADQUISICIONES DE EJIDOS.**

**ARTICULO 18º.-** Cuando a juicio del municipio sea necesario la adquisición de terrenos para ser destinados a ejidos, se procederá de conformidad con lo dispuesto en la Ley orgánica del Poder Público Municipal y la presente Ordenanza.

Toda adquisición de terrenos para ser incorporados al patrimonio ejidal del Municipio San Cristóbal es de utilidad pública o interés social, en los términos establecidos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

### **PROCEDIMIENTO**

**ARTICULO 19º.-**La adquisición de terrenos o parcelas para su incorporación al patrimonio ejidal del Municipio se efectuara conforme al siguiente procedimiento:

**A.-** El Alcalde propondrá al Concejo Municipal la adquisición de los terrenos o parcelas, previo estudio físico, jurídico (Certificación de Gravámenes de los últimos 75 años) y urbanístico elaborado al efecto por las Direcciones de Catastro, Ingeniería Municipal, OMPU Y Sindicatura, sobre los inmuebles respectivos que justifiquen la operación y el correspondiente control de la Contraloría Municipal.

**B.-** La proposición del Alcalde incluirá además del estudio señalado en el literal anterior, información sobre los recursos financieros disponibles para el pago correspondiente.

**C.-** El Concejo Municipal, vista la proposición del Alcalde y previo informe de la Comisión de Inmuebles, podrá autorizar al Alcalde a iniciar las gestiones de adquisición mediante el respectivo acuerdo que se publica en la Gaceta Municipal.

**D.-** El Alcalde iniciará las gestiones de adquisición de los inmuebles mediante negociación directa con su propietario. En caso de no producirse acuerdo entre las partes, el Alcalde procederá de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social.

**E.-** Formalizada la adquisición del inmueble de conformidad con la Ley, el Alcalde Informará a la Sindicatura Municipal, a los efectos de la revisión de los documentos respectivos y su correspondiente registro. Igualmente la Sindicatura elaborará el proyecto de Acuerdo de afectación para su presentación ante el Concejo Municipal.

**F.-** El Concejo Municipal afectará los inmuebles adquiridos de conformidad a los dispuestos en el presente Artículo mediante acuerdo de afectación el cual deberá ser publicado en la Gaceta Municipal.

**G.-** Dictado el acuerdo a que se hace mención en el Literal anterior, el Director de Catastro procederá a la actualización del Registro General de Bienes Inmuebles del Municipio San Cristóbal.

**PARAGRAFO UNICO.-** Para proceder a la desafectación de los terrenos del dominio público municipal y cuando se adquieran terrenos o parcelas por parte del Municipio y se desee la incorporación al dominio privado municipal se efectuará conforme a las disposiciones del presente Artículo en cuanto le sean aplicables.

**ARTICULO 20º.-**Los terrenos o parcelas ofrecidos al Municipio mediante donación o legado podrán ser aceptados por el Alcalde, previa autorización del Concejo Municipal mediante acuerdo, y el cumplimiento de las siguientes formalidades y requisitos:

**A.-** Estudio jurídico realizado por la Sindicatura Municipal, sobre las cargas, gravámenes u obligaciones que pudieren afectar la donación o legado.

**B.-** Levantamiento topográfico con indicación de linderos, medidas y avalúos de los terrenos o parcelas, realizados por la Dirección de Catastro.

C-. Estudio sobre los usos de los terrenos de conformidad al ordenamiento jurídico urbanístico vigente, realizado por la Dirección de Planificación Urbana.

El incumplimiento de las formalidades señaladas, acarreará la nulidad absoluta de la donación o legada.

**CAPITULO III**  
**DE LAS NORMAS GENERALES DE ADMINISTRACION DE LOS TERRENOS MUNICIPALES**  
**SECCION I**  
**AUTORIDADES COMPETENTES**

**ARTICULO 21º-** Los terrenos Municipales serán administrados por los entes del Municipio con facultad y competencia para ello, tanto de la Alcaldía como de la Cámara Municipal.

**PARAGRAFO PRIMERO-** El Alcalde podrá delegar previa autorización de la Cámara Municipal, las funciones de administración de los terrenos municipales en la figura del Director de Catastro para todo lo relacionado con renovaciones, traspasos, fusiones, anexiones, inclusiones, exclusiones y cualquier otro proceso que se ventile por dicha Dirección y que no esté contenida expresamente en este Ordenanza, mediante resolución respectiva.

**ARTICULO 22º-** Las Parcelas de ejidos y las parcelas de terrenos propios municipales urbanas podrán ser adjudicadas en arrendamiento de conformidad con los requisitos condiciones procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

**ARTICULO 23º-** Solamente podrán adjudicarse en venta o en arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente Ordenanza, parcelas de terrenos Municipales cuyas superficies no sean inferiores a las indicadas como áreas mínimas para el desarrollo de la construcción contemplada en el Ordenamiento Jurídico Urbanístico, o en su defecto, de conformidad a lo que establezca el Concejo Municipal mediante Ordenanza especial.

**PARAGRAFO PRIMERO-** Queda exceptuado de lo dispuesto en este Artículo la adjudicación en venta o arrendamiento de Parcelas ya construidas con antigüedad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** Igualmente, queda exceptuados y la Alcaldía podrá expedir o adjudicar en arrendamientos las parcelas ubicadas en barrios marginales que no cumplan con lo previsto en el encabezamiento de este Artículo, siempre y cuando existiere sobre la parcela, la construcción de bienhechurías o mejoras que cumplan con las mínimas condiciones de habitabilidad y la misma estén debidamente autenticadas o registradas a su nombre, cumpliendo a su vez los demás requisitos previstos para la adjudicación.

**ARTICULO 24º-** Los ejidos y terrenos de propiedad Municipal Rurales, serán arrendados en áreas según el uso da que estén destinados, pero siempre requerirá el informe de la Dirección de Planificación Urbana.

**ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA.**

**ARTICULO 25º-** Tanto las parcelas de ejidos como las parcelas de terrenos propios urbanos pueden ser adjudicados en Arrendamiento con opción a compra en los casos previstos en el CAPITULO III de esta Ordenanza, siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el Artículo 23º y siguientes y sus áreas cumplan o satisfagan las exigencias mínimas previstas en la Ordenanza de Zonificación.

**LIMITE MAXIMO DE LAS ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO.**

**ARTICULO 26º-** Las adjudicaciones en arrendamiento en áreas urbanas, no podrán efectuarse por un tiempo mayor de CUATRO (04) años; prorrogables por períodos iguales o menores. No obstante, cuando estos terrenos sean destinados a fines industriales la adjudicación en arrendamiento podrá efectuarse hasta por un lapso de SEIS (06) años, renovables también por períodos iguales o menores.

**PARAGRAFO PRIMERO-** La prórroga a la cual se refiere este Artículo podrá proceder siempre que el adjudicatario, TRES (03) Meses antes del vencimiento del contrato, manifestare



por escrito a la Alcaldía el deseo de prorrogarlo, previa comprobación de su Solvencia ante el Fisco Municipal.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** La Alcaldía renovará los Contratos de Arrendamiento de Terreno Ejidos siempre que los propietarios de las mejoras existentes demuestren tenerlas en condiciones habitables y tengan sus linderos debidamente cercados con malla ciclón o paredes, de acuerdo a las dimensiones establecidas en dicho contrato, a fin de evitar invasiones por partes de sus colindantes. La constancia a que se hace referencia, será expedida por la Dirección de Ingeniería Municipal, dando cumplimiento a la Ordenanza de Mantenimiento de Inmuebles Urbanos de Régimen Privado.

**PARAGRAFO TERCERO-** La solicitud de prórroga del lapso de duración del contrato de arrendamiento se realizará y tramitará conforme al procedimiento establecido, previa comprobación de la solvencia del arrendatario por concepto de las sumas de dinero correspondientes a la prestación económica o canon fijado al momento de otorgársele el Contrato de Arrendamiento y al Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, y cualquier otro Impuesto, Tributo o Tasa que por Ley este obligado a cancelar.

**PARAGRAFO CUARTO-** En el caso en que un arrendatario no desee prorrogar el contrato, deberá ofrecer en venta al Municipio, por intermedio de la Alcaldía las bienhechurías o mejoras construidas y autorizadas conforme a la presente Ordenanza. El Municipio deberá ejercer el derecho de Preferencia en un lapso de NOVENTA (90) Días continuos contando a partir de la fecha del vencimiento del Contrato. Vencido este lapso sin que el Municipio hubiere notificado la voluntad de adquirir el inmueble, el arrendatario podrá ofrecer las bienhechurías en venta a terceras personas.

En caso que el Municipio decida adquirir las bienhechurías o mejoras ofrecidas, deberá procederse a determinar el valor de las mismas, mediante avalúo realizado por la Dirección de Catastro, de conformidad con las disposiciones que regulan la materia en las respectiva Ordenanza.

**PARAGRAFO QUINTO-** En caso de que le sea negada la solicitud de renovación o prórroga del Contrato, la Alcaldía notificará la decisión respectiva al o los interesados conforme con lo preceptuado en el CAPITULO VII de esta Ordenanza.

**PARAGRAFO SEXTO-** En el caso previsto en la Parágrafo anterior, el Alcalde ordenará a la Dirección de Catastro realizar la experticia correspondiente del valor de las bienhechurías que haya sido autorizada conforme a la presente Ordenanza, y según lo dispuesto en el Código Civil, a fines del Pago de la indemnización correspondiente.

Si las bienhechurías hubiesen sido construidas sin la autorización Municipal respectiva, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza que regula la materia el Concejo Municipal señalará al Alcalde la procedencia o no de su reconocimiento, al producirse el vencimiento del contrato. En todo contrato de arrendamiento se hará constar esta circunstancia.

#### **PROHIBICION DE SUB-CONTRATAR.**

**ARTICULO 27º-** El arrendatario no podrá sub-contratar en todo o en parte el uso del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento.

Igualmente no podrá arrendar en todo o en parte ni dar en usufructo, comodato, venta, donación, ni gravar las construcciones que sobre la parcela haya realizado, sin autorización previa y por escrito otorgada por la Alcaldía, que sólo las otorgará fundamentadas en causas justificadas, visto el informe previo el informe previo, de la Sindicatura Municipal. La autorización que se otorgue para la realización de cualesquiera de las operaciones previstas en esta norma, no comporta el reconocimiento del valor de las mismas para cuando cese el contrato de arrendamiento.

#### **PROHIBICION DE ADJUDICAR**

**ARTICULO 28º-**No podrá adjudicarse en ningún caso, una parcela para la construcción de una vivienda a quien ya tenga otro terreno municipal concedido o adjudicado para ese fin, o sea propietario de una vivienda en las zonas urbanas del Municipio San Cristóbal.

## EXCEPCIONES

**PARAGRAFO PRIMERO-** Lo dispuesto en este artículo no se aplicará en los casos de viviendas adquiridas por herencia, legado. Mediante remate judicial, partición convencional, desintegración de la comunidad conyugal, dación en pago realizado por la municipalidad, un Estado o la Nación, dación en pago realizada jurisdiccionalmente por terceros en caso de atraso o quiebra, donación a menores de edad o mayores minusválidos, liquidación de sociedades, fusión de parcelas para desarrollo conjunto por parte de los asociados cuyos propietarios procederán de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 23º de esta Ordenanza.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** No obstante lo pautado en este Artículo, quién haya adquirido, mediante documento registrado, autenticado o reconocido, la propiedad de las bienhechurías existentes sobre un terreno municipal ejido o propio podrá ser arrendatario de las parcelas en las que se hallen construidas.

**PARAGRAFO TERCERO-** Quedan, igualmente, exceptuadas las entidades privadas dedicadas a prestar servicios gratuitos o que no tuvieren fines de lucro, cuando sobre las parcelas estén construidas las edificaciones que sirvan de sede a los servicios que presten tales instituciones.

## OBLIGACION DE CONSTRUIR

**ARTICULO 29º-** El adjudicatario está obligado a construir la obra prevista en el respectivo contrato, en un lapso máximo de DOS (02) años, contados a partir de la fecha de celebración de dicho contrato, de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ordenanza sobre Construcción.

La Dirección de Ingeniería Municipal velará por el cumplimiento de la presente disposición, para la fiscalización de las construcciones civiles deberá presentar el o los informes correspondientes.

**PARAGRAFO PRIMERO-** Vencido el lapso o lapsos indicados en el presente Artículo sin que se haya ejecutado la construcción para la cual se solicitó el terreno, la Alcaldía del Municipio con vista del informe presentado por la comisión permanente competente podrá acordar la resolución del contrato; notificando debidamente al arrendatario de ello y exigiendo la desocupación del terreno.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No se aceptará como inicio de la obra la simple acumulación de materiales en el terreno, ni la fijación, levantamiento o colocación de cercas que en todo caso de haberlas efectuado el arrendatario no constituirán bienhechurías y no podrán originar reclamación alguna.

**PARAGRAFO TERCERO:** Cuando el arrendatario sólo haya construido parcial o totalmente las paredes perimetrales o parte de la edificación y no la hubiere habitado, la Alcaldía podrá declarar administrativamente resuelto y de pleno derecho el contrato de arrendamiento, sin necesidad de intervención jurisdiccional para ello. Esta condición se hará constar en el contrato respectivo. Todo ello sin perjuicio del pago de las bienhechurías construidas en el terreno a justo regulación de expertos conforme con lo dispuesto en el Código Civil.

## PREFERENCIA PARA ARRENDAR

**ARTICULO 30º-** Son causales de preferencia para el arrendamiento de terrenos de ejidos o propios de la Municipalidad:

**A-** Que el terreno se destine a la construcción de una casa que se constituya en hogar del solicitante.

**B-** Tener Tres (03) o más hijos el solicitante.

En igualdad de circunstancia, se preferirá al primero que haya hecho la solicitud dependiente del estudio socio – económico.

## ESTUDIO SOCIO – ECONOMICO.

**UNICO-** La Dirección de Catastro – División de Terrenos Municipales conjuntamente con la Oficina Municipal encargada de la Acción Social o Desarrollo Comunal elaborará un informe detallado de todos y cada uno de los solicitantes, con el objeto de establecer éste Derecho de Preferencia. En él medirá sus condiciones, características, necesidades, número de hijos, propiedades, ingresos económicos del grupo familiar, etc., La Comisión Permanente visto dicho informe emitirá un pronunciamiento a este Derecho de Preferencia

## **REVISION DE CONTRATOS – NUEVOS CANONES**

**ARTICULO 31º-** En los casos de prórroga de los Contratos de Arrendamiento, la Dirección de Catastro deberá revisar el estado y el valor de la parcela para la fecha y sobre la base del avalúo que se realice, recomendará a la Cámara la Fijación de nuevos derechos fiscales, de conformidad a lo indicado en el Artículo 71 y siguientes de la presente Ordenanza.

## **ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTOS DE LOS TERRENOS MUNICIPALES RURALES.**

**ARTICULO 32º-** Sólo podrán arrendarse ejidos rurales y terrenos propios municipales rurales para la explotación de la agricultura o la cría, de conformidad con los usos establecidos para dichos terrenos. Esta adjudicación en arrendamiento se efectuarán de conformidad a las disposiciones previstas en esta Ordenanza.

**ARTICULO 33º-** Sólo podrán arrendarse los terrenos municipales rurales en extensiones no mayores de Dos (02) hectáreas y el tiempo de duración de dichos contratos se harán por un lapso no mayor de Cinco (05) años pudiendo renovarse por lapsos iguales o menores siempre y cuando el arrendatario manifieste por escrito su deseo de prorrogarlo con Tres (03) meses antes del vencimiento del contrato y se encuentre solvente con el Fisco Municipal por los impuestos, Tasas y demás tributos Municipales.

**PARAGRAFO PRIMERO-** Podrá otorgarse en arrendamiento parcelas en extensiones mayores a solicitud del interesado dependiendo del tipo de explotación a que se destinará el terreno, previo informe positivo de la Comisión.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** En los casos que el arrendatario no dedique el terreno rural arrendado a la explotación de la agricultura o a la cría o al uso por la cual se le otorgó o no explote durante Dos (02) años consecutivos las dos Terceras (2/3) partes de la superficie. La Alcaldía podrá dar por resuelto de pleno derecho y sin intervención jurisdicción el Contrato de Arrendamiento procediendo a comunicárselo al interesado y notificarle del desalojo del terreno.

## **CANON DE ARRENDAMIENTO.**

**ARTICULO 34º-** Se establece en base a lo dispuesto en el **Artículo 71º de la SECCION VII CAPITULO III.**

## **SECCION II**

### **ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA.**

#### **CONDICIONES Y REQUISITOS.**

**ARTICULO 35º-** Las adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra estarán sometidas a las siguientes condiciones y requisitos:

**A.-** En el Contrato se deberá señalar el derecho fiscal o canon, el precio de la parcela y el plazo para ejercer la opción a compra, el cual no podrá ser mayor de Dos (02) años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato.

**B.-** El adjudicatario queda obligado a depositar en las Oficinas receptoras de fondos municipales, en dinero de curso legal, el Quince por Ciento (15%) del monto total del precio de la parcela adjudicada, suma que le será reconocida como parte de pago en el momento en que se efectúe la venta. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, la suma en referencia pasará a formar parte del Fisco Municipal, por concepto de daños y perjuicios causados.

**C.-** La venta se efectuará una vez terminada la construcción y haber obtenido el adjudicatario la Constancia Urbanística prevista en la Ordenanza respectiva sobre construcciones de Parcelas.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No se aceptará como inicio de la obra la simple acumulación de materiales en la parcela, ni la fijación, levantamiento o plantación de cercas. En todo caso, de haberlas efectuado el adjudicatario, tampoco constituirá bienhechurías, no pudiéndose originar por ello reclamación alguna y quedando a favor del Fisco Municipal.

## **SECCION III**

### **ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO DE LOS TERRENOS MUNICIPALES URBANOS DE LAS SOLICITUDES**

**ARTICULO 36º.-** Toda persona natural o jurídica que aspire la adjudicación en arrendamiento de una parcela deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por órgano de la Dirección de Catastro, División de Terrenos Municipales, mediante formulario que ésta le suministrará al efecto, con indicación de los siguientes datos:

**A.-** Nombre, Apellido, Estado Civil, Dirección del Domicilio, Nacionalidad y Cédula de Identidad del Solicitante o del Representante legal del mismo, si fuera persona natural, denominación en el documento de Registro respectivo e Identificación el Representante Legal y el carácter con que actúa, si fuera persona jurídica.

**B.-** Indicación precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella si fuera el caso y su respectivo croquis de ubicación. Dichos datos serán suministrados por la Dirección de Catastro.

**C.-** Determinación de las características generales de la edificación que se va a construir sobre la parcela, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Urbanísticas respectivas, si fuere el caso.

**D.-** Número y Nombre de las personas que integran el grupo familiar del solicitante, si fuere el caso.

**E.-** Constancia de Ingresos mensuales o anuales del grupo familiar del solicitante, si fuere el caso.

#### **DE LOS REQUISITOS.**

Solicitud de Arrendamiento deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

**1.-** Certificación de Solvencia Municipal o constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal, expedida por la Alcaldía.

**2.-** Fotocopia de la Cédula de Identidad vigente del solicitante, si fuere persona natural, o copia de los estatutos de la persona jurídica, si fuere el caso, con indicación del representante legal de la misma, quien deberá acreditar suficientemente su representación.

**3.-** Constancia de domicilio expedida por la autoridad Municipal competente.

**4.-** En caso de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio.

**5.-** Cuando se trate de personas jurídica. Balance o inventario respectivo, actualizado según los casos.

**6.-** Comprobante de haber pagado la tasa administrativa prevista en el Artículo 37º de la presente Ordenanza.

**7.-** Cualquier otro requisito, que por vía de Reglamento se determine.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** En el caso en que el solicitante no cumpla con el requisito indicado en el literal "B" quedará sujeto a la ubicación que el Municipio la asigne.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** El Alcalde podrá encomendar a la dependencia Municipal que tenga a su cargo las actividades de desarrollo comunal o bienestar social del Municipio, la asistencia a los interesados para la formulación de la solicitud prevista en el presente Artículo, cuando las condiciones económicas y sociales de los mismos así lo requieran o en los casos de programas específicos de desarrollo habitacional o de urbanismo progresivo emprendidos por el Municipio. A los fines de la aplicación de lo dispuesto en este Parágrafo, el Alcalde elaborará las instrucciones Administrativas correspondientes.

#### **PAGO TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACION**

**ARTICULO 37º.-** Toda persona que solicite adjudicación en Arrendamiento de una parcela de terreno deberá pagar por concepto de tramitación administrativa el valor correspondiente a  $\frac{3}{4}$  partes del equivalente a la Unidad Tributaria vigente. La Dirección de Catastro queda encargada de realizar las mensuras y planos necesarios, correspondiendo al solicitante el Pago de la Tasas Previstas en la Ordenanza respectiva. Los gastos que ocasione el traslado de funcionarios serán a cuenta del solicitante.

**PARAGRAFO PRIMERO-** La Cámara, mediante acuerdo y previa solicitud del interesado e informe favorable de la dependencia indicada en el Parágrafo Segundo del Artículo Anterior, podrá exonerar el Pago de las Tasa previstas en este Artículo.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando se trate de solicitudes referentes a la Regularización de la Tenencia de las Tierras Urbanas Ejidas en los Barrios y Urbanizaciones Populares, conforme a los **Decretos 1.666 del Ejecutivo Nacional** con fecha 4 de Febrero de 2002 y **017 del Municipio**, de fecha 18 de Octubre de 2004, reformado con fecha 22 de Marzo de 2005, en donde se decidió imprimir el Decreto Reformado en un solo texto, habiendo quedado el mismo a partir de esa fecha, como un sólo Decreto, signado con el N° 009 y publicado en la Gaceta Municipal Extraordinaria N° 015 de fecha 30 de Marzo de 2005, todos los solicitantes quedan exentos, de pleno derecho, del pago de la Tasa prevista en este Artículo.

#### **TRAMITACION ANTE JUNTA PARROQUIAL (PARROQUIA NO URBANA)**

**ARTICULO 38º-** Cuando la parcela que es solicitada se encuentre en cualesquiera de las Parroquias no Urbanas del Municipio, el interesado podrá hacer la solicitud por ante la Junta Parroquial respectiva, la cual se encargará de remitirla a la Dirección de Catastro, con los respectivos recaudos, dentro del lapso de Diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud. El Alcalde mediante el reglamento respectivo determinará la aplicación de la presente disposición.

#### **SUSTANCIACION.**

**ARTICULO 39º-** La Dirección de Catastro, División de Terrenos Municipales, substanciará el expediente respectivo, el cual contendrá los recaudos siguientes:

**A.-** Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada, firmada y numerada con todos los requisitos exigidos.

**B.-** Informe sobre la condición jurídica de la parcela solicitada, indicando si es ejido o terreno propio y los datos de registro o de la Ordenanza que acrediten la propiedad Municipal según los casos.

**C.-** Indicación sobre las servidumbres, gravámenes y demás limitaciones urbanísticas que pesan sobre la parcela, si fuere el caso.

**D.-** Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral o cívico si lo tuviere, situación, linderos y medidas, superficie y descripción del relieve.

**E.-** Levantamiento topográfico, con cálculo analítico de la superficie, firmado por un ingeniero, geodesta, agrimensor o profesional afín, debidamente inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela en los casos en que el destino de la parcela sea industrial o comercial. Dicho levantamiento deberá ser entregado por el solicitante interesado, cumplimiento las normativas establecidas en la ordenanza de mensura.

**F.-** Indicación del uso del terreno conforme a la zonificación del lugar o sector y su afectación por los planes urbanísticos o de la calificación del suelo, en caso de terrenos rurales, emanados de la Dirección de Planificación Urbana.

**G.-** Estimación de los derechos fiscales anuales por el arrendamiento, según lo dispuesto en el Artículo 72º de la presente Ordenanza.

**H.-** Cualquier otra información o documentación que el Alcalde, mediante Decreto o Reglamento publicado en la Gaceta Municipal, considere conveniente.

#### **AUTO DE APERTURA, NOTIFICACION Y CONTESTACION.**

**ARTICULO 40º-** Admitida la solicitud, la División de Terrenos Municipales, investigará en las Oficinas respectivas, si el terreno solicitado en arrendamiento aparece registrado a favor de algún tercero, en los respectivos archivos o kardex; a su vez ordenará paralizar cualquier tipo de pago o trámite, a efecto de demostrar la insolvencia de este tercero y pueda ser sancionado. La administración ordenará la apertura del procedimiento y notificará a los interesados cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieran resultar afectados concediéndoles un plazo de Diez (10) días hábiles después de notificados, a fin de que realicen la contestación y oposición a la solicitud respectiva.

**PARAGRAFO UNICIO-** La notificación a que se refiere este Artículo se hará conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII Artículos 107 y 110º de la presente Ordenanza.

### **DE LA OPOSICION**

**ARTICULO 41º-** La oposición es una acción mediante la cual, cualquier persona interesada alega sus razones tanto de hecho como de derecho y pueda promover y hacer evacuar cualquier tipo de prueba permitida y establecida en el derecho común, a objeto de demostrar fehacientemente sus derechos e intereses sobre el inmueble solicitado.

### **DEL PROCEDIMIENTO DE LA OPOSICION**

**ARTICULO 42º-** Al día siguiente del vencimiento del término de la contestación haya habido o no contestación, se abrirá una articulación probatoria de Ocho (08) días hábiles a objeto de que las partes expongan sus pruebas y aleguen sus razones, evacuando dentro de este término las pruebas, ya que después no se admitirán otras.

**ARTICULO 43º-** El escrito de contestación y oposición se hará ante la oficina que lleve el expediente, que en todo caso es la división de Terrenos Municipales, Dirección de Catastro. Se hará por los interesados o sus apoderados legales. El escrito contendrá:

- 1-. Organismo al cual está dirigido.
- 2-. La identificación del interesado, o la persona que actúe como su representante legal con expresión de los nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil, profesión, cédula de Identidad, domicilio.
- 3-. La Dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.
- 4-. Las razones de hecho y de derecho, pedimentos y alegatos, en que se fundamenten lo oposición y las normas que invoca.
- 5-. Referencias de los anexos y documentos que acompaña.
- 6-. Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.
- 7-. La firma de los oponentes.

### **CAUSALES DE OPOSICION**

**ARTICULO 44º-** Son causales de oposición al arrendamiento de los terrenos Municipales las siguientes:

- A-** Tener construidos sobre el terreno solicitado edificaciones en buenas condiciones de habitabilidad.
- B-** Poseer el terreno en virtud de un contrato vigente o una disposición legal.
- C-** Ser colindante del lote solicitado y tener evidente necesidad de él, para el ensanche de sus viviendas o edificaciones.

**ARTICULO 45º-** No se dará curso a las oposiciones en los siguientes casos:

- A-** Las que no acompañen el contrato ejidal emanado de la Municipalidad o cualquier otro documento que justifique su pretensión.
- B-** Cuando sobre el terreno solicitado existan construcciones que no se ajustan a la Ordenanza o disposiciones que regulan la materia.
- C-** Los que no anexen la Solvencia Municipal
- D-** Cualquier otra negativa que el Alcalde mediante decreto publicado en Gaceta Municipal considere convenientes.

### **DE LAS DECISIONES**

**ARTICULO 46º-** Las decisiones sobre las oposiciones deberán tomarse al final del proceso, conjuntamente con el acto administrativo a dictar sobre la procedencia o no de la solicitud que originó el procedimiento y sobre ellos habrá los recursos respectivos.

### **DE LA ACUMULACION**

**ARTICULO 47º-** Cuando existan dos o más solicitudes e interesados, contestaciones u oposiciones que se llevan por la misma oficina, podrá el Jefe de la Dependencia, de oficio o a solicitud de parte, ordenar la acumulación de los respectivos expediente, a fin de evitar decisiones contradictorias.

## **LAPSOS PARA SUSTANCIAR LOS EXPEDIENTES**

**ARTICULO 48º-** El lapso para la elaboración, sustanciación y decisión del expediente, será de Tres (03) meses, como máximo, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud, no obstante lo dispuesto en este Artículo, la Dirección de Catastro – División de Terrenos Municipales podrá disponer de un lapso adicional de mes y medio, contado a partir del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten Todo se hará constar en el expediente.

### **ELABORACION DEL CONTRATO**

**ARTICULO 49º-** Si no hubiere oposición o esta fuere negada y a su vez fuere declarada la procedencia sobre la solicitud de arrendamiento; el Jefe de la División de Terrenos Municipales procederá a elaborar el Proyecto del Contrato de Arrendamiento por triplicado, el cual deberá contener obligatoriamente las siguientes especificaciones:

1-. Si el beneficiario es persona natural, nombre, apellido, nacionalidad, cédula de Identidad y domicilio. Si el beneficiario es persona jurídica, denominación o razón social, datos de inscripción en el Registro respectivo e identificación del representante legal y carácter con que actúa.

2-. Identificación del Síndico Municipal.

3-. Superficie, linderos y medidas de la parcela objeto de la solicitud

4-. Canon de Arrendamiento anual

5-. Uso que se dará a la Parcela adjudicada.

6-. Indicación expresa de que el beneficiario se somete a las condiciones de arrendamiento impuestas en la presente Ordenanza, así como a las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en materia urbanística, de ordenación del territorio ambiental y que igualmente dichas condiciones se consideran contenidas en el respectivo contrato.

7-.Tiempo de duración del contrato.

8-.Indicación expresa de la obligación prevista en la Artículo 29º y 127ª de esta Ordenanza, si la parcela no estuviese construida.

9-.Fecha del otorgamiento del Contrato.

10-. Indicación expresa de lo previsto en el Artículo 11º de la presente Ordenanza.

11-. Datos del Director de Catastro y el Jefe de la División de Terrenos Municipales quienes suscribirán conjuntamente con el Síndico Municipal dicho Contrato de Arrendamiento.

12-. Cualquier otra cláusula que sea considerada pertinente por el Alcalde o el Concejo Municipal.

**PARAGRAFO UNICO-** Cuando se trate de adjudicaciones en arrendamiento con opción de compra, en el contrato se deberá indicar con precisión, además, el valor de la parcela y las condiciones específicas para ejercer la opción de compra previstas en el Artículo 35º de esta Ordenanza.

### **REMISION DEL EXPEDIENTE LAPSOS.**

**ARTICULO 50º-** Elaborado el expediente y el proyecto del Contrato, el Jefe de la División de Terrenos Municipales lo remitirá a la Dirección de Catastro para su estudio y consideración. El Director de Catastro remitirá el expediente al Síndico Procurador Municipal a los efectos de su revisión final en el lapso de Diez (10) días hábiles contados a partir de su recepción, el Síndico Procurador efectuara la revisión y devolverá el expediente con el visto o con las objeciones u observaciones si fuere el caso al Director de Catastro. En los casos de adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra la Dirección de Catastro deberá requerir el respectivo control previo de la Contraloría Municipal; y en ausencia de esta, al de la Contraloría General de la República. En todo caso, siempre que no hubieren observaciones de la Sindicatura, se procederá a suscribir los ejemplares; por el Concejo Municipal lo hará el Síndico Procurador Municipal, por la Alcaldía del Municipio, el Director de Catastro y por el Jefe de la División de Terrenos Municipales y también lo suscribirá el Arrendatario. Se notificará de su aprobación y se concederá un plazo de 30 días continuos para que consigne los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento, la falta de consignación en el citado plazo, acarreará la nulidad del arrendamiento sin que el interesado pueda intentar reclamación alguna

## **SUSCRIPCION CONTRATO**

**ARTICULO 51º.** Luego de consignados los cánones de Arrendamiento, el adjudicatario entregará ante la Dirección de Catastro copia de la constancia de Pago y procederá a la firma del respectivo Contrato. Uno de los Ejemplares del Contrato se entregará al adjudicatario, otro quedará en la Dirección de Catastro para ser agregado al expediente y su posterior archivo y el tercero será destinado a la encuadernación con los demás ejemplares en orden cronológico.

## **PAGO DERECHOS FISCALES EN JUNTA PARROQUIAL**

**ARTICULO 52º.** Cuando el Alcalde lo considere conveniente el pago de los derechos fiscales por la adjudicación en Arrendamientos de parcelas ubicadas en las Parroquias urbanas y no urbanas del Municipio San Cristóbal podrá efectuarse por ante las Juntas Parroquiales respectivas. El Alcalde mediante Decreto o Reglamento indicará el procedimiento a seguir en estos casos.

## **ACTUALIZACION DE INFORMACION CATASTRAL**

**ARTICULO 53º.** La Dirección de Catastro deberá señalar en el plano general de los terrenos Municipales, las parcelas adjudicadas en arrendamiento conforme a los respectivos contratos. El Director de Catastro será responsable por el cumplimiento de este Artículo.

## **NEGATIVA DE SOLICITUD.**

**ARTICULO 54º.** Cuando la División de Terrenos Municipales – Dirección de Catastro nieguen una solicitud de adjudicación en arrendamiento, lo hará mediante resolución debidamente notificada al interesado con expresión de los recursos que procedan.

**ARTICULO 55º.** Todo lo concerniente a la canalización, implementación, centralización y simplificación de los trámites Administrativos de las solicitudes de adjudicación, correspondiente a la Regulación de la Tenencia de los Terrenos Urbanos Ejidos en los Barrios y Urbanizaciones Populares, según los Decretos referidos en el Artículo 37º, Parágrafo Segundo, estarán a cargo de la Oficina Técnica Municipal de Tierras Urbanas y la organización y recolección de las respectivas solicitudes, así como también el estímulo de la participación ciudadana en los barrios correspondientes estará a cargo de los Comités de Tierras, ambos organismos creados por los Decretos en referencia con el propósito de facilitar y aligerar al máximo posible la Regularización ya mencionada. Esto sin perjuicio a la libertad en que quedan los solicitantes de adjudicación, de presentar su solicitud ante la Oficina Técnica Municipal de Tierras urbanas y hacerle su seguimiento.

## **SECCION IV**

### **ADJUDICACION EN ARRENDAMIENTO DE LOS TERRENOS MUNICIPALES POR TRASPASO LIMITACION GENERAL**

**ARTICULO 56º.** Ningún arrendatario podrá traspasar o ceder su Contrato sin autorización expresa de la Alcaldía, que deberá darla por escrito mediante la respectiva resolución. En ningún caso se admitirán solicitudes de Traspaso en un lapso inferior a los Dos (02) años, contado a partir de la celebración del Contrato respectivo salvo causa debidamente justificada.

### **PROCEDIMIENTO SOLICITUD TRASPASO**

**ARTICULO 57º.** Para obtener la autorización de que trata el Artículo anterior, el Arrendatario deberá solicitarla ante la Alcaldía, por intermedio de la Dirección de Catastro, División de Terrenos Municipales y en formulario que se le suministrará al efecto, en el cual se indicará además de los datos requeridos en el artículo 36º de esta Ordenanza en relación al beneficiario del traspaso, los motivos por los cuales se solicitará el traspaso. La solicitud deberá estar acompañada, en cuanto al beneficiario del traspaso se refiere, de los siguientes documentos.

- A.-** Copia fotostática de la Cédula de Identidad de adjudicatario, según sea el caso
- B.-** Autorización expedida por la Alcaldía para la enajenación de las construcciones efectuadas sobre la parcela objeto del contrato.
- C.-** Croquis de ubicación de la parcela objeto del Contrato, cuyo traspaso se solicita.
- D.-** Contrato de Arrendamiento vigente.



**E.-** Certificación de Solvencia por concepto de cánones de arrendamiento o derechos fiscales, según el caso.

**F.-** Comprobante de pago de la tasa prevista en el Parágrafo siguiente.

**G.-** Copia debidamente certificadas según su original del documento de venta de las bienhechurías debidamente registradas o autenticado.

**PARAGRAFO UNICO.-** Toda solicitud de traspaso de un Contrato de Arrendamiento deberá pagar por concepto de tramitación administrativa, el valor correspondiente a **1 ½ Unidad Tributaria vigente**.

### **FORMACION DE EXPEDIENTE**

**ARTICULO 58º.-** La Dirección de Catastro, División de Terrenos Municipales, recibida la solicitud de Traspaso, formará el respectivo expediente de conformidad al procedimiento previsto en los Artículo 39º y siguientes de la SECCION III CAPITULO III en todo lo que sea aplicable.

### **PROHIBICION SOLICITUD**

**ARTICULO 59º.-** En ningún caso se admitirá una solicitud de Traspaso de Contrato, cuando en la parcela objeto del mismo no se hubiere realizado las construcciones para lo cual fue adjudicada originalmente la parcela, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

### **ACEPTACION OBLIGACIONES**

**ARTICULO 60º.-** Toda operación de Traspaso lleva implícita la aceptación por el nuevo arrendatario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el arrendatario o adjudicatario original con el Municipio, según los casos.

### **REVISION DE CANONES DE ARRENDAMIENTO EJIDAL**

**ARTICULO 61º.-** En caso en que se autorice el Traspaso del Contrato, la Alcaldía deberá fijar nuevos Cánones de Arrendamiento de conformidad al procedimiento establecido al efecto en la presente Ordenanza.

### **NEGATIVA DE SOLICITUD O IMPROCEDENCIA DEL TRASPASO**

**ARTICULO 62º.-** Cuando a juicio de la División de Terrenos Municipales – Dirección de Catastro nieguen una solicitud o se considere improcedente el Traspaso, deberá hacerse la resolución motivada al respecto, notificando al o los interesados, con indicación de los recursos que procedan

### **SECCION V**

### **ADJUDICACION EN ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES POR REGULARIZACION SOLICITUD**

**ARTICULO 63º.-** Las personas que fueren propietarias de construcciones sobre parcelas de Terrenos Municipales, sin haber obtenido el correspondiente Contrato de Arrendamiento deberán solicitar la regularización de la ocupación de la parcela, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 36º, 37º y 38º de la presente Ordenanza y acompañar además de dicha solicitud de los siguientes recaudos:

**1.-** Copia del documento que acredite la propiedad de las construcciones efectuadas sobre la parcela.

**2.-** Copia de los recaudos que consideren importantes para acreditar la ocupación de la parcela, tales como recibos de organismos públicos o privados por concepto de servicios prestados regularmente o facturas comerciales por concepto de materiales de construcción.

**3.** Otros documentos que estime pertinentes el Alcalde, mediante Decreto publicado en la Gaceta Municipal o en el Reglamento respectivo.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Cuando el interesado en la Regulación de la ocupación sea por herencia, en la construcción efectuada sobre la parcela, deberá presentar, junto con la solicitud, copia de la planilla de liquidación sucesoral o en su defecto, copia de la declaración correspondiente a dicha sucesión.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** Cuando la construcción sobre la parcela sea adjudicada por remate judicial, el interesado deberá acompañar copia certificada del acta del remate respectivo.

## **REQUISITOS ESENCIALES DE LA REGULACION**

**ARTICULO 64º-** Para que proceda la solicitud de Regularización prevista en la presente Sección, será requisito indispensables que el solicitante ocupe permanentemente la construcción existente sobre la parcela y que la misma sea de uso conforme de acuerdo a las disposiciones legales urbanísticas respectivas, emanado de la Dirección de Planificación Urbana salvo lo previsto en el Parágrafo Segundo del Artículo 23º de la presente Ordenanza.

**PARAGRAFO PRIMERO-** No obstante lo dispuesto en este Artículo, en casos excepcionales y previa justificación dada por escrito, considerada suficientemente por la Alcaldía, podrá autorizarse una solicitud de regularización que tenga por objeto una parcela cuya construcción no se encuentre ocupada por el solicitante.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** No se considerará como construcción, a los efectos del presente Artículo, los ranchos, entendiéndose como tales, aquellas edificaciones precarias y/o provisionales que no satisfacen las condiciones exigidas por el Ordenamiento Jurídico Municipal para su habitabilidad, generalmente utilizadas para viviendas y cuyos elementos de construcción provienen de desechos tales como madera, aluminio, zinc o cartón.

**PARAGRAFO TERCERO-** El interesado en la Regulación podrá solicitar ante la Dirección de Ingeniería Municipal el permiso correspondiente para efectuar reparaciones menores, tales como reparaciones de paredes o techos, filtraciones o instalaciones sanitarias o eléctricas, en la edificación existente sobre la parcela, así como para cercar la misma. Todo de conformidad al procedimiento previsto en la Ordenanza respectiva. La Dirección de Ingeniería Municipal una vez introducida la solicitud, la remitirá a la Dirección de Catastro, a los fines de que este órgano elabore el informe respectivo en relación al otorgamiento del permiso en un lapso que no excederá de Ocho (08) días hábiles, contados a partir de la remisión. El permiso al cual se refiere el presente Parágrafo no significa el reconocimiento por parte de la Alcaldía, de las mejoras efectuadas en caso de ser negada la solicitud de regularización. En el permiso respectivo se advertirá esta circunstancia en forma expresa.

## **RESIDENCIA**

**ARTICULO 65º-** En todo caso de regularización, será requisito indispensable que el solicitante demuestre su condición de residente en el Municipio San Cristóbal de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 14º de esta Ordenanza, salvo en los casos previstos en los Parágrafos del Artículo 63º.

## **SUSTANCIACION DEL EXPEDIENTE**

**ARTICULO 66º-** Admitida la Solicitud de Regularización, la Dirección de Catastro Municipal, División de Terrenos Municipales, substanciará el expediente de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 39º al 54º en todo lo que le sea aplicable de esta Ordenanza. El lapso para la substanciación del expediente no excederá de Cuarenta y Cinco (45) días hábiles, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud. No obstante la Dirección de Catastro podrá disponer de un lapso adicional de Quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten.

## **TRAMITACION**

**ARTICULO 67º-** Substanciado el expediente se procederá de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49º y 50º inclusive de esta Ordenanza.

## **CONDICIONES MINIMAS CONTRACTUALES**

**ARTICULO 68º-** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 49º de esta Ordenanza, en el respectivo Contrato de Arrendamiento se deberá incluir lo siguiente:

**A-** Especificación del tipo de construcciones existente sobre la parcela y uso al cual está destinada.

**B-** Prohibición expresa de efectuar modificaciones o alteraciones de las construcciones sin autorización dada por la Dirección de Ingeniería Municipal a través de la respectiva Resolución.

## **CONTINUACION PROCEDIMIENTO**

**ARTICULO 69º-** Aprobada la Regularización se procederá de conformidad a lo dispuesto en los Artículo 51º al 54º de esta Ordenanza.

**SECCION VI  
DE LAS CONCESIONES DE USO GRATUITO  
OTORGAMIENTO CONCESIONES DE USO GRATUITAS**

**ARTICULO 70º-** El Municipio podrá otorgar concesiones de uso gratuito sobre Terrenos Municipales a entidades Públicas, para la ejecución de Proyectos o programas de desarrollo económico o social. Estas concesiones podrán otorgarse sobre las extensiones que reúnan las condiciones mínimas exigidas en el ordenamiento Jurídico Urbanístico de acuerdo a la naturaleza y características del proyecto o programa para cuyo desarrollo se utilicen. Su duración no podrá exceder de Diez (10) años, prorrogables por lapsos iguales. Las prórrogas se tramitaran previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en esta CAPITULO, con el voto de las 2/3 partes de los integrantes de la Cámara.

**REQUISITOS**

**ARTICULO 71º-** Cuando el terreno otorgado en concesión de uso gratuito deje de cumplir el fin específico para el cual se hizo la adjudicación, revertirá al Municipio, sin pago alguno por parte de éste. Las concesiones de uso gratuito no podrán ser traspasadas.

**SECCION VII  
DE LA FIJACION Y PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO  
ADJUDICADO EN ARRENDAMIENTO LIQUIDACION DERECHOS FISCALES**

**ARTICULO 72º-** La adjudicación en arrendamiento causará los cánones de arrendamiento que serán calculados sobre la base de un porcentaje aplicado al valor de la parcela para el momento de la celebración del respectivo contrato, sus renovaciones o los traspasos debidamente aprobados. Dicho porcentaje variará según se trate de terrenos de uso residencial, comercial, industrial, educacional o asistencial. Para el cumplimiento del presente Artículo se fijará el canon anual de Arrendamiento de Terrenos Municipales (ejidos o propios) urbanos, en Bolívares equivalentes a la cantidad que resulte de aplicar los porcentajes indicados según la tabla siguiente con el valor real del terreno establecido en la **TABLA DE VALORES DE LA TIERRA VIGENTE**.

**TABLA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO  
USO DADO A LA PARCELA**

**VIVIENDA**

OCUPADA X	NO OCUPADA X	OCUPADA X	NO OCUPADA X
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO O	PROPIETARIO
0.40	0.60	1.00	1.5

**OTROS USOS**

**PARAGRAFO PRIMERO-** Los cánones mínimos de alquiler anual serán los siguientes:

**A.-** Parcela usada para vivienda y ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías): **Dos (2) Unidades Tributarias Vigentes.**

**B.-** Parcela usada para vivienda, y no ocupada por el arrendamiento de la misma (o propietario de las bienhechurías) esté produciendo o no renta: **Cuatro (04) Unidades Tributarias Vigentes.**

**C.-** Parcela usada para otros usos distintos a lo de vivienda y ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías): **Seis (06) Unidades Tributarias Vigentes.**

**D.-** Parcela usada para otros usos distintos a lo de vivienda, no ocupada por el arrendatario (o propietario de las bienhechurías) o no utilizada, esté produciendo o no renta: **Diez (10) Unidades Tributarias Vigentes.**

**PARAGRAFO SEGUNDO-** Los administrados que sean arrendatarios de Dos o Más Terrenos Municipales Urbanos, tendrán un recargo en todos los cánones de arrendamiento de un **Quince Por Ciento (15%).**

**OPORTUNIDAD DE PAGO**

**ARTICULO 73º-** Los cánones de arrendamiento se liquidan Trimestralmente por año, contados a partir de la fecha de celebración del Contrato y su pago deberá efectuarse dentro de los primeros Ocho (08) días hábiles en que se inicie el respectivo Trimestre, sin perjuicio de que su pago se haga en forma anual y exceptuado el pago de los derechos fiscales el inicio de cada contrato. Cuando el inicio del contrato respectivo ocurra dentro de un periodo fiscal los cánones

de arrendamiento correspondiente se prorratearán en relación al o los trimestres que comprenda la vigencia del Contrato en el referido período.

**PARAGRAFO UNICO-** El adjudicatario que pague la anualidad completa de los cánones de arrendamiento los primeros Dos (02) meses del año (Enero - Febrero) tendrá derecho a una rebaja del **Diez Por Ciento (10%) sobre el monto a pagar.**

#### **LUGAR DE PAGO**

**ARTICULO 74º-** Los cánones de Arrendamiento por la adjudicación de terrenos deberán ser pagados por el interesado en la oficina Receptora de Fondos Municipales.

#### **FALTA DE PAGO: CONSECUENCIA**

**ARTICULO 75º-** No podrá ser retirado de la Alcaldía ningún Contrato de Adjudicación, ni se concederán Prórrogas de los mismos, si el Adjudicatario no ha efectuado el pago de los cánones correspondiente a la fecha, o no haya presentado la respectiva Certificación de Solvencia Municipal actualizada, si fuera el caso.

#### **DEUDORES MOROSOS**

**ARTICULO 76º-** El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue expresamente, deberá pasar al Síndico Procurador Municipal, en el mes de Junio de cada año, una lista de los deudores por concepto de los cánones de arrendamiento previsto de conformidad a los contratos en vigencia, celebrados de acuerdo a las Ordenanzas que han venido rigiendo la materia, a fin de que se inicie las acciones administrativas o legales pertinentes para hacer efectivo dicho pago. Se publicarán la lista de deudores morosos en la Gaceta Municipal a fin de interrumpir la prescripción.

#### **DE LA CONDONACION**

**ARTICULO 77-** Todos los casos correspondientes a la Regularización de los Terrenos Urbanos Ejidos en los Barrios y Urbanizaciones Populares, conforme a los Decretos referidos en el Artículo 37, Parágrafo Segundo, que tengan deuda con el Municipio, por concepto de cánones de Arrendamiento, serán condonados en un **70%**, con el propósito solidario de facilitar la correspondiente adjudicación a título oneroso o gratuito por parte del Municipio.

#### **RECARGO POR MORA**

**ARTICULO 78º-** Cuando el adjudicatario no hubiere satisfecho el Pago de los Cánones de Arrendamiento dentro del período establecido en el Artículo 72º de esta Ordenanza, tendrá un recargo de **Uno Por Ciento (1%) mensual sobre el monto de lo adeudado.** Si dejase de Pagar el Trimestre siguiente, deberá pagar además intereses moratorios a la rata de **Uno Por Ciento (1%) mensual.**

#### **ACCION JUDICIAL DE COBRO**

**ARTICULO 79º-** El Síndico Procurador Municipal, previa autorización del Alcalde, intentará la acción de cobro judicial, cuando la magnitud de los adeudos de los adjudicatarios así los justifique, sin que para ello sea necesario el transcurso del cuarto trimestre.

**ARTICULO 80º** Cuando en una parcela de terreno ejidal o propio municipal se haya construido una edificación que conste de varios locales o ambientes, y alguno o varios de ellos hayan sido vendidos como propiedad horizontal, el Concejo Municipal podrá mantener Una (1) sola cuenta frente al condominio para ello en base a las áreas homologadas útiles de uso exclusivo de la parcela, según los casos y usos respectivos.

#### **CANON DE ARRENDAMIENTO PARA TERRENOS RURALES:**

**ARTICULO 81-** La adjudicación en arrendamiento de los Terrenos Municipales Rurales, causarán los cánones de Arrendamiento que serán calculados sobre la base de un porcentaje aplicado al valor de la parcela para el momento de la celebración del respectivo contrato sus renovaciones o trasposos debidamente aprobados, y para su cumplimiento se fijará el canon anual de arrendamiento de acuerdo a la extensión de terrenos que posea al uso que se dé y la ocupación. De acuerdo a la siguiente rata de rentabilidad:

**A-** Parcela usada para vivienda, agricultura o cría por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) a razón de **Un Seis Por Ciento (6%).**

**B.-** Parcela usada para vivienda, agricultura o cría no ocupado por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) esté produciendo o no renta: a razón del **Nueve Por Ciento (9%)**

**C.-** Parcela usada para comercio, industria, servicios, o no utilizada, ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) a razón del **Doce Por Ciento (12%)**.

**D.-** Parcela usada para comercio, industria, servicios o no utilizada, o ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías). Este produciendo o no renta: a razón del Quince Por Ciento (15%).

## **CAPITULO IV**

### **SECCION I**

#### **DE LAS ADJUDICACIONES EN VENTA. PRINCIPIO GENERAL/DESAFECTACION**

**ARTÍCULO 82º:** Las parcelas de terrenos Municipales con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, podrán ser adjudicadas en venta, de conformidad a lo dispuesto en esta ordenanza, siempre y cuando posean contrato de arrendamiento, estén construidas y no haya sido prohibida su enajenación mediante ordenanza especial de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. En los casos de solicitud de adjudicaciones en venta de parcelas de ejidos, es obligatoria su desafectación previa, mediante acuerdo del Concejo, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas partes de sus miembros de conformidad con el artículo 134 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

#### **URBANIZACION DE EJIDOS**

**ARTICULO 83º.-**Cuando el Alcalde decida urbanizar o parcelar terrenos ejidales ubicados en los planes urbanísticos vigentes, a los fines de la adjudicación en venta de las parcelas, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la Ley de Venta de Parcelas, según el procedimiento siguiente:

**1.-** El Alcalde deberá proponer al Concejo, mediante escrito o proyecto razonado, la urbanización de los terrenos de conformidad a las disposiciones urbanísticas aplicables.

**2.-** Recibida la proposición, el Concejo la remitirá a la Comisión Permanente respectiva, a los fines de su estudio e informe, el cual deberá ser remitido en un lapso no mayor de 15 días pudiendo ser prorrogado por un lapso mayor a discreción del Concejo y pos razones justificadas.

**3.-** Emitido el informe de la Comisión, el Concejo procederá a su discusión y aprobará o rechazará la proposición mediante el respectivo Acuerdo. En caso de aprobación. El Concejo deberá en forma separada desafectar los terrenos objeto del parcelamiento, mediante Acuerdo aprobado con el voto favorable de las Tres Cuartas (3/4) partes de sus miembros, el cual será debidamente publicado en la Gaceta Municipal.

**4.-** El documento de parcelamiento será elaborado conjuntamente por el Síndico Procurador Municipal, el Director de Catastro, el Director de la oficina que tenga a su cargo la planificación urbana y el Director de Ingeniería Municipal, a los fines de la aprobación del Alcalde y de su inscripción ante la Oficina de Registro respectiva de conformidad con la Ley.

**PARAGRAFO UNICO.-** Cuando el desarrollo del parcelamiento o urbanización no pueda ser hecho en forma directa por el Municipio, podrá ser objeto de contratación con una persona jurídica o natural, pública o privada, pero dicho contrato deberá ser sometido por el Alcalde a la aprobación previa del Concejo, la cual requerirá el voto favorable de las Tres Cuartas (3/4) partes de sus miembros, mediante acuerdo que se publicará en la Gaceta Municipal. En el caso en que la proposición de urbanización incluya la contratación señalada en este Parágrafo, el acuerdo autorizador comprenderá también la contratación.

#### **URBANIZACIONES DE EJIDOS CASO ORDENANZA ESPECIAL**

**ARTICULO 84º-** La urbanización o parcelamiento de Terrenos Municipales ubicados en zonas distintas a las señaladas en el Artículo anterior, se realizarán de conformidad a las normas que al efecto establecerá el Concejo Municipal mediante Ordenanza especial.

#### **VENTA PARCELARIA**

**ARTICULO 85º-** La adjudicación en venta de cada parcela está referida al documento de parcelamiento y al correspondiente número, catastral.

**ARTICULO 86º-** Toda adjudicación en venta una parcela de terreno Municipal de esté o no construida, deberá ser sometida al control previo de la Contraloría Municipal y en ausencia de ésta, del control previo de la Contraloría General de la República.

#### **ADJUDICACION PREVIA EN ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA.**

**ARTICULO 87º-** Las parcelas de Terrenos Municipales que de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 80º vayan a ser adjudicadas en venta, se adjudicarán en arrendamiento con opción de compra inicialmente de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza. Salvo que el Municipio incluya dentro del parcelamiento la construcción de las edificaciones de acuerdo al ordenamiento jurídico, urbanístico correspondiente.

#### **ADJUDICACION DIRECTA EN VENTA**

**Artículo 88:** Podrá adjudicarse en venta una parcela de terreno municipal con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, cuando quien la solicite sea adjudicatario y hubiere construido la edificación prevista para dicha parcela, de conformidad con el respectivo contrato, salvo que exista una prohibición general de enajenación que la afecte, mediante ordenanza, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Igualmente podrá adjudicarse en venta una parcela destinada a vivienda unifamiliar ya construida aun sin cumplir previamente al requisito de regulación previsto en esta ordenanza cuando el propietario de la referida vivienda la ocupe personalmente, salvo lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del artículo 63 de esta ordenanza.

**ARTICULO 89º-** Sin perjuicio de lo que establezca la Ordenanza a que hace mención el Artículo 84º Ordenanza, podrá adjudicarse en venta excepcionalmente, una parcela de terrenos municipal no construida, cuando el solicitante acredite en su solicitud haber obtenido la oferta de una entidad financiera de reconocida solvencia, de concederle un crédito para la construcción de su vivienda.

#### **CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR VERIFICACION**

**ARTICULO 90º-** En cualquier caso en que se hubiese adjudicado en venta una parcela no construida, transcurrieren Dos (02) años después de haberse otorgado el contrato, sin que el interesado haya ejecutado en un Cincuenta Por Ciento (50%) la vivienda prevista, el Director de Ingeniería Municipal, en ejercicio de sus facultades de inspección, levantará el acta y abrirá el expediente respectivo, procediendo a citar al adjudicatario, todo conforme al procedimiento establecido en la Ordenanza de Construcción. Concluido el acto de descargos o transcurrido el lapso legal, remitirá el expediente al Alcalde, a los fines de la Resolución del Contrato.

El Alcalde declarará el contrato de adjudicación resuelto de pleno derecho, mediante la respectiva Resolución debidamente notificada, sin perjuicio del pago, a justa regulación de expertos, de las bienhechurías construidas en la parcela, conforme a lo previsto en el Código Civil. En el Contrato de adjudicación en venta se hará constar esta condición.

La Resolución del Alcalde se remitirá a la Oficina Subalterna de Registro Público respectiva, para que estampe la nota marginal correspondiente.

**PARAGRAFO PRIMERO-** Se entenderá cumplido el porcentaje establecido en este Artículo, cuando el mismo se refiere a la obra física construida en relación a la constancia urbanística expedida por la Dirección de Ingeniería Municipal.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** No se considerará como inicio de obra, el simple depósito de materia en la parcela objeto del contrato. Así como tampoco la fijación, levantamiento o

plantación de cercas. En caso de Resolución de Contrato, los materiales, cercas, muros, etc., pasarán al Fisco Municipal de pleno derecho, sin indemnización alguna.

**PARAGRAFO TERCERO-** Lo establecido en este Artículo deberá incluirse en todos los contratos de adjudicación en venta, so pena de la aplicación de la Sanción Administrativa prevista en el Artículo 127º de la presente Ordenanza.

### **TERRENOS MUNICIPALES**

**ARTICULO 91º-** En los Documentos de venta de un terreno de propiedad municipal se establecerá la obligación del adquirente de ofrecerle en venta, en primer término a la Administración Municipal, pudiendo ésta adquirirlo nuevamente de acuerdo al precio previsto en la tabla de valores vigente para el momento que el interesado realice la solicitud de autorización de venta a terceros. Las bienhechurías deberán ser canceladas a justa tasación de personal experto. Esta obligación subsiste únicamente respecto al ciudadano que lo haya adquirido del Municipio.

**PARAGRAFO PRIMERO-** Recibida la Solicitud de Autorización de venta a Terceros, la Administración Municipal deberá responder al interesado por escrito dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Transcurrido dicho lapso sin dar respuesta oportuna, se tendrá como desistido el derecho de preferencia.

El presente artículo deberá insertarse en los documentos de venta de los terrenos municipales en caso de que se llegue a omitir su texto, se considerará incorporado en todo documento de venta.

### **PROHIBICION ABSOLUTA DE ENAJENACION**

**ARTICULO 92º-** El Concejo Municipal, de oficio o a proposición del Alcalde, podrá mediante Ordenanza especial, determinar el o los sectores urbanos en los cuales quedan prohibidas la adjudicación en venta de Parcelas de Terrenos Municipales.

### **PRINCIPIO DE LA NO OBLIGATORIEDAD DE LA ENAJENACION.**

**ARTICULO 93º-** El Municipio no está obligado a adjudicar en venta parcelas de Terrenos Municipales, salvo en los casos de adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra y en los casos de rescate enfiteútico, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil para aquellos contratos realizados antes de la promulgación de la presente Ordenanza.

Igualmente, deberá abstenerse de adjudicar en venta parcelas de Terrenos Municipales cuando así lo aconsejen razones de urbanismo o renovación urbana, o de utilidad o conveniencia públicas. El contenido de este Artículo se considerará implícitamente incorporado en los respectivos contratos de adjudicación en arrendamiento que celebre el Municipio.

## **SECCION II**

### **DE LAS SOLICITUDES Y SU TRAMITACION INICIO PROCEDIMIENTO SOLICITUD (REQUISITOS)**

**ARTICULO 94º-** Toda persona natural o jurídica, interesada en la adjudicación en venta de una parcela de Terreno Municipal, deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por intermedio de la Dirección de Catastro y en formulario que se le suministrará al efecto, con indicación de los siguientes datos:

**A-** Nombre, apellido, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y cédula de Identidad del solicitante o del representante legal del mismo, si fuera persona natural,

denominación en el documento de Registro respectivo e identificación del representante legal y el carácter con que actúa, si fuera persona jurídica.

**B.-** Indicaciones precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella si fuera el caso y su respectivo croquis de ubicación.

**C.-** Indicación de los datos del respectivo contrato de arrendamiento o de adjudicación en arrendamiento, si fuera el caso.

**D.-** Determinación de las características generales de la edificación construida sobre la parcela o que se piensa construir, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Urbanísticas respectivas.

**E.-** Número y nombre de las personas que integran el Grupo Familiar del solicitante, si fuere el caso.

**F.-** Constancia de ingresos mensuales o anuales del Grupo Familiar del solicitante, si fuere el caso.

**G.-** Manifestación expresa de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

**PARAGRAFO PRIMERO (RECAUDOS)** La solicitud de adjudicación en venta deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

**1.-** Certificación del Solvencia Municipal o Constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal, expedida por la autoridad Municipal competente.

**2.-** Fotocopia de la Cédula de Identidad vigente del solicitante si fuere persona natural, o copia de los estatutos de la persona jurídica, si fuere persona jurídica, con indicación del representante legal de la misma quien deberá acreditar suficientemente su representación.

**3.-** Constancia de Domicilio expedida por la autoridad Municipal competente. -

**4.-** Cuando se trate de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio San Cristóbal.

**5.-** Cuando se trate de persona jurídica, balance o inventario respectivo, actualizado según los casos.

**6.-** Comprobante de haber satisfecho la tasa administrativa prevista en el Artículo siguiente.

**7.-** El Contrato de Arrendamiento Original.

**8.-** Documento de propiedad de las bienhechurías, debidamente Registradas o autenticadas, a falta del documento en referencia, un Justificativo sobre la posesión legítima por un término mayor de dos años, levantado con vecinos del lugar correspondiente a la solicitud, debidamente autenticado y acompañado con factura de compra de materiales, en el caso de que la tenga en su poder el solicitante.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando la solicitud de compra sea para fines comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, deberá cumplir con lo establecido en este artículo y el párrafo primero del mismo, así como con el procedimiento establecido en esta ordenanza.



## **TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACION**

**ARTICULO 95º.-** Toda persona que solicite la adjudicación en venta de una parcela, deberá pagar por concepto de tramitación administrativa el valor correspondiente a **Tres (03) Unidades Tributarias vigentes.**

**PARAGRAFO ÚNICO.-** Cada solicitud de adjudicación en venta correspondiente a la Regulación de la Tenencia de los Terrenos Urbanos Ejidos en los Barrios y Urbanizaciones Populares, conforme a la Decretos referidos en el Artículo 37, Parágrafo Segundo estará exenta del pago por concepto de Tasa Administrativa de Tramitación;

## **SUSTANCIACION DEL EXPEDIENTE**

**ARTICULO 96º.-** Recibida la solicitud, la Dirección de Catastro procederá a substanciar el expediente respectivo, el cual contendrá los siguientes recaudos:

**A.-** Solicitud presentada en formulario debidamente fechada y numerada.

**B.-** Información sobre la condición Jurídica de la parcela solicitada, indicando si es ejido o propio y los datos que acreditan la propiedad del Municipio.

**C.-** Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral, situación y medidas, superficie descripción del relieve y condiciones del suelo.

**D.-** Indicación del valor de la parcela para la fecha de la solicitud así como del uso de conformidad a la zonificación vigente.

**E.-** Cualquier otra información o documentación que mediante Decreto exija el Alcalde.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Una vez que la Dirección de Catastro elabore su informe técnico, remitirá el mismo junto con el expediente a la Dirección de Planeamiento Urbano, y posteriormente, esta última hará el Informe técnico respectivo que luego será enviado nuevamente junto con el expediente a la Dirección de Catastro y esta será quien finalmente elaboré el avalúo.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** En Todos los casos correspondientes a Regulación de la Tenencia de los Terrenos Urbanos Ejidos en los Barrios y Urbanizaciones Populares, la sustanciación del expediente estará a cargo de la Oficina Técnica Municipal de Tierras Urbanas, creada por los Decretos referidos en al Artículo 37, Parágrafo Segundo. Dicha Oficina centralizará lo concerniente a la sustanciación con la participación de las Oficinas de Ejidos y de Planeamiento Urbano, Junto con la División de Catastro, desde la recepción de la solicitud hasta la fijación del avalúo.

## **PROCEDIMIENTO DE CONTROL Y APROBACION**

**ARTICULO 97º.-** El Director de Catastro remitirá el expediente a la Contraloría Municipal, la cual emitirá el control previo dentro del lapso de Diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo del expediente en dicho órgano. Efectuado el control previo, el Contralor remitirá el expediente a la Comisión Permanente (Inmuebles) la cual lo revisará y le recomendará a la Cámara la aprobación o no de la solicitud.

Recibido el expediente por parte del Concejo Municipal, el mismo resolverá sobre la aprobación o no de la solicitud, en dos discusiones y en sesiones diferentes, dentro del lapso de Treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de admisión del expediente ante la Secretaría del Concejo. Cuando para la aprobación sea necesaria la desafectación de la parcela de su carácter ejidal, se requerirá, además el voto favorable de las  $\frac{3}{4}$  partes de sus miembros.

## **NOTIFICACION Y PAGO CELEBRACION CONTRATO**

**ARTICULO 98º.-** En caso de aprobación de la adjudicación en venta, el Concejo remitirá el Acuerdo y expediente respectivo a la Sindicatura Municipal, por la que procederá a notificar al interesado y a elaborar el respectivo contrato de adjudicación en venta, por triplicado, en el cual deberán incluirse obligatoriamente y so pena de nulidad absoluta, las siguientes especificaciones.

**A.-** Si el beneficiario es personal natural, apellidos, nacionalidad, estado civil, cédula de identidad y domicilio. Si el beneficiario es personal jurídica, denominación o razón social, datos

de inscripción en el Registro respectivo e identificación del representante legal y carácter con que actúa.

**B.-** Identificación del Alcalde.

**C.-** Indicación de las fechas de las sesiones en que la solicitud fue aprobada por el Concejo Municipal.

**D.-** Ubicación y número catastral de la parcela objeto de la adjudicación.

**E.-** Superficie, medidas y linderos de la parcela.

**F.-** Uso de la parcela objeto de la adjudicación, de conformidad a lo dispuesto en las normas urbanísticas vigentes.

**G.-** Indicación expresa de que el adjudicatario conoce y se somete a las condiciones especiales de adjudicación en venta previstas en la presente Ordenanza, así como a las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico urbanístico municipal, y que igualmente dichas disposiciones se consideran incorporadas al respectivo contrato.

**H.-** Fecha de la celebración del contrato.

**I.-** Cualquier otra cláusula que el Alcalde o el Concejo estimen procedente incluir en el contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** El Síndico Procurador comunicará al Director de Hacienda Municipal las características esenciales del contrato, precio de la adjudicación en venta. El número de comprobante de pago total o parcial, según el caso, deberá constar en el contrato de adjudicación.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En los casos de Regularización de la Tenencia de las Tierras Urbanas Ejidas en los Barrios y urbanizaciones Populares, el precio de la adjudicación en venta será el mismo correspondiente al avalúo que haya hecho la Oficina Técnica Municipal de Tierras Urbanas, así mismo en los casos de que el pago deba ser financiado, también serán las mismas que al efecto fije dicha Oficina Técnica, con la Asesoría del Director de Hacienda, el financiamiento podrá ser hasta por dos años, sin pago de intereses, todo lo cual se hará constar en el Contrato de Adjudicación y será el Director el encargado de celebrar el convenio de financiamiento.

### **CONSIGNACION PRECIO**

**ARTICULO 99º.-** La persona natural o jurídica cuya solicitud de adjudicación en venta haya sido aprobada por el Concejo, deberá consignar el precio total por ante la Dirección de Hacienda Municipal, dentro de los Treinta (30) días continuos siguientes a la notificación del acuerdo aprobatorio del contrato. La falta de consignación del pago en el plazo fijado dejará sin efecto la aprobación.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En los casos en los cuales se refiere el Parágrafo Segundo del Artículo Anterior, la consignación del precio de venta cuando sea de contado, deberá hacerse dentro de los Sesenta (60) días continuos siguientes a la notificación del Acuerdo aprobatorio del contrato y en los casos de financiamiento del precio será conforme a lo establecido en el mismo Parágrafo Segundo del Artículo anterior, se procederá al otorgamiento del documento una vez cancelada, dentro del término antes referido, la Primera cuota establecida en el mismo.

### **OTORGAMIENTO DEL CONTRATO**

**ARTICULO 100º.-** Dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la consignación del precio, el Alcalde celebrará el contrato correspondiente y procederá a otorgar y protocolizar el mismo, por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente.

### **REGISTRO MUNICIPAL DEL CONTRATO**

**ARTICULO 101º.-** Otorgado el contrato de adjudicación se dejará copia del mismo en el expediente original y otra copia se agregará al duplicado del expediente, debiéndose hacer el correspondiente señalamiento en el plano general de ejidos y otros terrenos municipales.

El Alcalde remitirá copia del contrato de registro a la Dirección de Catastro, y Sindicatura Municipal.

**ARTICULO 102º.-** Cuando el Concejo Municipal niegue la solicitud de adjudicación en venta, ordenará a la Sindicatura notificar al interesado debidamente, dentro del plazo de Diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha del acuerdo del Concejo, y devolverá el expediente a la

Alcaldía con copia del acuerdo respectivo. La negativa del Concejo deberá ser motivada a fin de que el solicitante pueda ejercer el Recurso contencioso administrativo correspondiente o subsanar el posible defecto en la tramitación, según los casos.

## **CAPITULO V DE LOS PRECIOS DETERMINACION PRECIO/ PLANTA DE VALORES**

**ARTICULO 103º-** Los precios por la adjudicación en venta de parcelas o arrendamiento se fijarán conforme con lo dispuesto en la Planta de Valores vigentes. La Planta de Valores de los Terrenos Municipales deberá ser actualizada cada Dos (02) años, debiendo a tal fin la Comisión Permanente presentar al Alcalde el proyecto respectivo para su revisión y aprobación mediante el decreto respectivo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza, la Planta de Valores se elaborará tomando en consideración los siguientes factores:

**A.-** Zonificación Urbana previa en la Ordenanza respectiva.

**B.-** Ubicación del barrio, sector o Urbanización de los terrenos.

**C.-** Situación de los Terrenos Municipales en relación a las vías urbanas.

**D.-** Existencia de servicios públicos tales como cloacas, drenajes, acueducto, electricidad, alumbrado público, teléfono, pavimentación aceras y cualquier otro servicio u obra pública similar, y

**E.-** Características de las construcciones existentes en el sector, barrio o urbanización.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Para la fijación de los precios, se tendrá en cuenta la ponderación de los factores mencionados en este Artículo, pero siempre teniendo como objetivo Básico el mayor beneficio para el Municipio.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La fijación del precio de adjudicación en los casos de la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana Ejida en los Barrios y Urbanizaciones Populares, será módico y solidario, con una reducción del 80% del valor inmobiliario fijado en la tabla de valores, teniendo como base el Artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, "en cuanto a la obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el estado en todos sus ámbitos, para ejecutar proyectos sociales como el de la referida regularización, debido a que humanizan las relaciones familiares, vecinales y comunitarias".

## **CAPITULO VI DE LOS REGISTROS. FORMALIZACION DEL REGISTRO MUNICIPAL**

**ARTICULO 104º-** Los Contratos de adjudicación en arrendamiento o en venta deberán asentarse en sendos libros empastados y foliados que llevará la Dirección de Catastro División de Terrenos Municipales. Los asientos correspondientes serán firmados por el Director de Catastro y el Jefe de División de Terrenos Municipales.

### **ASIENTO DE CONTRATO**

**ARTICULO 105º-** Los Registro de los Contratos serán continuos, no tendrán enmendaduras ni espacios en blanco, deberán expresar la extensión, linderos, medidas y precios de las parcelas adjudicadas y hacer mención detallada de los datos de registro referentes a las adjudicaciones en venta otorgadas. Todo asiento de registro deberá tener un número de orden.

### **ACTUALIZACION REGISTRO DE ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO**

**ARTICULO 106º-** Todo asiento en el libro de registro de contratos de adjudicaciones en venta origina la respectiva nota marginal en el registro de contratos de adjudicaciones en arrendamiento correspondiente a la parcela objeto de la adjudicación en venta, si fuere el caso.

En dicha nota, se determinará el número y la fecha de la adjudicación en venta y su referencia de registro. Así mismo, se estamparán las notas marginales respectivas en los casos de resoluciones de contratos de adjudicación en arrendamiento o en venta, de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza.

## **CAPITULO VII DE LAS NOTIFICACIONES PROCEDIMIENTO DE NOTIFICACION**

**ARTICULO 107º-** Las notificaciones que deban efectuar las autoridades municipales indicadas en la presente Ordenanza a los interesados en relación a todo acto administrativo de carácter particular o cualquier solicitud de los procesos que se establecen en esta Ordenanza intereses legítimos, personales y directos, contendrán el texto íntegro del acto e indicarán si fuere el caso, los recursos que proceden, con expresión de los términos para ejercerlos y de los Órganos Municipales o los Tribunales ante los cuales deban interponerlos.

Las notificaciones que no llenen todas las especificaciones señaladas en este Artículo se considerarán defectuosas y no producirán ningún efecto.

### **ENTREGA DE NOTIFICACION**

**ARTICULO 108º-** La notificación se entregará:

**A-** En la dirección indicada por el interesado en la respectiva solicitud y

**B-** En su domicilio o residencia.

De la misma se exigirá recibo firmado en el cual se dejará constancia de la fecha en que se recibe el acto y del contenido de la notificación así como del nombre y cédula de identidad de la persona que lo reciba.

### **NOTIFICACION IMPRACTICABLE**

**ARTICULO 109º-** En los casos en que resulte impracticable la notificación prevista en el literal "B" del Artículo anterior se procederá a la publicación del cartel de notificación del acto en Un (01) diario de amplia circulación en el Municipio y en este caso, se entenderá por notificado el interesado Quince (15) días hábiles después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa.

### **PROCEDIMIENTO ERRONEO**

**ARTICULO 110º-** Si sobre la base de una información errónea, contenida en la notificación, el interesado hubiese intentado algún procedimiento, el tiempo transcurrido no será tomado en consideración a los efectos de determinar el vencimiento de los plazos que le corresponden para interponer el recurso apropiado.

## **CAPITULO VIII**

### **DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL RESCATE O RECUPERACION DEL USO DE LOS TERRENOS MUNICIPALES Y DE LAS SANCIONES**

#### **SECCION I OCUPACION ILEGAL**

**ARTICULO 111º-** Ninguna persona natural o jurídica podrá ocupar una parcela de Terreno Municipal, ni Terrenos Municipales en General sin estar provista de respectivo contrato que la autorice para ello, o que existiendo, hubiere vencido su plazo o hayan sido incumplidas sus cláusulas. Los ocupantes deberán ser obligados o compelidos a la desocupación de los terrenos por la Alcaldía previo cumplimiento del procedimiento de rescate establecido en este Capítulo.

**ARTICULO 112º-** En los casos previstos en el Artículo anterior el Director de Catastro de oficio, o por denuncia efectuada por cualquier funcionario público o vecino ordenará al Jefe de la División de Terrenos Municipales la apertura del procedimiento, mediante al auto respectivo.

El Jefe de la División de Terrenos Municipales podrá igualmente, de oficio abrir el procedimiento previsto en el presente Capítulo.

**ARTICULO 113º-** Abierto el procedimiento, el Jefe de la Dirección de Terrenos Municipales practicará las inspecciones que sean necesarias para constatar el estado de ocupación de la parcela o terreno, directamente o por intermedio de los fiscales de la Dirección de Catastro, así como también por cualquier Tribunal competente de la República.

Cuando lo estimare necesario el Director de Catastro podrá solicitar la cooperación de las autoridades policiales, militares o judiciales, según los casos, a los fines de la inspección.

De toda inspección practicada se levantará acta, la cual tendrá validez, aún sin la firma del ocupante u ocupantes o de los representantes legales del ocupante, en caso de que fuese persona jurídica.

**ARTICULO 114º-** Practicada la inspección el Jefe de la División de Terrenos Municipales notificará a los interesados, ocupantes, cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos personales y directos, pudieran resultar afectados, concediéndoles un plazo de Diez (10) días hábiles después de notificados a fin de que realicen la contestación y oposición a la solicitud recibida.

#### **DE LAS PRUEBAS**

**ARTICULO 115º-** Al día siguiente del vencimiento del término de la contestación haya habido o no contestación, se abrirá una articulación probatoria de Ocho (08) días hábiles a objeto de que las partes expongan sus razones, aleguen y demuestren sus pruebas, evacuando dentro de este término las pruebas, ya que después no se admitirán otras.

#### **DE LAS OPOSICIONES**

**ARTICULO 116º-** Este procedimiento se realizará conforme a lo establecido en el CAPITULO III, SECCION III, ARTICULOS 41º AL 48º ambos inclusive de la presente Ordenanza en lo que le sea aplicable.

**ARTICULO 117º-** El Jefe de la Dirección de Terrenos Municipales con vista al expediente, elaborará el dictamen respectivo y el proyecto de resolución motivada que corresponda, todo lo cual remitirá al Director de Catastro a los fines de la adopción de las medidas legales del rescate. A los fines de la elaboración del dictamen, el Director de Catastro podrá solicitar del Concejo y de las dependencias de la Alcaldía, la documentación e información que estime conducente. Las dependencias estarán obligadas a suministrar la información en un plazo no mayor de Quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de solicitud.

**ARTICULO 118º-** La Dirección de Catastro mediante resolución motivada y debidamente notificada, ordenará la desocupación de la parcela o terreno y las medidas de resguardo que sean necesarias, así como la demolición de las bienhechurías no indemnizables.

**ARTICULO 119º-** En caso de haber bienhechurías, las mismas serán pagadas por el Municipio, según avalúo efectuado por la Dirección de Catastro. El pago de las bienhechurías previa confirmación de la Contraloría Municipal se hará efectivo una vez desocupado el terreno o parcela objeto del rescate administrativo.

**ARTICULO 120º-** La ejecución de la resolución de rescate corresponderá a la Dirección de Ingeniería Municipal. Conjuntamente con la Dirección de Catastro y Sindicatura Municipal. A tales fines la Alcaldía solicitará la colaboración o cooperación que fuere necesaria, de la Fuerzas Armadas de Cooperación o de las Fuerzas Armadas Policiales del Estado Táchira.

**PARAGRAFO UNICO-** A los fines del cumplimiento del presente Artículo, los Prefectos con jurisdicción en el territorio del Municipio, así como los agentes policiales del Estado Táchira, están en la obligación de prestar al Alcalde y demás autoridades competentes, la colaboración necesaria para la ejecución de los actos administrativos de desalojo o desocupación de terrenos ilegalmente ocupados.

**ARTICULO 121º-** En caso de que existieran ruinas o construcciones abandonadas, sobre una parcela ejidal o propia municipal, bien sea solicitada o no por un tercero, la Dirección de Catastro, División de Terrenos Municipales ejecutará el procedimiento anteriormente descrito para el rescate o recuperación del uso de las tierras municipales.

**PARAGRAFO UNICO-** En este caso, que la solicitud sea realizada por un tercero, este cancelará o pagará el monto de las mejoras correspondiente al avalúo realizado por la Dirección de Catastro, previa conformación por la Contraloría Municipal. Dicho monto será depositado en cuanta de terceros llevado por la Tesorería Municipal – Dirección de Hacienda y podrá ser reclamado y cobrado por aquella u aquellas personas que acrediten la titularidad de la propiedad sobre las mismas.

#### **SECCION II**

#### **DE LAS PROHIBICIONES Y DE LAS SANCIONES**

#### **DERECHO DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.**

**ARTICULO 122º-** Se considerará implícita en toda adjudicación, el derecho del Municipio a resolver el contrato y rescatar la parcela objeto del mismo, al ser comprobada alguna falsedad en las declaraciones efectuadas por el solicitante.

#### **PROHIBICION DEL REPARCELAMIENTO**

**ARTICULO 123º-** Las parcelas objeto de Arrendamiento no podrán ser objeto de reparcelamiento. La violación de esta disposición acarreará la resolución del contrato respectivo, quedando las bienhechurías existentes en la parcela a favor del Municipio.

Así mismo, las parcelas adjudicadas en venta no podrán ser objeto de reparcelamiento durante la vigencia del derecho de preferencia, señalado en el Artículo 91º de esta Ordenanza.

#### **SANCION INCUMPLIMIENTO O DELIMITACION, Y CERCADO DE PARCELA**

**ARTICULO 124º-** Los adjudicatarios de parcelas que incumplan la disposición prevista en el Artículo 29º de esta Ordenanza, deberán proceder a cumplir lo establecido en dicho Artículo dentro del lapso de Dos (02) días hábiles, contados a partir de la notificación de la infracción practicada por los funcionarios fiscales competentes. Si pasado este lapso, el interesado no hubiere dado cumplimiento a lo ordenado, será sancionado con **Multa** que oscila entre el equivalente a **DIECIOCHO (18) Y NOVENTA Y TRES (93) UNIDADES TRIBUTARIAS VIGENTE**. En caso de reincidencia, se sancionará con la resolución del contrato.

#### **PROHIBICION TRASPASO**

**ARTICULO 125º-** El incumplimiento a lo dispuesto en los Artículo 27º o 56º de la presente Ordenanza, será sancionado con Multa entre el equivalente a **ONCE (11) Y TREINTA Y TRES (33) UNIDADES TRIBUTARIAS VIGENTES**, sin perjuicio de otras sanciones en que pueda incurrir y que la Alcaldía hará efectiva de conformidad con la Ley. Los subarrendamientos o traspasos, efectuados en contravención a la presente Ordenanza serán inexistentes y en consecuencia, carecerán de valor jurídico alguno.

#### **FALTA DE PAGO**

**ARTICULO 126º-** La falta de pago de los derechos fiscales o cánones por concepto de arrendamiento de parcelas durante Cuatro (04) Trimestres consecutivos, dará lugar a la resolución del contrato respectivo administrativamente y sin intervención judicial. En todo contrato se hará constar esta condición.

#### **DESTINACION LEGAL DE PARCELA**

**ARTICULO 127º-** En los casos en que el arrendatario no destine la parcela al uso previsto en el respectivo contrato o no cumple las disposiciones de la presente Ordenanza y otros instrumentos jurídicos que le son aplicables, será sancionado con la resolución del contrato de pleno derecho, sin perjuicio del Pago de las bienhechurías existentes sobre la parcela, de acuerdo al avalúo realizado por la Dirección de Catastro, de conformidad a las disposiciones que regulan la materia.

#### **RESPONSABILIDAD FUNCIONARIOS PUBLICOS**

**ARTICULO 128º-** Los funcionarios públicos que no den cumplimiento a las obligaciones y términos previstos en la presente Ordenanza, podrán ser sancionados por el Alcalde, con multa equivalente al monto entre **UNA (01) VEZ Y CINCO (05) VECES SU SUELDO MENSUAL**. Según la gravedad de la falta, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria a que hubiere lugar.

#### **INCUMPLIMIENTO OBLIGATORIO DE CONSTRUIR**

**ARTICULO 129º-** Transcurridos Dos (02) años después de celebrado el contrato de adjudicación en arrendamiento, sin que se haya ejecutado el Cincuenta Por Ciento (50%) de la construcción para lo cual se solicitó la parcela, la Dirección de Ingeniería Municipal de Oficio o a solicitud de cualquier funcionario público o vecino del Municipio, levantará el informe respectivo y lo remitirá a la Dirección de Catastro.

La Dirección de Catastro remitirá al interesado copia del informe y del auto de apertura del procedimiento y lo citará de conformidad a lo dispuesto en el CAPITULO VIII de esta Ordenanza, para que comparezca dentro del lapso de Ocho (08) días hábiles, contado a partir de la notificación, a fin de que exponga sus pruebas y alegue sus razones, las cuales se harán constar en el expediente respectivo.

Concluido el expediente La Dirección de Catastro podrá acordar la resolución del contrato mediante resolución motivada y debidamente notificada, ordenándose en la misma la desocupación de la parcela si fuere el caso y el procedimiento correspondiente para el pago de las bienhechurías debidamente autorizadas de conformidad a lo dispuesto en el Parágrafo Quinto y Sexto del Artículo 26º de esta Ordenanza.

**PARAGRFO PRIMERO-** Se entenderá por cumplido el porcentaje establecido en este Artículo, cuando el mismo se refiera a la obra física construida en relación al proyecto de edificación aprobado por la Dirección de Ingeniería Municipal.

**PARAGRAFO SEGUNDO-** No se considerará como inicio de obra, el simple depósito de materiales en la parcela objeto del contrato, así como tampoco la fijación, levantamiento o plantación de cercas.

En caso de resolución del contrato, los materiales, cercas, muros y demás bienes similares pasarán al Fisco Municipal, sin contraprestación e indemnización alguna.

#### **OTRAS INFRACCIONES NO PREVISTAS EXPRESAMENTE**

**ARTICULO 130º-** Cualquier otra violación o infracción a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza, cuya sanción no hubiere sido especificada, será penada con Multa entre el equivalente a **ONCE (11) Y TREINTA Y TRES (33) UNIDADES TRIBUTARIAS VIGENTE**, sin perjuicio de las acciones civiles a que haya lugar.

#### **PROHIBICIONES ESPECÍFICAS**

**ARTICULO 131º-** No se adjudicaran parcelas de terrenos municipales que a continuación se determinan:

**1-** Los cubiertos por bosques o vegetación cuya conservación sea de interés público o ambiental.

**2-** Los terrenos que se encuentran adyacentes a las quebradas o ríos hasta Veinticinco (25) metros de sus orillas.

**3-** Los terrenos adyacentes a canales embaulados hasta Siete (7) metros y de los canales abiertos, hasta Diez (10) metros de los mismos.

**4-** Los terrenos donde existan recursos naturales de interés histórico o turístico o que sirvan de aprovechamiento a la Población.

**5-** Los terrenos que ubicados en las márgenes de ríos, riachuelos o quebradas a una distancia de Doscientos (200) metros de sus orillas, cuando de tales aguas se surta la Población, vecindarios o empresa de carácter público.

**6-** Cualesquiera otros que determine el Concejo Municipal mediante Ordenanza especial.

#### **CAMBIO USO DE PARCELA**

**ARTICULO 132º.** Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico urbanístico del Municipio San Cristóbal, los usos asignados a las edificaciones sobre parcelas de terrenos municipales urbanos no podrán ser objetos de cambios unilaterales por parte del adjudicatario en arrendamiento, sin el previo consentimiento dado por escrito y la consecuente revisión de contrato respectivo de la Alcaldía a través de su oficina competente.

#### **REGULACION DEL DERECHO A EDIFICAR EN PARCELA CONCEDIDA EN ARRENDAMIENTO**

**ARTICULO 133º-** La Dirección de Ingeniería Municipal otorgará las constancias y autorizaciones para edificar en parcelas concedidas en arrendamiento de conformidad a las disposiciones previstas en la Ordenanza que regula la materia.

#### **PROHIBICION OTORGAMIENTO**

**ARTICULO 134º-** La Dirección de Ingeniería Municipal, así como la Dirección de Planificación Urbana no podrán otorgar ningún tipo de constancia urbanística ni certificación de conformidad de uso en aquellas parcelas cuyos planos de mensuras demuestren la existencia de excedentes de terrenos de propiedad Municipal.

#### **PROHIBICION ENAJENACION A BENEFICIARIO**

**ARTICULO 135º-** No se podrá adquirir por compra o arrendamiento directamente ni por interpuestas personas más de un terreno de propiedad Municipal, salvo el caso de terrenos destinados a fines industriales

## **PROHIBICION PARA CONCEJALES, ALCALDE Y FUNCIONARIOS PUBLICOS.**

**ARTICULO 136º.-** No podrá solicitar concesiones de uso ni adjudicación de ningún tipo, ni directamente no por interpuestas personas el Alcalde y los Concejales, de conformidad a lo dispuesto en la Ley orgánica del Poder Público Municipal.

La prohibición establecida en este Artículo incluirá también al Secretario del Concejo, Síndico Municipal, Contralor Municipal y Directores Municipales, salvo autorización expresa del Concejo, aprobada con el voto favorable a las Dos Terceras (2/3) partes de sus miembros y mediante acuerdo que se publicará en la Gaceta Municipal.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** La limitación prevista en el presente Artículo se mantendrá en vigencia hasta Dos (02) años, contados a partir de la fecha de cesación de las funciones públicas de los mencionados funcionarios y su incumplimiento acarreará la responsabilidad civil, penal, administrativa y disciplinaria del o de los funcionarios que hubieren participado en la operación o procedimiento ilegal.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EXCEPCION.-** Lo previsto en este Artículo no obsta para que, cuando la Cámara Municipal pretenda desarrollar terrenos de interés social para beneficio de sus empleados, puedan estos funcionarios, siempre que demuestren no poseer vivienda propia ni haberle adquirido ante terrenos ejidos o propios al Municipio.

## **PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

**ARTICULO 137º.-** Salvo disposición expresa en contrario, las sanciones previstas en la presente Ordenanza serán aplicadas por el Alcalde, mediante Resolución motivada y debidamente notificada y de conformidad al procedimiento establecido en el Artículo 107º y siguientes del CAPITULO VII de esta Ordenanza.

Cuando se trate de aplicación de multas se observará, a los fines de su liquidación y ejecución, las reglas y procedimientos previstos en la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal.

## **CAPITULO IX DE LOS OTROS PROCESIMIENTOS**

### **SECCION I DE LAS DEFINICIONES Y SU OBJETO**

**ARTICULO 138º.-** Así mismo ante la Dirección de Catastro – División de Terrenos, se llevarán otros procedimientos de las solicitudes que tratan sobre: exclusión o inclusión de personas arrendatarias; fusión, anexión, fraccionamiento o rectificación de linderos y medidas.

**ARTICULO 139º.- LA EXCLUSION;** Consiste en la solicitud que realice cualquier beneficiario de un contrato de arrendamiento de excluir otro u otros beneficiarios del contrato siempre y cuando demuestre que no posee derechos acciones ni justo título que lo acredite como tal.

**ARTICULO 140º.- LA INCLUSION;** consiste en realizar solicitud, en virtud de querer ser incluido, en el contrato de arrendamiento como un beneficiario más, cuando así lo demuestre a raíz de algún documento autenticado o registrado, sobre la titularidad de las mejoras existentes.

**ARTICULO 141º.- FUSION;** consiste en la solicitud que pueda hacer el interesado poseedor de dos o más contratos de arrendamiento de parcelas colindantes entre sí, para efectos o intereses de unir dichos lotes de terrenos en uno sólo, con la finalidad de darle un uso más expansivo o amplio para desarrollo diverso siempre y cuando su uso lo permita.

**ARTICULO 142º.- ANEXION;** consiste en la solicitud que realice cualquier interesado con el objeto de ser anexada a su parcela, un lote de terreno colindante, sin uso, siempre que fuere para ensanche o desahogo, y cuando el área total resultante no fuere mayor que el doble del área mínima exigida por la Ordenanza de Zonificación.

**ARTICULO 143º.- FRACCIONAMIENTO.-** Consiste en la solicitud que realicen dos o más arrendatarios de un mismo contrato, en la cual existan dos o más edificaciones, perfectamente diferenciadas y separadas entre ellas, tanto físicamente como por documentación debidamente autenticadas o registradas que demuestren su titularidad.



**PARAGRAFO UNICO-** La aprobación del fraccionamiento en todo caso, quedará sujeto a lo estipulado por la Ordenanza de Zonificación en cuanto al cumplimiento de las Areas Mínimas exigidas, para lo cual se requerirá informe previo de la Dirección de Planificación Urbana. Pudiéndose aplicar la excepción prevista en el Parágrafo Segundo del Artículo 23 de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 144º-** Rectificación de medidas y linderos, consiste en la solicitud que pueda realizar cualquier beneficiario de un contrato de arrendamiento cuando existan posibles levantamiento parcelario contenido en el contrato de arrendamiento y los derechos plasmados en el documento de propiedad.

## **SECCION II DE LA SOLICITUD Y SUS REQUISITOS**

**ARTICULO 145º-** Para obtener la aprobación que trata los Artículo anteriormente descritos los interesados deberán solicitar ante la Dirección de Catastro por intermedio de la División de Terrenos Municipales, en formulario que se le suministrará al efecto previo cumplimiento de los requisitos previstos en el Artículo 36º de la presente Ordenanza.

## **SECCION III DEL PROCEDIMIENTO**

**ARTICULO 146º-** Una vez recibida la solicitud con todos sus recaudos, la División de Terrenos Municipales procederá de acuerdo a lo establecido en el CAPITULO III SECCION III, ARTICULOS 39º AL 54º ambos inclusive en todo lo que le sea aplicable.

## **SECCION IV DE LA TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACION**

**ARTICULO 147º-** Toda persona que solicite cualesquiera de los procesos señalados en este Capítulo deberá pagar una tasa por concepto de tramitación administrativa correspondiente al valor de **UNA (1) UNIDAD TRIBUTARIA VIGENTE**.

## **CAPITULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS SECCION I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 148º-** Los interesados podrán interponer los recursos a que se refiere este Capítulo, contra todo acto administrativo que ponga fin a un procedimiento, imposibilite su continuación, cause indefensión o lo prejuzgue como definitivo lesione sus derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos.

**ARTICULO 149º-** Todo recurso administrativo deberá intentarse por escrito, previo cumplimiento de la Ley de Timbre Fiscal y en el mismo se hará constar:

**A-** Identificación del interesado o en su caso de la persona que actúe como su representante legal y se acredite como tal, con expresión de los nombres, apellidos, estado civil, domicilio, nacionalidad, profesión y número de cédula de identidad.

**B-** Dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.

**C-** Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresados con toda claridad la materia o materias o materias objeto del recurso.

**D-** Referencia a los anexos que lo acompañen si fuera el caso.

**E-** Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.

**F-** La firma del interesado.

El recurso que no llenare los requisitos, exigidos no será admitido, esta decisión deberá ser motivada y notificada al interesado.

El error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación, siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter.

## **SUSPENSION DE LA EJECUCION**

**ARTICULO 150º-** La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo previsión legal en contrario. El órgano ante el cual se recurra podrá de oficio o a petición de parte, acordar la suspensión de los efectos del acto recurrido en el caso de que su ejecución pudiera causar grave perjuicio al interesado, si la impugnación se fundamentare en la nulidad absoluta del acto. En estos casos, el órgano respectivo deberá exigir la constitución previa de la caución que considere suficiente. El funcionario será responsable por la insuficiencia de la caución aceptada.

**ARTICULO 151º-** El órgano competente para decidir el recurso de reconsideración o jerárquico, podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado, así como ordenar la reposición en caso de vicios en el procedimiento, sin perjuicio de la facultad de la administración para convalidar los actos anulables.

### **SECCION II DEL RECURSO DE RECONSIDERACION**

**ARTICULO 152º-** De las decisiones o sanciones previstas en la presente Ordenanza, procede al recurso de reconsideración, el cual deberá ser interpuesto dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna, por ante el funcionario que los dictó: El órgano ante el cual se interpone este Recurso, decidirá dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes al recibo del mismo, contra esta decisión no puede interponerse de nuevo dicho recurso.

### **SECCION III**

#### **DEL RECURSO JERARQUICO**

**ARTICULO 153º-** El recurso jerárquico procederá cuando el órgano inferior decida no modificar el acto de que es autor en la forma solicitada en el Recurso de Reconsideración.

El interesado podrá, dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión que hace referencia el Artículo anterior, interponer el recurso jerárquico directamente por ante el Alcalde.

**PARAGRAFO UNICO-. LAPSO PARA DECIDIR.** Interpuesto y admitido el recurso, el Alcalde dispondrá de Sesenta (60) días hábiles para decidir sobre el mismo, la resolución deberá ser motivada y debidamente notificada al interesado.

Si el Alcalde lo desea, podrá solicitar el respectivo asesoramiento legal por parte del Síndico Procurador Municipal quien emitirá su dictamen respectivo.

### **SECCION IV**

#### **DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**ARTICULO 154º-** Interpuesto el recurso de reconsideración o el jerárquico, el interesado no podrá acudir ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, mientras no se produzca la decisión respectiva o no se venza el plazo que tenga la administración para decidir.

**ARTICULO 155º-** La vía contenciosa – administrativa quedará abierta cuando interpuestos los recursos que ponen fin a la vía administrativa, hayan sido decididos en los plazos correspondientes. Los plazos para intentar los recursos contenciosos son los establecidos en la Ley que rige la materia.

### **SECCION V**

#### **NO DEVOLUCION DE TASAS PAGADAS.**

**ARTICULO 156º-** Sea cual fuere la decisión del recurso interpuesto, en ningún caso se devolverán al recurrente las tasas de tramitación así como cualquiera otra cantidad que hubiere invertido en estudios de suelos o actividades similares.

Los gastos ocasionados por la interposición del recurso, hasta su decisión serán a cargo del recurrente, salvo que el Alcalde, mediante resolución motivada y a petición del interesado, tomando en consideración su situación económico – social decida declararlo exento de los mismos.

**CAPITULO XI  
DISPOSICIONES FINALES  
BIENHECHURIAS BAJO LITIGIO JUDICIAL**

**ARTICULO 157º-** En los casos de solicitudes de adjudicación en arrendamiento sobre las cuales existan un litigio judicial por las bienhechurías existentes, el Municipio no decidirá hasta tanto la autoridad judicial competente no hubiere dictado sentencia definitiva y firme.

**PROHIBICION GENERAL GOBIERNOS EXTRANJEROS**

**ARTICULO 158º-** Ningún gobierno extranjero podrá ser adjudicatario de parcelas de terrenos municipales, ni directamente ni por interpuesta persona.

**OTORGAMIENTO EN COMODATO,  
USUFRUCTI O DONACION**

**ARTICULO 159º-** Las parcelas de origen ejidal o propias del Municipio no podrán ser adjudicadas en comodato, usufructo o donación de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

**SOLICITUD DE FUNCIONARIOS MUNICIPALES**

**ARTICULO 160º-** Las solicitudes de adjudicación en arrendamiento de regularización por parte de un funcionario municipal, estarán sometidas, además de los requisitos y condiciones previstos en la presente Ordenanza, por los siguiente requisitos:

- 1-. El funcionario deberá haber ingresado al servicio del Municipio con Un (01) año de antelación como mínimo a la fecha de solicitud respectiva y encontrarse en servicio activo.
- 2-. El funcionario deberá solicitar y obtener de la dependencia municipal encargada del desarrollo comunal al respectivo informe socio – económico de vida que justifique la adjudicación en arrendamiento.
- 3-. El funcionario deberá solicitar y obtener del Alcalde, por intermedio de la Dirección de Personal, constancia de buen comportamiento y de eficiencia en el desempeño de sus labores, de conformidad a lo dispuesto en la ordenanza respectiva.

**REVISION GENERAL DE LA CONTRATACION**

**ARTICULO 161º-** El Director de Catastro, conjuntamente con el Síndico Procurador Municipal o funcionarios de ese Despacho, procederán a la revisión de toda la contratación referida a venta o arrendamiento de parcelas o terrenos municipales celebradas con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a fin de que sean ejercidas las acciones legales o administrativas pertinentes.

**ACCIONES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES DE RESCATE.**

**ARTICULO 162º-** Cuando se compruebe que terrenos municipales son detentados sin causa ni justo título, el Síndico Procurador Municipal solicitará la autorización del Alcalde para intentar las acciones correspondientes para el reconocimiento de la propiedad o posesión del Municipio, sin perjuicio de lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y las acciones contempladas en esta Ordenanza para el rescate administrativo de terrenos o parcelas ocupados ilegalmente.

**REGULACION ESPECIAL DE ADMINISTRACION DE  
TERRENOS MUNICIPALES**

**ARTICULO 163º-** Cuando se considere conveniente someter la administración y uso de terrenos municipales ubicados en sectores determinados de las áreas urbanas del Municipio San Cristóbal, a regulaciones especiales al alcalde deberá elaborar el Proyecto de Ordenanza respectivo y someterlo a la consideración del Concejo.

Igualmente, el Concejo Municipal podrá, por iniciativa propia, o a solicitud del Alcalde, prohibir la enajenación de terrenos municipales en determinados sectores de las áreas urbanas

del Municipio, así como crear las reservas públicas de suelos urbanos previstas en la Ley Orgánicas de Ordenación Urbanística.

### **OBLIGACION PARA REGISTRADORES Y NOTARIOS**

**ARTICULO 164º-** Los registradores y quienes ejerzan funciones notariales en el Municipio San Cristóbal se abstendrán de registrar, autenticar y reconocer cualquier tipo de documentos contentivo de operaciones de enajenación de inmuebles construidos sobre terrenos Municipales, sin que el interesado presente el contrato o autorización a que se hace mención en la presente Ordenanza.

A los fines del cumplimiento del presente Artículo, el Alcalde establecerá los procedimientos que estime más idóneos con los funcionarios indicados.

### **REGLAMENTACION DENUNCIA TERRENOS MUNICIPALES ABANDONADOS**

**ARTICULO 165º-** El Alcalde, mediante reglamentos, establecerá los procedimientos de denuncias de terrenos o parcelas municipales que se encuentren o presenten estado de abandono. En todo caso se aplicará el procedimiento previsto en la SECCION PRIMERA, CAPITULO VIII ARTICULOS 111 Y SIGUIENTE.

### **REGLAMENTACION ORDENANZA**

**ARTICULO 166º-** La presente Ordenanza podrá ser reglamentada por el Alcalde, sin alterar su espíritu, propósito y razón. El o los reglamentos que se dicten deberán ser publicados en la Gaceta Municipal.

### **SERVICIOS DE INSPECCIÓN Y FISCALIZACION**

**ARTICULO 167º-** El Alcalde creará y organizará mediante Decreto publicado en la Gaceta Municipal, y cuando lo estime conveniente el cuerpo de fiscales encargados de velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza así como podrá establecer los mecanismos de participación ciudadana para la defensa del patrimonio inmobiliario municipal regulado en esta Ordenanza.

### **DEROGACION NORMATIVA VIGENTE**

**ARTICULO 168º-** La presente Ordenanza deroga la Ordenanza Sobre Terrenos Municipales, Publicada en Gaceta Municipal Extraordinaria Nº 114 de fecha 28 de Octubre de 2010, así como todas las disposiciones legales que contradigan o colidan con el presente instrumento jurídico.

### **ENTRADA EN VIGENCIA**

**ARTICULO 169º-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal del Municipio San Cristóbal.

## **CAPITULO XII**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **BENEFICIO EXCEPCIONAL.**

**ARTICULO 170º-** Los ocupantes de terrenos municipales que no hayan celebrado el respectivo contrato con el Municipio, deberán hacer las solicitudes de regularización prevista en el CAPITULO IV de esta Ordenanza, en un plazo improrrogable de Noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha de su entrada en vigencia. En este caso no habrá lugar a la imposición de la sanción prevista en la presente Ordenanza.

## **ADAPTACION EN TRAMITACION**

**ARTICULO 171º-** Las solicitudes que para la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza se encontraren en proceso de tramitación, deberán adaptarse a todo lo en ella establecido.

## **REVISION PROGRESIVA DE LA CONTRATACION**

**ARTICULO 172º-** A medida que se vayan venciendo los contratos de adjudicación en arrendamiento o de cualesquiera otra denominación, celebrados de conformidad al ordenamiento jurídico vigente en su oportunidad se revisará a los fines de ajustarlos a las disposiciones de la presente Ordenanza.

## **TRASPASO DE FUNCIONES A LA DIRECCION DE CATASTRO**

**ARTICULO 173º-** A los fines del traspaso progresivo de las funciones que la presente Ordenanza asigna a la Dirección de Catastro, el Alcalde, adoptará las medidas administrativas que correspondan, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza sobre Carrera Administrativa, la Ordenanza de Presupuesto para el próximo periodo fiscal y demás normas legales y reglamentarias, pudiendo al efecto establecer mediante decreto, la reorganización de Catastro todo ello con el objeto de asegurar la aplicación de esta Ordenanza y sus reglamentos de conformidad a los principios de celeridad, imparcialidad y eficacia de la actividad administrativa de la Alcaldía.

**PARAGRAFO UNICO.-** En cualquier caso, la Alcaldía mantendrá dentro de la Dirección de Catastro, una unidad de asesoramiento legal, la cual estará a cargo de un abogado.

Dada, firmada, sellada y Refrendada en el Salón donde celebra sus Sesiones el Concejo Municipal de San Cristóbal, a los Veintisiete (27) días del mes de Julio del año Dos Mil Doce. Años 202º de Independencia y 153º de la Federación.

**CONCEJALA BERTA ELENA CEBALLOS GARCÍA  
PRESIDENTA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL**

**REFRENDADO:**

**ABG. MARIA ALEJANDRINA RUIZ BARRERA  
SECRETARIA MUNICIPAL (E)**

En el Despacho de la Ciudadana Alcaldesa del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, a los **OCHO (08)** días del mes de **AGOSTO** del año Dos Mil Doce. Años 202º de la Independencia y 153º de la Federación.

**CÚMPLASE**

**LCDA. MÓNICA MAYELA GARCÍA TEZZI  
ALCALDESA DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL**