



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

El Concejo del Municipio Araure del Estado Portuguesa, en uso de sus atribuciones legales, **SANCIONA** la siguiente:

ORDENANZA SOBRE EJIDOS Y DEMAS TERRENOS DE MUNICIPALES

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO.

ARTÍCULO 1º.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la administración y uso de los ejidos y terrenos propios del Municipio Araure. 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.

DETERMINACIÓN DE LOS EJIDOS.

ARTÍCULO 2º.- Son ejidos del Municipio ARAURE:

- a) Los que correspondían a LA VILLA DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR DE ZARAGOZA DE ARAURE, según CEDULA REAL DE 1694, documento protocolizado por la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Araure del Estado portuguesa, bajo el N° 14 folios: 15 vuelto al 25, Protocolo: Primero, tercer trimestre del año 1932, que lleva por título "TESTIMONIO DE LOS AUTOS REFERENTES A LA FUNDACION DE LA VILLA NUESTRA SEÑORA DEL PILAR DE ZARAGOZA DE ARAURE", con las modificaciones resultantes de LEY DE REFORMA PARCIAL DE LA LEY DE DIVISION POLICITO TERRITORIAL DEL ESTADO PORTUGUESA, publicada en la Gaceta Oficial del Estado Portuguesa en fecha 20 de Diciembre de 1996 y los contratos traslativos de propiedad no viciados de nulidad. La plena propiedad del Municipio Araure sobre sus ejidos, se ejerce dentro de su Jurisdicción territorial, en un área de treinta mil setecientas setenta y seis Hectáreas (30.776.26 HAS) cuyos linderos son los siguientes:

NORTE: Desde el punto **ESTE:** 463720.50-**NORTE:** 1062044.35, lugar donde topa la llanura con la serranía, específicamente en la cota 320 sobre el nivel del mar ubicado en el Rio Acarigua a la Altura del Caserío Camburito, siguiendo por los puntos: **ESTE:** 464637.00-**NORTE:** 1061565.27, **ESTE:** 466736.63-**NORTE:** 1062585.92, **ESTE:** 467817.57-**NORTE:** 1064526.51, **ESTE:** 4667563.09-**NORTE:** 1069661.96, hasta el punto **ESTE:** 472352.75-**NORTE:**1073434.33 ubicado en el Rio AURO, sigue por el Rio Auro, por los puntos: **ESTE:** 473422.80-**NORTE:** 1071039.51 y **ESTE:** 476357.40-**NORTE:** 1069983.94, por donde baja hasta encontrar los límites del Municipio Agua Blanca en el pie de la fila Torrellero punto **ESTE:** 480316.21-**NORTE:**1069790.78.

ESTE: desde el punto anterior **ESTE:** 480316.21-**NORTE:** 1069790.78. línea recta al sur franco hasta el caño Ocumare, aguas abajo por este hasta su desembocadura en el Rio Sarare, siguiendo por este aguas abajo por este hasta la desembocadura

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

quebrada de Armo, siguiendo los puntos: **ESTE:** 480402.26
NORTE: 1065977.89 **ESTE:** 483143.99 **NORTE:** 1064857.36,
ESTE: 489044.88 **NORTE:** 1059701.08 **ESTE:** 489056.95
NORTE: 1058604.37 **ESTE:** 489902.10 **NORTE:** 1057057.22
ESTE: 491353.22 **NORTE:** 1055605.93, **ESTE:** 492266.24
NORTE: 1053430.06, **ESTE:** 496692.85 **NORTE:** 1051691.87
ESTE: 498368.51 **NORTE:** 1051766.90 **ESTE:** 499247.31
NORTE: 1049656.10 **ESTE:** 498529.72 **NORTE:** 1048374.59
SUR: Desde el punto anterior **ESTE:** 498529.72 **NORTE:**
1048374.59 aguas arriba por Quebrada de Armo, de donde parte
línea recta rumbo al sureste hasta encontrar la quebrada
Durigua, por donde sigue aguas arriba hasta la desembocadura
de Quebrada de Araure, aguas arriba luego en línea recta rumbo
Oeste-Noreste atraviesa a la zona Industrial y Parque Mussiú
Carmelo, hasta cerca del Barrio La Villa, línea recta con rumbo
Sur-Suroeste, hasta cerca del cruce de la Avenida 20; línea recta
rumbo sureste, pasando por la Plaza Páez, hasta los alrededores
del cruce de la Avenida Libertador con la Avenida 13 de Junio
sigue por esta Avenida con rumbo Sur Franco hasta cerca del
cruce con la Avenida Los Agricultores de donde parte línea recta
con rumbo Sur-Sureste pasando por ANCA, hasta encontrar al río
Acarigua en la localidad denominada Choro Gonzalero, conforme
a los siguientes puntos: **ESTE:** 497237.27 **NORTE:**
1049752.59, **ESTE:** 494681.51 **NORTE:** 1049938.89, **ESTE:**
492974.18 **NORTE:** 1052510.56, **ESTE:** 490147.91 **NORTE:**
1054227.53, **ESTE:** 488399.54 **NORTE:** 1055060.86, **ESTE:**
486003.68 **NORTE:** 1054652.75, **ESTE:** 484237.65 **NORTE:**
1055025.86, **ESTE:** 483201.25 **NORTE:** 1056377.32, **ESTE:**
481989.21 **NORTE:** 1056166.36, **ESTE:** 480359.08 **NORTE:**
1057045.91, **ESTE:** 478313.32 **NORTE:** 1058636.15, **ESTE:**
475976.48 **NORTE:** 1054890.42 y **ESTE: 473979.29 NORTE:**
1048102.13.

OESTE: Desde el punto **ESTE:473979.29 NORTE:**
1048102.13, en la localidad de Choro Gonzalero en el Río
Acarigua, aguas Arriba por este hasta el lugar donde topa la llanura
con la serranía, específicamente en la cota 320 sobre el nivel del
mar ubicado en a la Altura del Caserío Camburito, en el punto
ESTE: 463720.50-**NORTE:** 1062044.35

- b) Los que con dicho carácter haya venido disfrutando el Municipio
- c) Los adquiridos por el Municipio conforme a las leyes que han venido rigiendo la materia.
- d) Los terrenos situados dentro de la Poligonal Urbana del Municipio, que no tengan dueño, sin menoscabo de los legítimos derechos de terceros válidamente constituidos.
- e) Las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Se exceptúan las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas.



- f) Los resguardos de las extinguidas comunidades indígenas. Respecto a estos terrenos se respetarán los derechos adquiridos individualmente por los poseedores de fracciones determinadas conforme a la Ley del 8 de abril de 1.904.
- g) Los que con dicho carácter adquiera en el futuro el Municipio o se le asignen como tales.
- h) Los terrenos de origen ejidal, sobre los cuales no se hayan ejecutados los proyectos para el cual fueron enajenados por el Municipio, una vez que se haya efectuado el correspondiente procedimiento de rescate.
- i) Los que puedan reivindicar para su patrimonio de conformidad con la ley;
- j) Los demás previstos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

DEFINICIÓN TERRENOS PROPIOS.

ARTÍCULO 3º.- Son terrenos propios del Municipio los que han entrado a formar parte de su patrimonio, provenientes de adquisición conforme a la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social; los procedentes de la desafectación de los bienes inmuebles del dominio público municipal; los adquiridos por compra, permuta, donación de particulares, prescripción adquisitiva o usucapión y por cualquier modo de adquirir la propiedad.

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 común de la prescripción.

CAPITULO II

DE LOS TERRENOS MUNICIPALES

SECCIÓN PRIMERA

DE LA NATURALEZA, DETERMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN

PRINCIPIOS QUE RIGEN BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 4º.- Los terrenos indicados en el artículo 2º de esta Ordenanza son inalienables e imprescriptibles de conformidad a lo dispuesto en el artículo 181 de la Constitución de la República y la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

PARAGRAFO ÚNICO: Sólo para construcciones de viviendas o usos productivos de servicios y cualquier otro de interés público podrá enajenarse, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la Constitución de la República, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la presente Ordenanza.

CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS MUNICIPALES.

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

DEFINICIÓN EJIDOS URBANOS.



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ARTÍCULO 6º.- Son ejidos urbanos los comprendidos en las zonas urbanas del Municipio Araure, determinadas como tales en el ordenamiento jurídico urbanístico nacional o municipal, todo de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística 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 Araure los que existan en las futuras parroquias no urbanas que se crearen de conformidad a 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 queda sometida a las disposiciones de carácter urbanístico previstas en las Ordenanzas respectivas.

DEFINICIÓN EJIDOS RURALES.

ARTÍCULO 7º.- Son ejidos rurales los restantes no determinados como ejidos urbanos. Los ejidos destinados para uso de la agricultura y de la cría están afectados al **desarrollo rural integral y sustentable** 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: 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.

ENAJENACIÓN EJIDOS RURALES.

ARTÍCULO 8º.- En todo convenio referente a la enajenación de ejidos y terrenos propios rurales que celebre el Municipio con el Instituto Nacional de Tierras se considerará incorporada, aún no estando expresa, una 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.

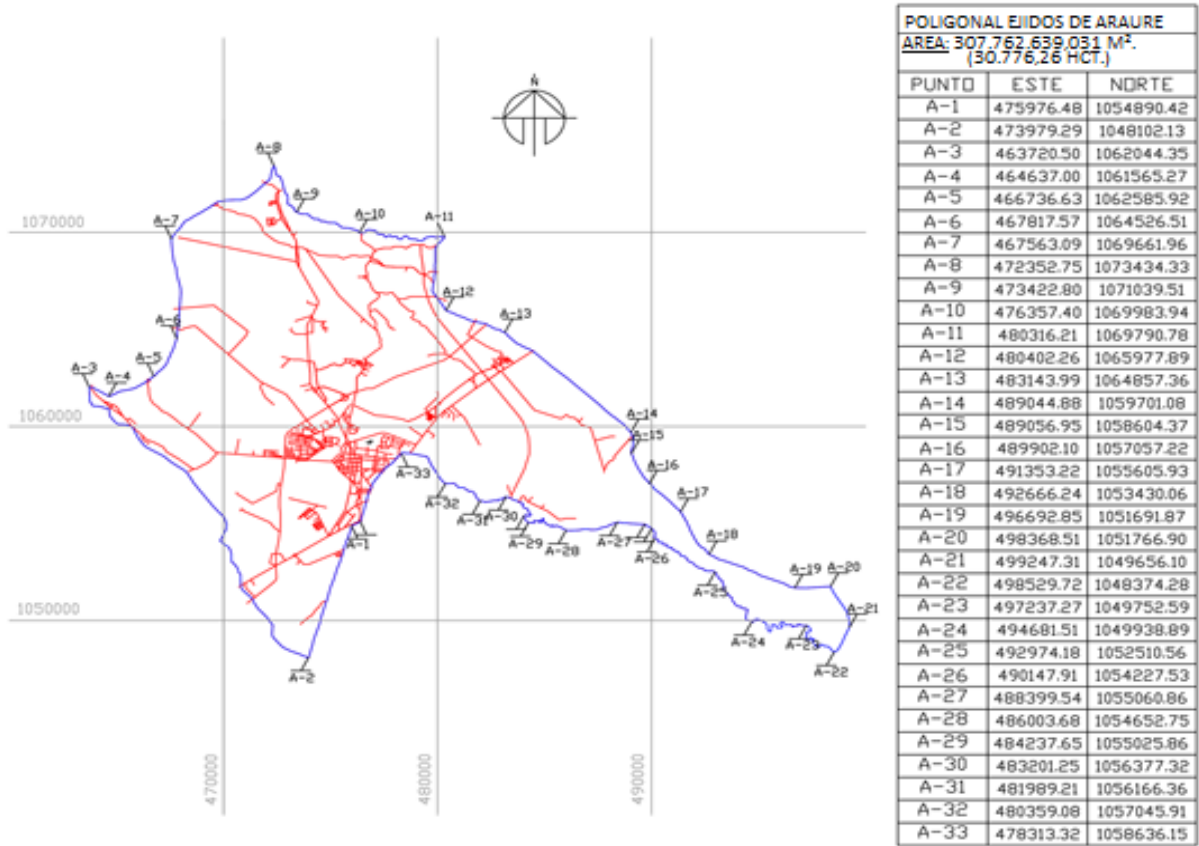
ARTÍCULO 9º Se crea la **CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL, O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES** con el plano resultante de las coordenadas especificadas en el artículo 2 literal a). de esta ordenanza, debidamente reconocidos por el Instituto Nacional de Tierras, En fecha 28 de Junio de 2016 emanada de procedimientos administrativos de INTI CENTRAL, firmada por ANA JULIA MOLINA, de Consultoría Jurídica donde en base al informe Jurídico G03-5 N° 65 emitido por la unidad de cadenas titulativa adscrita a la Gerencia de Registro Agrario, se determina el origen privado de la Propiedad Ejidal, a favor de la Alcaldía del Municipio Araure del Estado

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

Portuguesa, el cual forma parte de la presente ordenanza representado como sigue:



PARAGRAFO PRIMERO: El Ejecutivo Municipal a través de la Oficina respectiva conjuntamente con el Síndico Municipal tendrá un lapso de noventa (90) días para incorporar a la **CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES**, las modificaciones resultantes de los actos Jurídicos Validos que demuestren el desprendimiento del Municipio de los terrenos de origen ejidal, sobre los cuales se haya cumplido el proyecto para el cual fueron enajenados. De no haberse cumplido el proyecto alguno dentro del lapso previsto en presente ordenanza, el referido expediente pasara a la comisión de ejidos para que esta resuelva sobre el rescate del mismo o prorroga previa solicitud razonada del solicitante, decidido lo cual se incorporará o no como privado a la **CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES**, según sea el caso.

PARAGRAFO SEGUNDO: El Ejecutivo Municipal a través de la Oficina respectiva conjuntamente con el Síndico Municipal, actualizará mensualmente, la **CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES** incorporando al respectivo plano las modificaciones resultantes de las enajenaciones de ejidos posteriores a la publicación de esta ordenanza.

PARAGRAFO TERCERO: Las Personas naturales o Jurídicas ocupantes o poseedores de terrenos dentro de las poligonales de la **CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES**, que pretendan tener sobre los mismos mejor derecho que el Municipio, presentaran su solicitud ante la comisión de ejidos, la cual decidirá el caso particular previa remisión de la solicitud a la Oficina de Consultoría Jurídica, a

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



los fines de realizar un análisis sobre la cadena titulativa de los mismos, decidido lo cual se incorporará o no como privado a la **CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES**, según sea el caso.

SUPRESIÓN DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.LOPPM 148.

ARTÍCULO 10.- La compra de terrenos municipales o terrenos de origen ejidal se hará a riesgo del comprador, quien no podrá reclamar saneamiento por evicción, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Los compradores de terrenos de origen ejidal sobre los cuales no se haya cumplido el proyecto que motivó la enajenación asumen las obligaciones para con el municipio en los mismos términos que el comprador originario. Esta estipulación se entenderá como parte de los contratos traslativos de propiedad de terrenos de origen ejidal.

LIMITACIÓN LEGAL.

ARTÍCULO 11.- Toda persona, natural o jurídica, a quien se conceda o 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 necesite 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 o concesión de uso, si fuera el caso.

Lo dispuesto en este artículo se considerará como parte integrante del respectivo contrato de arrendamiento o concesión de uso o en venta.

EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

ARTÍCULO 12.- El Alcalde o Alcaldesa podrá exigir la constitución de garantías que considere necesarias, a toda persona a quien se le de en venta condicional o en concesión de uso 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.

ARTÍCULO 13.- El Municipio reconocerá sólo las ventas condicionales o arrendamientos de terrenos municipales hechas con anterioridad a la publicación de esta Ordenanza, cuando se hubieren 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, vigentes en la oportunidad de celebración del contrato.

OBLIGACIÓN DE RESIDENCIA EN MUNICIPIO.

ARTÍCULO 14.- Únicamente procederá la constancia de adjudicación de parcelas de terrenos municipales con fines de vivienda o para usos productivos de servicios en los casos en que el solicitante acredite ante la comisión de ejidos del Concejo Municipal, estar residenciado en el Municipio Araure por lo menos con dos (2) años ininterrumpidos inmediatamente anteriores a la fecha de su solicitud.

REQUISITO PERSONAS JURÍDICAS

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



ARTÍCULO 15.- Sólo procederá la venta condicional de parcelas de terrenos municipales a personas jurídicas cuando la totalidad de los socios accionistas o propietarios de la misma sean venezolanos.

NATURALEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS

ARTÍCULO 16.- Todo contrato de arrendamiento o concesión de uso o de venta condicional de parcelas de terrenos municipales, es por su naturaleza, un contrato administrativo, a todos los efectos legales.

PRESUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE LA ORDENANZA

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

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 veracidad de dichos datos y recaudos.

ADJUDICACIÓN SUPERFICIES MÍNIMAS

ARTÍCULO 18.- Solamente podrán adjudicarse, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza, parcelas de terrenos municipales cuyas superficies no sean inferiores a las indicadas como área mínima 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 ÚNICO: Queda exceptuado de lo dispuesto en este artículo las adjudicaciones de parcelas ya construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ADQUISICIONES

ADQUISICIÓN DE EJIDOS.

ARTÍCULO 19.- Cuando a juicio del Alcalde o Alcaldesa, sea necesaria la adquisición de terrenos para ser destinados a ejidos, se procederá de conformidad a 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 Araure es de utilidad pública o interés social, en los términos establecidos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 20.- La adquisición de terrenos o parcelas para su incorporación al patrimonio ejidal del Municipio se efectuará conforme al siguiente procedimiento:

- a) El Alcalde o Alcaldesa propondrá al Concejo Municipal la adquisición de los terrenos o parcelas, previo estudio físico, jurídico y urbanístico elaborado al efecto por la Oficina Municipal de Catastro sobre los inmuebles respectivos que justifiquen la operación.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



- b) La proposición del Alcalde o Alcaldesa 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 o Alcaldesa y previo informe de la Comisión de Ejidos, podrá autorizar al Alcalde o Alcaldesa a iniciar las gestiones de adquisición, mediante el respectivo acuerdo que se publicará en la Gaceta Municipal.
- d) El Alcalde o Alcaldesa 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 o Alcaldesa 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 o Alcaldesa informará a la Sindicatura Municipal, a los efectos de la revisión de los documentos respectivos y su correspondiente registro.
- f) El Concejo Municipal afectará los inmuebles adquiridos de conformidad a lo dispuesto 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 o Directora o Director o Directora de la Oficina Municipal de Catastro procederá a la actualización del registro general de bienes inmuebles del Municipio Araure incorporándolo formalmente a los ejidos Municipales.

PARÁGRAFO ÚNICO: La adquisición de terrenos o parcelas por parte del Municipio para su incorporación al dominio privado municipal se efectuará conforme a las disposiciones del presente artículo en cuanto le sean aplicables. En todo caso el Alcalde o Alcaldesa requerirá autorización mediante acuerdo del Concejo Municipal.

PROCEDIMIENTO PARA ACEPTAR DONACIÓN O LEGADO

ARTÍCULO 21.- Los terrenos o parcelas ofrecidos al Municipio mediante donación o legado, podrán ser aceptados por el Alcalde o Alcaldesa, previa autorización del Concejo Municipal mediante un Acuerdo, y el cumplimiento de las siguientes formalidades y requisitos:

- a) Estudio jurídico realizado por la Oficina Municipal de Catastro, 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 Oficina Municipal de Catastro.
- c) Estudio sobre los usos de los terrenos de conformidad al ordenamiento jurídico urbanístico vigente, realizado por Ingeniería Municipal (o la unidad encargada de Planeamiento Urbano.)



- d) El incumplimiento de las formalidades señaladas acarreará la nulidad absoluta de la donación o legado.

CAPITULO III

DE LAS NORMAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TERRENOS MUNICIPALES

AUTORIDADES COMPETENTES.

ARTÍCULO 22.- Los terrenos Municipales serán administrados por el Alcalde o Alcaldesa, conjuntamente con el Concejo Municipal y demás autoridades previstas en la presente Ordenanza, con la participación del Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal, Conforme a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza

COMISIÓN DE EJIDOS.

ARTÍCULO 23.- A los fines de coordinar las acciones que el Municipio deba efectuar para la administración de los terrenos municipales y en general, para la correcta aplicación de la presente Ordenanza y sus reglamentos, se atribuye a la comisión de ejidos la misión de sustanciar los procedimientos sobre, adjudicación, ventas condicionales, arrendamientos y demás actos de administración y disposición de los ejidos. La comisión recomendará al concejo Municipal, mediante informe de ejidos que se elaborará en cada sesión de la comisión.

ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN DE EJIDOS.

ARTÍCULO 24.- La Comisión de ejidos tendrá las siguientes funciones:

- a) Informar al Alcalde o Alcaldesa y al Concejo Municipal en forma oportuna, sobre cualquier intento de ocupación ilegal de terrenos municipales que tuviese conocimiento, a los fines de que sea adoptadas las medidas legales pertinentes.
- b) Proponer al Alcalde o Alcaldesa y al Concejo Municipal las acciones que se requieran en materia de rectificación de linderos y medidas de los terrenos municipales.
- c) Estudiar las escalas de valores de los derechos fiscales de adjudicación de terrenos municipales y presentar, por escrito, el Informe respectivo a Concejo Municipal.
- d) Recomendar al Concejo Municipal la autorización para el Inicio de Tramite, aprobación en primera, segunda y tercera discusión y elaboración de documento en el procedimiento de ventas condicionales,
- e) Recomendar al Concejo Municipal la autorización o no de evacuación de títulos supletorios sobre bienhechurías asentadas en el Municipio.
- f) Recomendar al Concejo Municipal la autorización o no de la venta de bienhechurías construidas sobre terrenos Municipales.
- g) Cualquiera otra función que le sea encomendada por el Concejo Municipal.

CAPITULO IV

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ADJUDICACION DE EJIDOS O TERRENOS MUNICIPALES.

SECCIÓN I GENERALIDADES

DE LA CONSTANCIA DE ADJUDICACIÓN.

ARTÍCULO 25.- Las parcelas de ejidos y las parcelas de terrenos propios municipales podrán ser adjudicadas de conformidad a los requisitos, condiciones y procedimientos establecidos en este Capítulo.

LÍMITE MÁXIMO DE LAS ADJUDICACIONES.

ARTÍCULO 26.- las adjudicaciones en áreas urbanas, no podrán efectuarse por un tiempo mayor de dos (2) años, prorrogables por períodos iguales o menores. No obstante, cuando estos terrenos sean destinados a fines industriales, la adjudicación podrá efectuarse hasta por un lapso de cinco (5) 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 (3) meses antes del vencimiento de la constancia de adjudicación manifestaren ante la comisión de ejidos el deseo de prorrogarlo, previa comprobación de su solvencia ante la Hacienda Municipal.

La prórroga será emitida por el Síndico procurador o síndica procuradora Municipal, mediante la respectiva constancia de adjudicación una vez acordada por el concejo Municipal por la mayoría de los miembros presentes y aprobados en una sola discusión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el caso en que un adjudicatario desee traspasar la parcela de terreno a un tercero, deberá ofrecer en venta al Municipio, las bienhechurías o mejoras construidas y autorizadas conforme a la presente Ordenanza. El Municipio deberá ejercer su derecho de preferencia en un lapso de noventa (90) días continuos, contado a partir de la fecha del vencimiento de la constancia de Adjudicación. Vencido este lapso, sin que el Alcalde o Alcaldesa hubiere notificado la voluntad de adquirir el inmueble, el concesionario podrá ofrecer las bienhechurías en venta a terceros.

PARAGRAFO TERCERO: En caso en que el Municipio decida adquirir las bienhechurías ofrecidas, deberá procederse a determinar el valor de las mismas, mediante avalúo realizado por la Oficina Municipal de Catastro, de conformidad a las disposiciones que regulan la materia en la respectiva Ordenanza.

PARAGRAFO CUARTO: En caso en que el sea negada la solicitud de prórroga de la constancia de Adjudicación, se deberá notificar decisión del Concejo Municipal al concesionario en un lapso de quince (15) días hábiles, contado a partir de la fecha del Acuerdo del Concejo.

PARAGRAFO QUINTO: En el caso previsto en el Parágrafo anterior, el Alcalde o Alcaldesa ordenará a la Oficina Municipal de Catastro realizar la experticia correspondiente del valor de las bienhechurías que hayan sido autorizadas conforme a la presente Ordenanza, y según lo dispuesto en el Código Civil, a los 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 o Alcaldesa la procedencia o

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**



no de su reconocimiento, al producirse el vencimiento de la constancia de adjudicación. En toda constancia de adjudicación se hará constar esta circunstancia.

PROHIBICIÓN DE SUB-CONTRATAR.

ARTÍCULO 27. La persona a quien se la haya dado constancia de Adjudicación sobre parcela de terrenos ejidos no podrá de ninguna forma traspasar todo o en parte el uso del terreno ejido.

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 del Concejo Municipal, fundamentado en causas justificadas. La autorización que se otorgue para la realización de cualquiera de las operaciones previstas en el aparte anterior, no comporta el reconocimiento del valor de las mismas para cuando cese la concesión.

PROHIBICIÓN.

ARTÍCULO 28.- No podrá concederse Constancia de Adjudicación 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 Araure.

PARAGRAFO ÚNICO: Lo dispuesto en este artículo no se aplicará en los casos de viviendas adquiridas por herencia, legado o mediante remate judicial, cuyos propietarios procederán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 35 de esta Ordenanza.

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR.

ARTÍCULO 29.- El particular a quien se le haya dado constancia de Adjudicación está obligado a construir la obra prevista en su solicitud, en un lapso no mayor de dos (2) años, contado a partir de la fecha de su emisión, se conformidad a las disposiciones establecidas en la Ordenanza sobre Procedimientos para Edificaciones y Construcciones . La Ingeniería Municipal (o la unidad encargada del Planeamiento Urbano), velará por el cumplimiento de la presente disposición, para lo cual el funcionario competente para la fiscalización de las construcciones civiles deberá presentar el o los informes correspondientes.

ARTÍCULO 30.- En los casos de prórroga de constancia de adjudicación, la Oficina Municipal 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 al Alcalde o Alcaldesa la fijación de nuevos derechos fiscales, de conformidad a lo indicado en el artículo 62 de esta Ordenanza.

OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS ADJUDICATARIOS.

ARTÍCULO 31.- Todo adjudicatario está obligado, además, a:

- a) Mantener delimitada la parcela, de acuerdo a las mediciones especificadas en el contrato.
- b) Mantener la parcela completamente cercada y libre de maleza y escombros.

CONCESIONES DE USO DE EJIDOS RURALES.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



ARTÍCULO 32.- Las Adjudicaciones de ejidos rurales se efectuarán de conformidad a las disposiciones previstas en este Capítulo.

Sólo podrán otorgarse concesiones de uso sobre ejidos rurales en extensiones no mayores de dos (2) hectáreas, según el tipo de explotación a que estén destinadas, con excepción de aquéllas de mayor área ya concedidas de conformidad al ordenamiento jurídico vigente en su oportunidad o cuando se refieran a proyectos colectivos presentados por los concejos comunales, comunas y otras formas de organización popular.

ARRENDAMIENTO SIMPLE Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE EJIDOS MUNICIPALES: CONDICIONES Y REQUISITOS.

ARTÍCULO 33.- El Municipio Araure podrá dar en arrendamiento simple lotes de terrenos municipales a personas naturales y jurídicas, estableciendo un canon mensual por su uso que no deberá ser incompatible con el establecido en la ordenanza de Zonificación. Queda exceptuada de la zonificación los contratos de arrendamiento por temporadas para el establecimiento de actividades eventuales.

ARTÍCULO 34.- El 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 (2) años, contado a partir de la fecha de la firma del contrato.
- b) El Arrendatario con opción a compra queda obligado a depositar en las Oficinas receptoras de fondos Municipales, en dinero de curso legal, el quince (15%) por ciento 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 de la Hacienda Municipal, por concepto de daños y perjuicios causados.
- c) La venta se efectuará una vez terminada la construcción y haber obtenido el arrendatario la constancia urbanística prevista en la Ordenanza respectiva sobre construcciones en 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 Arrendatario, tampoco constituirán bienhechurías, no pudiéndose originar por ello reclamación alguna y quedando a favor de la Hacienda Municipal.

PARAGRAFO SEGUNDO: Las parcelas destinadas por el Municipio para la construcción de viviendas bajo la modalidad de urbanismo progresivo, podrán ser dadas en arrendamientos con opción a compra hasta por un lapso de diez (10) años.

PARAGRAFO TERCERO: El Concejo Municipal queda facultado para eximir de la obligación prevista en el literal b del presente artículo, a solicitud de parte interesada, previo estudio socio-económico favorable realizado por la dependencia municipal que tenga a su cargo los programas de desarrollo



social o comunal que demuestre que el interesado carece de medios económicos para satisfacer el referido requisito.

SECCIÓN II

DE LAS SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTO Y SU PROCEDIMIENTO

SOLICITUD INTERESADO.

ARTÍCULO 35.- Toda persona natural o jurídica que aspire el arrendamiento de una parcela, deberá formular solicitud ante la comisión de ejidos del Concejo Municipal, indicando los siguientes:

- 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) 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 Oficina Municipal de Catastro.
- c) Determinación de las características generales de la edificación que se va a construir sobre la parcela, de conformidad a lo dispuesto en la ordenanza de Zonificación 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.
- f) La solicitud de arrendamiento deberá acompañarse de los siguientes recaudos:
 - 1) Certificación de solvencia municipal o constancia escrita de no ser contribuyente de la Hacienda 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 ARAURE, cuando la solicitud sea hecha con tal fin. La declaración jurada podrá ser rendida igualmente ante el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal o ante el funcionario en quién el Concejo Municipal designe para sustanciar los asuntos tramitados ante la comisión de ejidos. En este caso, la declaración deberá ser suscrita por el solicitante y el funcionario que tomó dicha declaración.



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

- 5) Cuando se trate de persona jurídica, balance o inventario respectivo, actualizado según los casos.
- 6) Comprobante de haber pagado la tasa administrativa prevista en la Ordenanza sobre Tasas administrativas y certificaciones.

PARÁGRAFO 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 le asigne.

PARAGRAFO SEGUNDO: Concejo Municipal podrá encomendar a la oficina de Atención al Ciudadano, 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.

PAGO TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACIÓN.

ARTÍCULO 36.- Toda persona que solicite constancia de Adjudicación o arrendamiento de ejidos municipales deberá pagar por concepto de tramitación administrativa la tasa que al efecto establece la Ordenanza sobre Tasas Administrativa y certificación de documentos.

La Oficina Municipal de Catastro queda encargada de realizar las mensuras y planos necesarios, correspondiendo al solicitante el pago de las tasas previstas en la Ordenanza respectiva. Los gastos que ocasione el traslado de funcionarios serán a cuenta del solicitante.

PARAGRAFO ÚNICO: El Concejo Municipal, previa solicitud del interesado e informe favorable de la dependencia indicada en el Parágrafo Segundo del artículo anterior, podrá exonerar el pago de las tasas previstas en este artículo.

SUBSTANCIACIÓN DEL EXPEDIENTE.

ARTÍCULO 37.-Admitida la solicitud, la Comisión de ejidos substanciará el expediente respectivo, el cual contendrá los recaudos siguientes:

- a) Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada y numerada.
- 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.
- 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.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

- g) Estimación de los derechos fiscales anuales por la concesión, según lo dispuesto en el artículo 65 de la presente Ordenanza.
- h) Cualquier otra información o documentación que el Concejo Municipal estime conveniente.

LAPSO SUBSTANCIACIÓN DEL EXPEDIENTE.

ARTÍCULO 38.- El lapso para la elaboración del expediente será de cuatro (4) meses como máximo, contado a partir de la fecha de admisión de la solicitud. No obstante lo dispuesto en este artículo, la el Concejo Municipal podrá disponer de un lapso adicional de dos (2)meses, contado a partir del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten, todo lo cual se hará constar en el respectivo expediente.

MENSURA DE PARCELA.CONSTATACIÓN.

ARTÍCULO 39.- Una Vez que el concejo Municipal apruebe emisión de constancia de adjudicación, arrendamiento simple o arrendamiento con opción a compra la oficiará a la oficina de Catastro y esta ordenará que un funcionario de dicha Dependencia, en presencia del solicitante y previa convocatoria de los colindantes, mida la parcela y constate si hubiere oposición para la el arrendamiento o adjudicación. De esta actuación se levantará acta debidamente suscrita por todos los presentes en el acto.

PROCEDIMIENTO OPOSICIÓN.

ARTÍCULO 40.- Si hubiere oposición, el funcionario de la Oficina Municipal de Catastro, convocara a las partes a la comisión de ejidos del concejo Municipal la cual abrirá un lapso de treinta (30) días continuos, a fin de que los interesados consignen los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos. Ocho (8) días continuos después de vencido este lapso, se elaborará el informe agregando a opinión del funcionario de catastro lo someterá a la consideración del Concejo municipal, quien decidirá sobre la procedencia o no de la oposición dentro del lapso de quince (15) días hábiles, mediante Acuerdo y debidamente notificada a los interesados.

ELABORACIÓN PROYECTO DE CONTRATO.

ARTÍCULO 41.- Si no hubiere oposición, el Concejo Municipal, autorizará al Sindico Procurador Municipal para elaborar el proyecto de contrato de Arrendamiento o arrendamiento con opción a compra por triplicado, el cual deberá contener obligatoriamente las siguientes especificaciones:

- a) 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.
- b) Identificación del Alcalde o Alcaldesa.
- c) Ubicación y número catastral del Arrendamiento..
- d) Superficie, linderos y medidas de la parcela objeto de la solicitud.
- e) Derechos fiscales de canon de arrendamiento mensual.



- f) Lugar, oportunidad y forma de pago de los derechos fiscales, conforme a lo señalado en la presente Ordenanza.
- g) Uso que se dará a la parcela dada en arrendamiento.
- h) Indicación expresa de que el beneficiario se somete a las condiciones de concesión 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 y ambiental y que igualmente dichas condiciones se consideran contenidas en el respectivo contrato.
- i) Tiempo de duración del contrato.
- j) Indicación expresa de la obligación prevista en el artículo 30 de esta Ordenanza, si la parcela no estuviese construida.
- k) Datos de registro del contrato en los libros de registro de contratos de arrendamiento que a tal fin llevará la Sindicatura Municipal con identificación del número, tomo y folios correspondientes.
- l) Fecha del otorgamiento del contrato.
- m) Indicación expresa de lo previsto en el artículo 11 de la presente Ordenanza.
- n) Cualquier otra cláusula que sea considerada pertinente por el Alcalde o Alcaldesa o el Concejo Municipal.

PARAGRAFO ÚNICO: 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 34 de esta Ordenanza.

REMISIÓN DEL EXPEDIENTE.LAPSOS.

ARTÍCULO 42.- Elaborado el expediente y el proyecto de contrato, el Sindico Procurador o sindica Procuradora Municipal lo remitirá a la Alcaldía para su consideración. Al Alcalde o Alcaldesa dentro del lapso de cinco (5) días hábiles, contado a partir de la fecha de recepción del expediente.

SUSCRIPCIÓN CONTRATO.

ARTÍCULO 43.- Luego de consignados los derechos fiscales, arrendatario entregará ante la sindicatura Municipal copia de la constancia de pago y procederá a la firma del respectivo contrato. Uno de los ejemplares del contrato se entregará al arrendatario otro quedará en la Sindicatura Municipal para ser agregado al expediente y su posterior archivo y el tercero será destinado a la encuadernación con los demás ejemplares en orden cronológico.

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL.

ARTÍCULO 44.- La Oficina Municipal de Catastro deberá señalar **EN LA CEDULA CATASTRAL MUNICIPAL O PLANO GENERAL DE LOS TERRENOS MUNICIPALES**, las parcelas adjudicadas y las dadas en arrendamiento conforme a los respectivos contratos. El Director o Directora de



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

la Oficina Municipal de Catastro será responsable por el cumplimiento de este artículo.

NEGATIVA DE SOLICITUD.

ARTÍCULO 45.- Cuando el Alcalde o Alcaldesa niegue una solicitud de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra, lo hará mediante resolución debidamente notificada al interesado y devolverá el expediente respectivo a la síndico procurador o síndica procuradora municipal con copia de la resolución correspondiente, quien lo remitirá al Concejo Municipal.

SECCIÓN III

DE LOS TRASPASOS DE CONSTANCIA DE ADJUDICACION O CONTRATOS ARRENDAMIENTO

LIMITACIÓN GENERAL.

ARTÍCULO 46.- Ningún adjudicatario o arrendatario podrá traspasar o ceder su contrato sin autorización expresa del Concejo municipal, ofreciendo preferentemente las bienhechurías construidas sobre los ejidos. En ningún caso se admitirán solicitudes de traspaso en un lapso inferior a los dos (2) años, contado a partir de la celebración del contrato respectivo, salvo causa debidamente justificada.

PROCEDIMIENTO SOLICITUD TRASPASO.

ARTÍCULO 47.- Para obtener la autorización de que trata el artículo anterior, el adjudicatario o arrendatario deberá solicitarla ante la Comisión de Ejidos, en el cual se indicará, además de los datos requeridos en el artículo 35 de esta Ordenanza en relación al beneficiario del traspaso, los motivos por los cuales se solicita 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 del concesionario o adjudicatario, según sea el caso;
- b) Autorización expedida por el Alcalde o Alcaldesa 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) Constancia de adjudicación o contrato de arrendamiento, según los casos;
- 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.

PARAGRAFO ÚNICO: Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el Parágrafo Único del artículo 36 de esta Ordenanza, toda solicitud de traspaso de un contrato causará la tasa prevista en la Ordenanza sobre Tasas Administrativas y certificación de documentos.

FORMACIÓN DE EXPEDIENTE.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



ARTÍCULO 48.- La Comisión de ejidos, recibida la solicitud de traspaso, formará el respectivo expediente de conformidad al procedimiento previsto en los artículos 38 y 39 de la presente Ordenanza.

ACEPTACIÓN OBLIGACIONES.

ARTÍCULO 49.- Toda operación de traspaso lleva implícita la aceptación por el nuevo concesionario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el concesionario, arrendatario o adjudicatario original con el Municipio, según los casos.

REVISIÓN DERECHOS FISCALES.

ARTÍCULO 50.- En caso en que se autorice el traspaso del contrato, Concejo Municipal deberá fijar nuevos derechos fiscales, de conformidad al procedimiento establecido al efecto en la presente Ordenanza.

SECCIÓN IV DE LAS REGULARIZACIONES Y SU PROCEDIMIENTO SOLICITUD.

ARTÍCULO 51.- Se entiende por regularización de la Ocupación de Ejidos Municipales, la circunstancia en la cual el particular satisface a plena conformidad del municipio los requisitos para demostrar su posesión legítima de ejidos Municipales.

ARTÍCULO 52.- Las personas naturales y jurídicas que fueren propietarias de construcciones sobre parcelas de terrenos municipales, sin haber obtenido el correspondiente constancia de adjudicación, contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra o que habiendo obtenido estos instrumentos no cancelen cánones de arrendamientos de ejidos Municipales, deberán solicitar la comisión de ejidos del Concejo municipal, la regularización de la ocupación de la parcela, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 35, 36 y 37 de la presente Ordenanza y acompañar dicha solicitud de los siguientes recaudos:

- a) Copia del documento que acredite la propiedad de las construcciones efectuadas sobre la parcela.
- b) 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;
- c) Otros documentos que estime pertinentes el concejo Municipal.

PARAGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado en la regularización de la ocupación lo sea por herencia de 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 de remate respectiva.

REQUISITOS ESENCIALES DE LA REGULARIZACIÓN.

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**



ARTÍCULO 53.- Para que proceda la solicitud de regularización prevista en la presente Sección, será requisito indispensable 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.

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

RESIDENCIA.

ARTÍCULO 54.- En todo caso de regularización, será requisito indispensable que el solicitante demuestre su condición de residente en el Municipio Araure de conformidad a lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ordenanza, salvo en los casos previstos en los Parágrafos del artículo 55.

SUBSTANCIACIÓN EXPEDIENTE

ARTÍCULO 55.- Admitida la solicitud de regularización, comisión de ejidos recomendará la aprobación o no de la misma al Concejo Municipal. De aprobarse la regularización se oficiará a la Oficina Municipal de Catastro para proceda a la inscripción catastral de la parcela, otorgando la correspondiente carta de empadronamiento con mención expresa de la regularización aprobada por el concejo Municipal.

No se procederá a la renovación de cartas de empadronamiento que hubiesen sido otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, hasta tanto no se realiza la solicitud de regularización de la tenencia por parte de los ocupantes conforme al procedimiento establecido en los artículos anteriores y sean satisfechos los cánones de arrendamiento según corresponda.

TRAMITACIÓN.

ARTÍCULO 56.- Substanciado el expediente se procederá de conformidad a lo dispuesto en los artículos 43 al 47 inclusive de esta Ordenanza.

CONDICIONES MÍNIMAS

ARTÍCULO 57.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40 de esta Ordenanza, en la respectiva constancia de adjudicación o contrato de arrendamiento se deberá incluir obligatoriamente y bajo pena de nulidad del mismo, lo siguiente:

- a) Especificaciones del tipo de construcción 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 Ingeniería Municipal a través de la respectiva resolución.

CONTINUACIÓN PROCEDIMIENTO.

ARTÍCULO 58.- Aprobada la regularización, se procederá de conformidad a lo dispuesto en los artículos 44 de esta Ordenanza.

SECCIÓN V



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

DE LAS CONCESIONES DE USO GRATUITO

OTORGAMIENTO CONCESIONES DE USO GRATUITAS.

ARTÍCULO 59.- El Municipio podrá otorgar concesiones de uso gratuito sobre ejidos a entidades públicas para la ejecución de proyectos o programas de desarrollo económico o social.

Estas concesiones podrán otorgarse sobre las extensiones 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 tramitarán previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos en este Capítulo.

REQUISITOS

ARTÍCULO 60.- El otorgamiento de las concesiones de uso gratuito se hará mediante el respectivo contrato, previo acuerdo del Concejo Municipal, aprobado por el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes y publicado en la gaceta municipal.

REVERSIÓN.

ARTÍCULO 61.- Cuando el ejido 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.
Las Concesiones en uso a entes privados se harán mediante contrato de comodato por un lapso máximo de dos años prorrogables, y requerirá la mayoría calificada necesaria para las ventas condicionales.

SECCIÓN VI
DE LA FIJACIÓN Y PAGO DE LOS DERECHOS FISCALES POR LA
OCUPACION, ADJUDICACION O ARRENDAMIENTO

LIQUIDACIÓN DERECHOS FISCALES.

ARTÍCULO 62.- La adjudicación, el arrendamiento simple o el arrendamiento con opción a compra causará los derechos fiscales 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 tomara como base de cálculo lo siguiente:

| | |
|---|----------------|
| Terrenos Ejidos Ubicados en áreas residenciales Ocupados con vivienda principal | Exentos |
| Terrenos ejidos ubicados dentro de la poligonal urbana con zonificación ND1 | 0.2 U.T/ M2 |
| Terrenos ejidos ubicados dentro de la poligonal Periurbana, con uso no agrícola o pecuario. | 0.2 U.T/ M2 |
| Terrenos ubicados dentro de la | |



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

| | |
|---|-------------|
| poligonal Periurbana, con uso agrícola o pecuario. | Exentos |
| Terrenos ejidos con zonificación, Comercial, Industrial o asistencial | 0.3 U.T/M2 |
| Terrenos ejidos con explotación recreacional | 0.2 U.T /M2 |
| Terrenos ejidos ocupados con fines distintos a los establecidos en la Ordenanza de Zonificación | 0.3 U.T/M2 |

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de terrenos explotados con fines agrícolas o pecuarios y con explotación recreacional, se delimitará el área exenta y el área sobre la cual debe cancelar arrendamiento por el uso del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: las personas naturales y jurídicas que no comparezcan ante el Municipio a cumplir el procedimiento de regularización previsto en esta ordenanza deberá cancelar una tasa por ocupación de ejidos Municipales equivalente al monto establecido en la tabla especificada en el presente artículo aumentada en la mitad.
A los efectos de la regularización de la ocupación de los ejidos el pago de las tasas solo demuestra el incumplimiento ante el Municipio y no podrá utilizarse como medio probatorio en favor del particular ni como elemento para hacerse ver como beneficiario preferencial ante el Municipio.

OPORTUNIDAD DE PAGO.

ARTÍCULO 63.- Los derechos fiscales se liquidan tácitamente por año, contado a partir de la fecha de celebración del contrato y su pago deberá efectuarse dentro de los primeros ocho (8) 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 al inicio de cada contrato.

Cuando el inicio del contrato respectivo ocurra dentro de un período fiscal, los derechos fiscales correspondientes se prorratearán en relación al o los trimestres que comprenda la vigencia del contrato en el referido período.

PARAGRAFO ÚNICO: El arrendatario o adjudicatario que pague la anualidad completa de los derechos fiscales durante los primeros quince (15) días hábiles del mes de enero, tendrá derecho a una rebaja del diez por ciento (10%) sobre el monto a pagar.

LUGAR DE PAGO.

ARTÍCULO 64.- Los derechos fiscales por la adjudicación y/o arrendamiento deberán ser pagados por el interesado en la oficina receptora de fondos municipales.

FALTA DE PAGO: CONSECUENCIA.

ARTÍCULO 65.- No podrá emitirse, solvencias municipales, constancia de linderos, cartas de empadronamiento, ni se concederán prórrogas de los mismos, si el ocupante, arrendatario o adjudicatario no ha efectuado el pago de los derechos fiscales correspondientes a la fecha, o no ha no ha solicitado la regularización de la ocupación conforma al procedimiento establecido en los artículos precedentes.

DEUDORES MOROSOS.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



ARTÍCULO 66.- El jefe de la Oficina de catastro en el mes de enero de cada año, pasará la lista de Ocupantes y arrendatarios a la dirección de hacienda Municipal a los fines de llevar el registro de deudores por concepto de derechos fiscales o de los cánones de arrendamiento previstos de conformidad a los contratos en vigencia, celebrados de acuerdo a las ordenanzas que han venido rigiendo la materia, a fin de que se inicien las acciones administrativas o legales pertinentes para hacer efectivo dicho pago.

RECARGO POR MORA.

ARTÍCULO 67 .- Cuando el ocupante, arrendatario o adjudicatario no hubiere satisfecho el pago de los derechos fiscales, dentro del período establecido en el artículo 66 de esta Ordenanza, tendrá un recargo del 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 del uno por ciento (1%) mensual.

ACCIÓN JUDICIAL DE COBRO.

ARTÍCULO 68.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo X de esta Ordenanza, el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, intentará la acción de cobro judicial, cuando la magnitud de los adeudos de los adjudicatarios así lo justifiquen, sin que para ello sea necesario el transcurso del cuarto trimestre.

CAPITULO V DE LAS VENTAS CONDICIONALES

PRINCIPIO GENERAL/DESAFECTACIÓN

ARTÍCULO 69.- Las parcelas de terrenos municipales podrán dadas en venta condicional, de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre y cuando 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 solicitudes ventas condicionales de parcelas de ejidos, es obligatoria su desafectación previa, mediante Acuerdo del Concejo, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas (3/4) partes de sus miembros.

URBANIZACIÓN DE EJIDOS. CASO PREVISTO EN EL ART.125 DE LA LORM.

ARTÍCULO 70.- Cuando el Concejo Municipal decida urbanizar o parcelar terrenos ejidales ubicados en las zonas contempladas como nuevos desarrollos en los planes urbanísticos vigentes, a los fines de la venta condicional 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) La Comisión de ejidos deberá proponer al Concejo, mediante escrito o proyecto razonado, la urbanización de los terrenos de conformidad a las disposiciones urbanísticas aplicables.
- 2) Recibido el informe de la Comisión, el Concejo procederá a su discusión y aprobará o rechazará la proposición mediante el respectivo acuerdo. En

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

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.

- 3) El documento de parcelamiento será elaborado directamente por el concejo Municipal o por el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal, previa consulta el Director o Directora de la Oficina Municipal de Catastro, el Director o Directora de la oficina que tenga a su cargo la planificación urbana y el Director o Directora de Ingeniería Municipal, a los fines de la aprobación del Alcalde o Alcaldesa y de su inscripción ante la oficina de registro respectiva de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO ÚNICO: 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 o Alcaldesa 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 autorizatorio comprenderá también la contratación.

URBANIZACIONES DE EJIDOS. CASO ORDENANZA ESPECIAL

ARTÍCULO 71.- 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.

ARTÍCULO 72.- La adjudicación en venta de cada parcela estará referida al documento de parcelamiento y al correspondiente número catastral.

CONTROL PREVIO DE LA CONTRALORÍA.

ARTÍCULO 73.- Toda venta condicional de una parcela de terreno municipal 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.

ADJUDICACIÓN PREVIA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA.

ARTÍCULO 74.- Las parcelas de terrenos municipales que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 73, vayan a ser adjudicadas en venta, podrán ser dadas en arrendamiento con opción de compra inicialmente, de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza.

VENTA CONDICIONAL DIRECTA

ARTÍCULO 75.- Podrá darse en venta Condicional de una parcela de terreno municipal, cuando quien la solicite sea concesionario o adjudicatario y hubiere construido la edificación prevista para dicha parcela, o aun no siendo ocupante o arrendatario presente proyecto de desarrollo conforme a



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

los planes urbanísticos establecidos en la ordenanza de zonificación de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

Igualmente, procederá la venta condicional una parcela destinada a vivienda unifamiliar ya construida, aún sin cumplir previamente el requisito de regularización previsto en esta Ordenanza, cuando el propietario de la referida vivienda la ocupe personalmente, salvo lo dispuesto en los Parágrafos primero y segundo del artículo 55 de esta Ordenanza.

EXCEPCIONAL VENTA CONDICIONAL

ARTÍCULO 76.- Sin perjuicio de lo que establezca la Ordenanza a que hace mención el artículo 76 de esta Ordenanza, podrá DARSE en venta CONDICIONAL excepcionalmente, una parcela de terreno 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.

RESCTATE POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE CONSTRUIR. VERIFICACIÓN

ARTÍCULO 77.- En caso de que la construcción o el uso convenido para el terreno ejido o terreno privado del Municipio dado en venta condicional, no se realice dentro del plazo previsto en el respectivo contrato traslativo de propiedad y si vencido éste, sin haberse solicitado su prórroga con la justificación correspondiente o cuando la ampliación del plazo le fuere negada por el Concejo Municipal, previo acuerdo expreso, queda autorizado el alcalde o la alcaldesa, con la apertura del debido proceso y audiencia de parte o su representante legal, dictar, por resolución motivada, la resolución del contrato. Publicada en Gaceta Municipal, esta decisión surtirá sus efectos ante terceras personas y el Municipio por su órgano procederá a rescatar el terreno, sin obligación de pago de indemnización alguna. Esta penalidad se considerará inserta y formando parte de todos los contratos que celebre el Municipio, y los que celebren los subsiguientes adquirentes en caso de que no hayan ejecutado en proyecto para el cual se enajenó el Ejido, independientemente de la autorización dictada por el Concejo Municipal conforme al artículo 81 de esta ordenanza. En el caso de que se trate de contrato otorgado, ya sea entre el Municipio y un particular o entre particulares cuando se refieran a terrenos de origen ejidal, persiste siempre la obligación de desarrollar el proyecto para el cual fue enajenado el ejido y su incumplimiento revierte de pleno derecho la propiedad del inmueble al Municipio, independientemente del número de sucesivas enajenaciones realizadas ente particulares sobre lotes de terrenos de origen ejidal

ARTÍCULO 78.- En cualquier caso en que se hubiese dado venta condicional una parcela no construida, transcurrieren dos (2) años después de haberse otorgado el contrato, sin que el interesado haya ejecutado en un cincuenta por ciento (50%), del proyecto para el cual fue enajenado el ejido Municipal, la comisión de ejidos del Concejo municipal en ejercicio de sus facultades de inspección, levantará el acta un acta y abrirá el expediente respectivo, y recomendará al concejo Municipal se inicie el correspondiente procedimiento administrativo de rescate.

Aprobado el inicio del rescate la comisión de ejidos del concejo municipal dictara el correspondiente acto de apertura al cual se agregarán los siguientes documentos:

- a) Informe de ejidos donde se recomienda el inicio del procedimiento administrativo de rescate.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

- b) Acta de sesión del Concejo Municipal donde se aprueba el procedimiento administrativo de rescate.
- c) Acta de inspección del lote de terreno dejando constancia de su situación, linderos, niveles de ociosidad, construcciones y demás particularidades del caso.
- d) Expediente catastral.
- e) Cadena titulativa, de los documentos de propiedad de quien se pretenda propietario del mismo.

Una vez acreditados los elementos que a criterio del concejo Municipal justifique en rescate del referido lote de terreno se dictará un acuerdo autorizando al alcalde o alcaldesa para que una vez garantizado del debido proceso y el derecho a la defensa emitir la resolución administrativa, para resolver el contrato.

El Alcalde o Alcaldesa notificará al interesado del procedimiento a objeto de que en un lapso de cinco (5) días hábiles exponga todo cuanto desee en su defensa.

Concluido este lapso el alcalde o alcaldesa vista la defensa de interesado precederá o no a dictar una resolución mediante la cual quede resuelto de pleno derecho el contrato de venta condicional, regresando el lote al patrimonio Municipal.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Se entenderá cumplido el porcentaje establecido en este artículo, cuando el mismo se refiera a la obra física construida en relación a la constancia urbanística expedida por la Ingeniería Municipal.

PARÁGRAFO 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, etc., pasarán a la Hacienda Municipal de pleno derecho, sin indemnización alguna.

PARÁGRAFO 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 de la presente Ordenanza.

DERECHO PREFERENCIAL DEL MUNICIPIO PARA LA READQUISICIÓN.

ARTÍCULO 79.- En los casos ventas condicionales de terrenos municipales, se establecerá en los contratos respectivos, como obligación a cargo del comprador, que para ceder, donar o vender la parcela adquirida, deberá ofrecerla en primer término al Municipio, el cual podrá adquirirla al mismo precio y condiciones de pago originales.

En este caso, el propietario deberá dirigirse por escrito al Alcalde o Alcaldesa, manifestando su deseo de enajenar la parcela adjudicada. El Alcalde o Alcaldesa, de conformidad a lo dispuesto en la sección segunda del Capítulo II de la presente Ordenanza, someterá la readquisición al Concejo Municipal a los fines de su aprobación.

El Concejo Municipal deberá manifestar su voluntad de ejercer el derecho de preferencia en un término no mayor de noventa (90) días continuos, contado a partir de la fecha de recepción de la solicitud del adjudicatario. Vencido dicho lapso sin que el Concejo se hubiere pronunciado, se entenderá que el



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

Municipio ha renunciado a su derecho, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

El derecho del Municipio a que se refiere este artículo tendrá una vigencia de quince (15) años, subsiguientes a la fecha de celebración del contrato de venta Condicional.

Esta disposición deberá insertarse en los contratos de adjudicación en venta y en el caso en que se llegare a omitir, su texto se considerará tácitamente incorporado en dicho contrato.

En el caso en que el Municipio decida readquirir la parcela, el valor de las bienhechurías será pagado según avalúo realizado por la Oficina Municipal de Catastro, mediante la resolución respectiva.

PROHIBICIÓN ABSOLUTA DE ENAJENACIÓN

ARTÍCULO 80.- El Concejo Municipal, de oficio o a proposición del Alcalde o Alcaldesa, podrá mediante Ordenanza especial, determinar el o los sectores urbanos en los cuales queda prohibida la venta Condicional de parcelas de terrenos municipales.

CONTROL PREVIO GENERAL.

ARTÍCULO 81.- La venta Condicional de terrenos municipales, estén o no contruidos deberá ser sometido a consulta a la Contraloría municipal, quien se pronunciara solo sobre el valor del inmueble vista la ordenanza de planta de valores del la tierra vigentes en el Municipio Araure y al Concejo local de Planificación Publica, quien se pronunciará respecto a si el proyecto presentado para la venta condicional se ajusta a la planificación urbana del Municipio, y no colide con el plan de inversión del Municipio.

PRINCIPIO DE LA NO OBLIGATORIEDAD DE LA ENAJENACIÓN.

ARTÍCULO 82.- El Municipio no está obligado a dar en venta condicional parcelas de terrenos municipales, salvo los términos establecidos en los respectivos contratos de arrendamiento con opción a compra y en los casos de rescate enfiteútico, de conformidad a lo dispuesto en el Código Civil, para aquellos contratos realizados antes del diez y seis de agosto de 1978.

Igualmente, deberá abstenerse en venta condicional 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 concesión de uso o de adjudicación en arrendamiento que celebre el Municipio.

SECCIÓN PRIMERA DE LAS SOLICITUDES Y SU TRAMITACIÓN

INICIO PROCEDIMIENTO.SOLICITUD.

ARTÍCULO 83.- Toda persona natural o jurídica, interesada en venta condicional de una parcela de terreno municipal, deberá formular solicitud ante la comisión de ejidos del concejo municipal, quien recomendará o no al concejo Municipal el inicio de trámite correspondiente:

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

Aprobado el inicio de trámite de venta condicional por parte del concejo Municipal deberá formarse expediente al cual deberá el solicitante agregar los siguientes recaudos:

- 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) 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.
- c) Indicación de los datos de registro del respectivo contrato de arrendamiento con opción a compra, si fuere el caso.
- d) Determinación de las características generales de la edificación construida sobre la parcela, o que se piensa construir, de conformidad a 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.

La solicitud de venta condicional deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

- 1) Certificación de solvencia municipal o constancia escrita de no ser contribuyente de la Hacienda 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 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) Cuando se trate de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio Araure cuando la solicitud sea hecha con tal fin. La declaración jurada podrá ser rendida igualmente ante el Concejo municipal el funcionario en quién éste designe para sustanciar los expedientes de compra venta. En este caso, la declaración deberá ser suscrita por el solicitante y el funcionario que tomó dicha declaración.
- 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Concejo municipal podrá encomendar al jefe de la oficina de atención al ciudadano, 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.

TASA ADMINISTRATIVA POR USO DE LOS EJIDOS Y POR TRAMITACION DE TRAMITACIÓN.

ARTÍCULO 84.- Toda persona que solicite la venta condicional de una parcela, deberá pagar por concepto de tramitación administrativa, la tasa prevista en la Ordenanza sobre Tasas Administrativas y certificación de documentos.

La tasa podrá ser exonerada en los términos previstos en el artículo 36 de la presente Ordenanza.

SUBSTANCIACIÓN DEL EXPEDIENTE.

ARTÍCULO 85.- Recibida la solicitud, comisión de ejidos procederá a sustanciar el expediente respectivo, el cual contendrá los siguientes recaudos:

- a) Solicitud presentada por quien desee comprar el lote de terreno.
- b) El síndico o síndica Municipal presentara informe sobre la condición jurídica de la parcela solicitada, indicando si es ejido o propio y los datos que acreditan la propiedad del Municipio.
- c) la oficina de catastro agregara Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condición del suelo, levantamiento topográfico o parcelario, con cálculo analítico de la superficie firmado por el funcionario competente y la Indicación del valor de la parcela para la fecha.
- d) La oficina de planeamiento y control urbano presentara informe sobre el uso de conformidad a la zonificación vigente.
- e) Cualquiera otra información o documentación relevante.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando sea admitida una solicitud y sobre la parcela existan bienhechurías cuyo propietario no sea el solicitante, la comisión de ejidos del concejo municipal convocará en un (1) diario de amplia circulación en el Municipio Araure, por una vez y a expensas del solicitante, a los interesados que puedan alegar algún derecho sobre las mismas o sobre la parcela objeto de la solicitud. En la fecha prevista para la convocatoria, la comisión de ejidos constatará si hubiere oposición para la adjudicación de la parcela y levantará un acta, debidamente suscrita por los presentes al acto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si hubiere oposición, se abrirá un lapso probatorio de diez (10) días hábiles, contado a partir de la fecha del acta anterior, a fin de que los interesados consignen los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos diez (10) días hábiles después de vencido el lapso anterior se pronunciara sobre la procedencia o no de la oposición y recomendara al concejo municipal decida sobre el particular. A los efectos del



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

presente procedimiento no se reconocerán mejoras o bienhechurías no autorizadas por el municipio.

PROCEDIMIENTO DE CONTROL Y APROBACIÓN.

ARTÍCULO 86.- Toda persona Natural o Jurídica que aspire a comprar o que le sea donado un terreno propio de la Municipalidad o Ejido Urbano deberá formular una solicitud a la comisión de Ejidos del Concejo Municipal, quien recomendara o no el inicio de tramite al concejo Municipal. Aprobado el inicio se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Síndico procurado o sindica procurador o a la Oficina de consultoría Jurídica, según sea el caso verificará si se cumplen con los extremos exigidos por el artículo 85 de la Ordenanza de Ejidos y demás Terrenos Municipales y firmara el expediente respectivo.

b) Una vez consignados los requisitos y sus anexos por parte del solicitante se remitirá el expediente a la Sindicatura Municipal a los fines de que emita su opinión sobre el procedimiento, despacho que requerirá a la oficina de Catastro para que presente el informe a que se contrae el artículo 87 ejusdem y a la Oficina Municipal de Planeamiento y Control Urbano para que constate si el proyecto preliminar de construcción que se ejecutara en el terreno solicitado está de acuerdo con los planes de ordenación urbanística en cumplimiento del Artículo 147 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

e) El Síndico o Sindica Municipal, dentro del lapso de diez días hábiles presentará a la Comisión de Ejidos, la minuta con las recomendaciones a que haya lugar acompañando el expediente al cual previamente deberá agregar los informes mencionado en el literal b) del presente artículo. El cual se someterá a consideración de la comisión para que recomiende o no a la Cámara municipal la primera discusión y desafectación del lote de ejidos. Aprobada la Primera discusión y desafectación será comunicado al solicitante; y el procedimiento seguirá su curso; caso contrario se notificara de la negativa y el asunto se archivará

f) Aprobada la Primera discusión y desafectación el Síndico o Sindica Municipal incluirá el asunto en la minuta siguiente la cual se someterá a consideración de la comisión de ejidos para que recomiende o no a la Cámara municipal la aprobación en segunda discusión. Aprobada la segunda discusión el Síndico o Sindica Municipal, remitirá el asunto a Contraloría Municipal y obtenido el dictamen de este se someterá a consulta del Concejo local de Planificación Pública.

g) Una vez consultado el Concejo Local de Planificación Publica, el Síndico o Sindica Municipal incluirá el asunto en la minuta siguiente la cual se someterá a consideración de la comisión de ejidos para que recomiende o no a la Cámara municipal la aprobación en tercera discusión. Aprobada la Tercera discusión se autorizará al sindico el Síndico o Sindica Municipal, para la elaboración del documento una vez el solicitante haya satisfecho el pago ante hacienda Municipal.

h) En ningún caso el procedimiento establecido en al Ordenanza de ejidos y demás terrenos municipales se extenderá por un lapso mayor a los cuatro meses que refiere el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos administrativos.

CONTENIDO DEL CONTRATO DE VENTA CONDICIONAL

ARTÍCULO 87.- En caso de aprobación en tercera discusión, el Concejo autorizara al síndico procurador o sindica procuradora municipal para la elaboración del documento, por triplicado, en el cual deberán incluirse

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

obligatoriamente y so pena de nulidad absoluta, las siguientes especificaciones:

- a) 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.
- b) Identificación del Alcalde o Alcaldesa.
- 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 venta condicional.
- 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 comprador conoce y se somete a las condiciones especiales de venta condicional 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) Indicación expresa de que aun en caso enajenación del terreno de origen ejidal persiste la obligación de los subsiguientes compradores de ejecutar el proyecto para el cual fue enajenado el ejido so pena de rescate del mismo conforme a la legislación nacional y municipal.
- i) Fecha de la celebración del contrato.
- j) Cualquiera otra cláusula que el Alcalde o Alcaldesa o el Concejo estimen procedente incluir en el contrato.
- k) El número de comprobante de pago total o parcial, según el caso.

CONSIGNACIÓN PRECIO.HIPOTECA.

ARTÍCULO 88.- La persona natural o jurídica cuya solicitud de venta condicional haya sido aprobada por el Concejo, deberá consignar el precio total o el pago de la primera cuota que se indique en el respectivo contrato, por ante la Dirección de Hacienda Municipal, dentro de los treinta (30) días continuos dejará sin efecto la aprobación.

PARAGRAFO ÚNICO: En el caso de que la venta condicional sea con pago parcial, el inmueble quedará grabado a favor del Municipio con hipoteca legal de primer grado, pagando un interés no menor del seis por ciento (6%) anual, liquidado y cancelado mensualmente sobre el saldo deudor. En este caso, la cuota inicial no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del precio de la adjudicación y el saldo deberá ser pagado dentro del plazo que se determine en el contrato, el cual no podrá exceder de dos (2) años. En ningún caso se permitirá la renuncia por parte del Municipio a la Hipoteca legal.

OTORGAMIENTO DEL CONTRATO.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ARTÍCULO 89.- Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la consignación del precio o del pago de la primera cuota, según el caso, el Alcalde o Alcaldesa celebrará el contrato correspondiente y procederá a otorgar y protocolizar el mismo, por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente, conjuntamente con los siguientes documentos, que serán agregados al cuaderno de comprobantes respectivo:

- 1) Copia certificada del acta de la tercera sesión del Concejo en la que se aprobó la adjudicación en venta;
- 3) Constancia de pago;
- 4) Solvencia municipal.

REGISTRO MUNICIPAL DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 90.- Otorgado el contrato de venta condicional se dejará copia del mismo en el expediente original y otra copia se agregará al duplicado del expediente, debiéndose hacer el correspondiente señalamiento Carta catastral Municipal o plano general de ejidos y otros terrenos municipales. El Alcalde o Alcaldesa remitirá copia del contrato registrado a la Unidad Municipal de Catastro, con el cual se dará inicio a la cadena titulativa contentiva del desprendimiento Municipal.

ARTÍCULO 91.- Cuando el Concejo Municipal niegue la venta Condicional, ordenará a la Sindicatura notificar al interesado debidamente, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contado 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 administrativo correspondiente o subsanar el posible defecto en la tramitación, según los casos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PRECIOS

DETERMINACIÓN PRECIO/PLANTA DE VALORES.

ARTÍCULO 92.- Los precios por venta condicional de parcelas se fijarán conforme a lo dispuesto en la Ordenanza sobre Planta de Valores de la Tierra Urbana vigente.

La Ordenanza sobre Planta de Valores de la Tierra Urbana contentiva de los terrenos municipales deberá ser actualizada, con vista a la inversión pública y a la revalorización de las áreas por causa no imputables a los contribuyentes. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza respectiva, la Planta de Valores de la Tierra Urbana se elaborará tomando en consideración los siguientes factores:

- a) Zonificación urbana prevista 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, teléfonos, pavimentación, aceras y cualquier otro servicio u obra pública similar, y

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



- e) Características de las construcciones existentes en el sector, barrio o urbanización.

PARAGRAFO ÚNICO: 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.

DISMINUCIÓN EXCEPCIONAL DEL PRECIO.

ARTÍCULO 93.- Por vía de excepción, el Concejo Municipal Araure, podrá acordar, disminuciones en los precios establecidos para la venta condicional de parcelas a aquellos adjudicatarios o arrendatarios que hayan cumplido estrictamente con las obligaciones derivadas de sus respectivos contratos y para los cuales existan consideraciones de orden social, aportadas a través del respectivo informe de la oficina de atención al ciudadano. Tales disminuciones no podrán exceder, en ningún caso, de los porcentajes que se establecen a continuación:

- a) Después de cinco (5) años de vigencia de constancia de adjudicación o arrendamiento, un diez por ciento (10%) de disminución sobre el valor establecido en la Ordenanza sobre Planta de Valores de la Tierra Urbana indicada en el artículo anterior.
- b) A partir del sexto año de vigencia de la adjudicación en arrendamiento, un dos por ciento (2%) adicional, por cada año.
- c) En ningún caso, el monto total de las disminuciones podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor establecido en la Ordenanza sobre Planta de Valores de la Tierra.

Tales disminuciones serán acordadas por el Concejo Municipal con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros, en la oportunidad de aprobación en la primera discusión del contrato de venta condicional y ratificarla en la segunda discusión. Para la ratificación bastará el voto de la mayoría absoluta de los miembros presentes.

La disminución que se acuerde deberá hacerse constar en el respectivo contrato de venta condicional.

CAPITULO VI DE LOS REGISTROS

FORMALIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 94.- Los contratos de concesión de uso, las constancias de adjudicación, el arrendamiento o en ventas condicionales deberán asentarse en sendos libros empastados y foliados que llevará la Oficina Municipal de Catastro. Los asientos correspondientes serán firmados por el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal.

ASIENTO DE CONTRATO.

ARTÍCULO 95.- Los registros 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 de las referentes a las adjudicaciones en venta otorgadas. Todo asiento de registro deberá tener un número de orden.



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ACTUALIZACIÓN REGISTRO DE ADJUDICACIONES Y ARRENDAMIENTOS.

ARTÍCULO 96.- Todo asiento en el libro de registro de adjudicaciones, venta Condicional origina la respectiva nota marginal en el registro de contratos de concesiones de uso o 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 venta condicional y su referencia de registro. Así mismo, se estamparán las notas marginales respectivas en los casos de resoluciones de contratos de arrendamiento o en venta, de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza.

CAPITULO VII DE LAS NOTIFICACIONES Y RECURSOS

ARTÍCULO 97.- Los actos de efectos particulares dictados por órganos o funcionarios municipales en aplicación de esta Ordenanza, deberán ser notificados para que tengan eficacia. Las notificaciones se practicarán de conformidad a lo dispuesto en la ley Orgánica del Procedimientos administrativos y los recursos administrativos contra las decisiones adoptadas por las autoridades señaladas en la presente Ordenanza se formalizarán y tramitarán a lo allí previsto.

NO DEVOLUCIÓN DE TASAS PAGADAS.

ARTÍCULO 98.- Sea cual fuere la decisión del recurso interpuesto, en ningún caso se devolverán al recurrente las tasas de tramitación pagadas 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 o Alcaldesa, mediante resolución motivada y a petición del interesado, tomando en consideración su situación económico-social decida declararlo exento de los mismos.

CAPITULO VIII DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL RESCATE DE TERRENOS MUNICIPALES Y DE LAS SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE RESCATE ADMINISTRATIVO OCUPACIÓN ILEGAL.

ARTÍCULO 99.- Ninguna persona natural o jurídica podrá ocupar una parcela de terreno municipal, ni terrenos municipales en general, sin estar provista del respectivo contrato de arrendamiento, constancia de adjudicación, concesión en uso o contrato de venta condicional que la autorice para ello, o que existiendo, hubiere vencido su plazo o sido incumplidas sus cláusulas. Los ocupantes deberán ser obligados o compelidos a la desocupación de los terrenos por el Alcalde o Alcaldesa, previo cumplimiento del procedimiento de rescate establecido en este Capítulo.

ARTÍCULO 100.- En los casos previstos en el artículo anterior, la comisión de ejidos del concejo Municipal iniciara el procedimiento administrativo mediante el auto respectivo, para rescatar los ejidos Municipales ocupados ilegalmente.



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ARTÍCULO 101.- Abierto el procedimiento, el Síndico 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 Oficina Municipal de Catastro.

Cuando lo estimare necesario, el Síndico 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 si la firma del ocupante u ocupantes o de los representantes legales del ocupante, en caso de que fuese persona jurídica.

ARTÍCULO 102.- Practicada la inspección, la comisión de ejidos del Concejo Municipal, notificará al ocupante u ocupantes, de conformidad a lo dispuesto en el Capítulo anterior, los resultados de la inspección, concediéndoles un lapso de quince (15) días hábiles para que expongan sus razones y aleguen sus pruebas bien por escrito o verbalmente. En este último caso, el acto de descargos se efectuará en presencia del Síndico o del funcionario que delegue el concejo municipal y se levantará la respectiva acta, que firmarán el interesado y el funcionario actuante.

ARTÍCULO 103.- El Concejo Municipal, distara un acuerdo sobre el particular y autorizará a la alcaldesa para dictar resolución de rescate que corresponda.

ARTÍCULO 104.- El Alcalde o Alcaldesa 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 construidas sin autorización Municipal que serán siempre no indemnizables.

ARTÍCULO 105.- En caso de haber bienhechurías autorizadas por el Municipio, las mismas serán pagadas, según avalúo efectuado por la Oficina Municipal de Catastro. El pago de las bienhechurías se hará efectivo una vez desocupado el terreno o parcela objeto del rescate administrativo.

ARTÍCULO 106.- La ejecución de la resolución de rescate corresponderá a la Ingeniería Municipal. A tales fines, el Alcalde o Alcaldesa solicitará la colaboración o cooperación que fuere necesaria, de las Guardia Nacional Bolivariana o de las Fuerzas Policiales del Estado Portuguesa.

PARÁGRAFO ÚNICO: A los fines del cumplimiento del presente Artículo los agentes policiales del Estado Araure, están en la obligación de prestar al Alcalde o Alcaldesa y demás autoridades competentes, la colaboración necesaria para la ejecución de los actos administrativos de desalojo o desocupación de terrenos ilegalmente ocupados.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS PROHIBICIONES Y DE LAS SANCIONES

DERECHO DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 107.- Se considerará implícita en toda concesión de uso, adjudicación, contrato de arrendamiento o venta condicional 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.

PROHIBICIÓN DEL REPARCELAMIENTO.

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**



ARTÍCULO 111.- Las parcelas objeto de concesión de uso, adjudicación, arrendamiento o venta condicional 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 dadas en venta condicional no podrán ser objeto de reparcelamiento durante la vigencia del derecho de preferencia, señalado en el artículo 81 de esta Ordenanza, a excepción de los lotes de terrenos vendidos para la ejecución de proyectos urbanísticos.

SANCIÓN INCUMPLIMIENTO DELIMITACIÓN, Y CERCADO DE PARCELA.

ARTÍCULO 108.- Los concesionarios o adjudicatarios de parcelas que incumplan la disposición prevista en el artículo 32 de esta Ordenanza, deberán proceder a cumplir lo establecido en dicho artículo dentro del lapso de dos (2) días hábiles, contado 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 oscilará entre el equivalente a una (1) vez y cinco veces el salario mínimo urbano mensual vigente. En caso de reincidencia, se sancionará con la resolución del contrato.

PARAGRAFO ÚNICO: No obstante lo dispuesto en este artículo, en los casos en que el sancionado no diere cumplimiento a lo ordenado, el Alcalde o Alcaldesa podrá ordenar al funcionario competente la limpieza y cercado de la respectiva parcela y los costos respectivos se imputarán al interesado.

PROHIBICIÓN TRASPASO.

ARTÍCULO 109.- El incumplimiento a lo dispuesto en los artículos 28 ó 48 de la presente Ordenanza, será sancionado con multa entre el equivalente a dos (2) veces y seis (6) veces el salario mínimo urbano mensual vigente, sin perjuicio de otras sanciones en que pueda incurrir y que el Alcalde o Alcaldesa hará efectivas 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.

ARTÍCULO 110.- La falta de pago de los derechos fiscales o cánones por concepto de concesión de uso o arrendamiento de parcelas durante dos (2) trimestres consecutivos, dará lugar a la resolución del contrato respectivo.

DESTINACIÓN ILEGAL DE PARCELA.

ARTÍCULO 111.- En los casos en que el concesionario de uso o arrendatario no destine la parcela al uso previsto en el respectivo contrato o no cumpla 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 Oficina Municipal de Catastro, de conformidad a las disposiciones que regulan la materia.

RESPONSABILIDAD FUNCIONARIOS PÚBLICOS.



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ARTÍCULO 112.- Los funcionarios públicos que no den cumplimiento a las obligaciones y términos previstos en la presente Ordenanza, podrán ser sancionados por el Alcalde o Alcaldesa, con multa equivalente al monto entre una (1) vez y cinco (5) veces su sueldo mensual, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria a que hubiere lugar.

INCUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR.

ARTÍCULO 113.- Transcurridos dos (2) años después de celebrado el contrato de concesión de uso o adjudicación en arrendamiento, sin que se haya ejecutado el cincuenta por ciento (50%) de la construcción para lo cual se solicitó la parcela, la Ingeniería Municipal, de oficio o a solicitud de cualquier funcionario público o vecino del Municipio, levantará el informe respectivo y lo remitirá al Alcalde o Alcaldesa.

El Alcalde o Alcaldesa remitirá al interesado copia del informe y del auto de apertura del procedimiento y lo citará de conformidad a lo dispuesto en el Capítulo VII de esta Ordenanza, para que comparezca dentro del lapso de diez (10) 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, el Alcalde o Alcaldesa 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 del artículo 27 de esta Ordenanza.

PARAGRAFO 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 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 ala Hacienda Municipal, sin contraprestación e indemnización alguna.

PARAGRAFO TERCERO: Las disposiciones contenidas en este artículo, deberán incluirse en todos los contratos de concesión de uso o adjudicación en arrendamiento, bajo pena de la sanción administrativa prevista en el artículo 103 de esta Ordenanza.

OTRAS INFRACCIONES NO PREVISTAS EXPRESAMENTE.

ARTÍCULO 114.- Cualquiera 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 dos (2) veces y seis (6) veces el salario mínimo urbano mensual vigente, sin perjuicio de las acciones civiles a que haya lugar.

PROHIBICIONES ESPECÍFICAS.

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



ARTÍCULO 115.- No se adjudicarán 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 encuentren 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 catorce (14) 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, vecindario o empresa de carácter público.
- 6) Cualesquiera otros que determine el Concejo Municipal mediante Ordenanza.

CAMBIO USO DE PARCELA.

ARTÍCULO 116.- Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico urbanístico del Municipio Araure los usos asignados a las edificaciones sobre parcelas de terrenos municipales urbanos no podrán ser objeto de cambios unilaterales por parte del concesionario o adjudicatario en arrendamiento, sin el previo consentimiento del concejo municipal, previa recomendación de la comisión de urbanismo dado por escrito y la consecuente revisión del contrato respectivo.

REGULACIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR EN PARCELA CONCEDIDA EN USO.

ARTÍCULO 117.- La Ingeniería Municipal otorgará las constancias y autorizaciones para edificar en parcelas concedidas en uso, de conformidad a las disposiciones previstas en la Ordenanza que regula la materia.

PROHIBICIÓN OTORGAMIENTO

ARTÍCULO 122.- La Ingeniería Municipal, así como la Oficina Municipal 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.

PROHIBICIÓN ENAJENACIÓN A BENEFICIARIO.

ARTÍCULO 118.- No podrá enajenarse en ningún caso, una parcela para la construcción de vivienda a quien ya hubiese sido beneficiario de una adjudicación en venta de terreno municipal para ese fin, o sea propietario de una vivienda en las áreas urbanas del Municipio Araure.

PROHIBICIÓN PARA CONCEJALES, ALCALDE O ALCALDESA Y FUNCIONARIOS PÚBLICOS.



ARTÍCULO 119.- No podrán solicitar concesiones de uso ni adjudicaciones de ningún tipo, ni directamente ni por interpuestas personas el Alcalde o Alcaldesa 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, Contralor y Director o Directores y jefes de las dependencias municipales, miembros de las juntas parroquiales y sus secretarios y funcionarios subalternos que estén adscritos a alguna de las dependencias municipales indicadas en la presente Ordenanza, salvo autorización expresa del Concejo, aprobada con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros y mediante acuerdo que su publicará en la Gaceta Municipal.

PARAGRAFO ÚNICO: La limitación prevista en el presente artículo se mantendrá en vigencia hasta tres (3) años, contados a partir de la fecha de cesación de las funciones públicas de los mencionados o de los funcionarios que hubieren participado en la operación o procedimiento ilegal.

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES.

ARTÍCULO 120.- Salvo disposición expresa en contrario, las sanciones previstas en la presente Ordenanza serán aplicadas por el Alcalde o Alcaldesa, mediante Resolución motivada y debidamente notificada y de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 118 de este Capítulo.

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.

NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATOS.

ARTÍCULO 121.- Todo contrato celebrado en contravención a lo dispuesto en los artículos 73 y 83 de esta Ordenanza será nulo de nulidad absoluta, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

**CAPITULO IX
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

BIENHECHURÍAS BAJO LITIGIO JUDICIAL.

ARTÍCULO 122.- En los casos de solicitudes de concesión de uso o adjudicación en arrendamiento sobre las cuales exista un litigio judicial por las bienhechurías existentes, el Municipio no decidirá hasta tanto la autoridad judicial competente no hubiere dictado sentencia definitiva y firme.

PROHIBICIÓN GENERAL GOBIERNOS EXTRANJEROS.

ARTÍCULO 123.- Ningún gobierno extranjero podrá ser adjudicatario de parcelas de terrenos municipales, ni directamente ni por interpuesta persona.

SOLICITUD DE FUNCIONARIOS MUNICIPALES.

ARTÍCULO 124.- Las solicitudes de concesión de uso, adjudicación en arrendamiento o de regularización por parte de un funcionario municipal, estarán sometidas, además de los requisitos y condiciones previstos en la presente Ordenanza, por los siguientes requisitos:

Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114, correo electrónico cmaraure@hotmail.com



- 1) El funcionario deberá haber ingresado al servicio del Municipio con un (1) 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 el respectivo informe socio-económico de vida que justifique la adjudicación en arrendamiento.
- 3) El funcionario deberá solicitar y obtener del Alcalde o Alcaldesa, 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.

REVISIÓN GENERAL DE LA CONTRATACIÓN.

ARTÍCULO 125.- La comisión de ejidos del Concejo Municipal, conjuntamente con el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal o funcionarios de ese despacho, procederán a la revisión de toda la contratación referida a ventas 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.

ARTÍCULO 126.- Cuando se compruebe que terrenos municipales son detentados sin causa ni justo título, el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal solicitará la autorización del Alcalde o Alcaldesa 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 la presente Ordenanza para el rescate administrativo de terrenos o parcelas ocupados ilegalmente.

REGULACIÓN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES.

ARTÍCULO 127.- Cuando se considere conveniente someter la administración y uso de terrenos municipales ubicados en sectores determinados de las áreas urbanas del Municipio Araure, a regulaciones especiales, el Alcalde o Alcaldesa 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 o Alcaldesa, 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 Orgánica de Ordenación urbanística.

OBLIGACIÓN PARA REGISTRADORES Y NOTARIOS.

ARTÍCULO 128.- Los registradores y quienes ejerzan funciones notariales en el Municipio Araure se abstendrán de registrar, autenticar y reconocer cualquier tipo de documento contentivo de operaciones de enajenación 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 o Alcaldesa establecerá los procedimientos que estime más idóneos con los funcionarios indicados.

**REGLAMENTACIÓN DENUNCIA TERRENOS MUNICIPALES
ABANDONADOS.**

ARTÍCULO 129.- Concejo municipal, mediante Acuerdo, establecerá los procedimientos de denuncias de terrenos o parcelas municipales que se encuentren o presenten en estado de abandono.

REGLAMENTACIÓN ORDENANZA.

ARTÍCULO 130.- La presente Ordenanza podrá ser reglamentada por el Alcalde o Alcaldesa, 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 FISCALIZACIÓN.

ARTÍCULO 131.- El Alcalde o Alcaldesa 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 establecer los mecanismos de participación ciudadana para la defensa del patrimonio inmobiliario municipal regulado en esta Ordenanza.

BENEFICIO EXCEPCIONAL

ARTÍCULO 132.- Los ocupantes de terrenos municipales que no hayan celebrado el respectivo contrato con el Municipio, deberán hacer las solicitudes de regularización prevista en el Capítulo IV de esta Ordenanza, en un plazo improrrogable de noventa (90) días hábiles, contado 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. Transcurrido dicho término sin que se realice la solicitud corresponderá al Municipio Imponer la tasa por ocupación prevista en la presente ordenanza.

ADAPTACIÓN EN TRAMITACIÓN.

ARTÍCULO 133.- 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.

REVISIÓN PROGRESIVA DE LA CONTRATACIÓN.

ARTÍCULO 134.- A medida que se vayan venciendo los contratos de concesión de uso o de arrendamiento o de cualesquiera otra denominación, celebrados de conformidad al ordenamiento jurídico vigente en su oportunidad, se revisarán a los fines de ajustarlos a las disposiciones de la presente Ordenanza.

DEROGACIÓN NORMATIVA VIGENTE.

ARTÍCULO 135.- La presente Ordenanza deroga la Ordenanza sobre Ejidos y Propiedad Municipal publicada en la Gaceta Municipal N° 43 de fecha 15 de Septiembre de 2008, así como las disposiciones de igual o inferior jerarquía que contradigan sus normas.

República Bolivariana de Venezuela
Estado Portuguesa



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ENTRADA EN VIGENCIA.

ARTÍCULO 141.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el salón de Sesiones del Cabildo del Municipio Araure del Estado Portuguesa. En Araure, a los **16** días del mes de Diciembre de Dos Mil Dieciséis, Años **205°** de la Independencia, **157°** de la Federación y **17°** de la Revolución Bolivariana. Comuníquese y Publíquese.

Wilmer López
Presidente

Carlos Suárez
Vice - Presidente

Omar Soto
Concejal

Luís M. Quintero
Concejal

Nancy Vizcaya
Concejala

Bárbara Hurtado
Concejala

Julio Castillo
Concejal

Carlos Hernández
Concejal

Alexander Crespo
Concejal

Ing. Ribert D santis
Secretario del Concejo Municipal

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

EN ARAURE A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS

PROF. NUBIA CUPARE

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**

República Bolivariana de Venezuela
Estado Portuguesa



Municipio Araure
Concejo Municipal
G-20007121-4

ALCALDESA DEL MUNICIPIO ARAURE

**Calle 07 entre Av. 23 y 24, Edificio Municipal Araure, Municipio
Araure Estado Portuguesa Telf. 0255-9880587 y 0255-6651114,
correo electrónico cmaraure@hotmail.com**