

GACETA MUNICIPAL

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA — ESTADO TÁCHIRA – MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL

AÑO LII MES IV

SAN CRISTOBAL, 26 DE ABRIL DE 2021

EXTRAORDINARIA N° 083

ORDENANZA GACETA MUNICIPAL ARTÍCULO5.- Se tendrán como publicados y en vigencia, las Ordenanzas y demás Instrumentos Jurídicos Municipales que aparezcan en la **Gaceta Municipal**, salvo disposición legal en contrario y en consecuencia, las autoridades públicas y los particulares quedan obligados a su cumplimiento y observancia. **PARÁGRAFO ÚNICO:** De conformidad con lo previsto en el Artículo 159 en su aparte único de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, las Ordenanzas que crean o modifican impuestos, tasas o contribuciones especiales Municipales, fijarán un lapso para su entrada en vigencia. Si no lo estableciera, se aplicará el tributo una vez vencido los sesenta días siguientes a su publicación en **Gaceta Municipal**. **DEPOSITO LEGAL n.º 76.414 Años 211y 162**

SUMARIO

CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO DE SAN CRISTOBAL

- 1.- REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE TERRENOS MUNICIPALES. ----- PAG. 01
2.- ORDENANZA SOBRE TERRENOS MUNICIPALES. ----- PAG. 02

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



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

SANCIONA
LA SIGUIENTE:

“REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA SOBRE TERRENOS MUNICIPALES”,

PRIMERO: Se modifica el Artículo 26 de la ordenanza vigente, quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 26: Las adjudicaciones en arrendamiento en áreas urbanas, no podrán efectuarse por un tiempo mayor a Cuatro (04) años; prorrogables por Dos (02) años. No obstante, cuando estos terrenos sean destinados a fines industriales, la adjudicación en arrendamiento podrá efectuarse hasta por un lapso de Tres (03) años, renovables también por periodos iguales o menores. A fin de mantener actualizados el inventario de terrenos municipales, y comprobar las condiciones de habitabilidad de las construcciones realizadas sobre los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La prórroga a la cual se refiere este Artículo, podrá proceder siempre que el adjudicatario, lo solicite con Tres (03) meses antes del vencimiento del contrato, previa comprobación de su solvencia ante el Fisco Municipal.

En caso de no realizar en el lapso establecido la solicitud de prórroga o renovación del contrato, el administrado podrá solicitar en un lapso máximo de tres (03) meses, pero deberá cancelar una multa equivalente a **CERO COMA TREINTA PETRO (0,30 P)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Alcaldía renovará los Contratos de Arrendamiento de terrenos ejidos, siempre que los propietarios de las mejoras existentes, demuestren tenerla en condiciones habitables y tengan sus linderos debidamente cercados con malla ciclón o paredes, de acuerdo a las dimensiones establecidas en dicho contrato, a fin de evitar invasiones por parte de sus colindantes.

La Constancia a que se hace referencia, será expedida por la Dirección Municipal de Protección Civil de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, dando cumplimiento a la Ordenanza de mantenimiento de Inmuebles Urbanos y de Régimen Privado.

SEGUNDO: Se modifica el Artículo 27 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 27: El arrendatario **no podrá subcontratar en todo o en parte el uso del inmueble objeto del contrato de arrendamiento**. Igualmente, no podrá **arrendar en todo o en parte ni dar en usufructo, comodato, venta, donación, ni gravar las construcciones** que sobre la parcela haya realizado, sin autorización previa y por escrito otorgado por la Alcaldía. Dicha

solicitud de autorización tendrá un costo de **CERO COMA TREINTA PETRO (0,30 P)**.

Si se autoriza el arrendamiento, el mismo será máximo por Un (01) año y el arrendatario deberá cancelar al Municipio, una suma de dinero equivalente al 25% del monto del canon de arrendamiento autorizado, que deberá ser consignado los primeros Cinco (05) días de cada mes, por ante una cuenta del Fisco Municipal que se creará para tal efecto.

TERCERO: Se modifica el Artículo 36 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 36: Toda persona que solicite adjudicación en arrendamiento de una parcela de terreno, deberá pagar por concepto de tramitación administrativa la tasa correspondiente a **CERO COMA CINCUENTA DE PETRO (0,50 P)**. La División de Catastro queda encargada de realizar las mensuras y planos necesarios, correspondiendo al solicitante el pago de la tasa prevista en la Ordenanza respectiva. Los gastos que ocasione el traslado de funcionarios serán a cuenta del solicitante.

CUARTO: Se modifica el Artículo 54 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 54: Todo arrendatario de un terreno ejido deberá pagar al Municipio una tasa por **Renovación de Título De Arrendamientos** equivalente en Bolívares a **CERO COMA VEINTE DE PETRO (0,20 P)**. Siempre y cuando sea el único terreno ejidal que posea el contribuyente y sea su vivienda principal, si no cumple con los dos supuestos anteriores, la tasa será el equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA DE PETRO (0,30 P)**.

QUINTO: Se modifica el Artículo 55 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 55: En caso de que el arrendatario desee renovar el título ejidal, no posea el título vencido o copia del mismo, deberá presentar una declaración jurada y autenticada de ser el arrendatario y acompañarla con copia de los documentos de las bienhechurías debidamente registradas. Así mismo, la Jefatura del Área Legal de Catastro, está en la obligación de realizar una inspección ocular al terreno ejido cuya renovación se solicita, a fin de verificar la veracidad de lo manifestado por el arrendatario. Este proceso genera la obligación de pagar una tasa equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA Y CINCO PETRO (0,35 P)**.

SEXTO: Se modifica el Parágrafo Único del Artículo 58 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 58°.- Para obtener la autorización de que trata el Artículo anterior, el Arrendatario deberá solicitarla ante la Alcaldía, por intermedio de la División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro y en formulario que se le suministrará al efecto, en el cual se indicará además de los datos requeridos en el Artículo 36° de esta Ordenanza en relación al beneficiario del traspaso, los motivos por los cuales se solicitará el traspaso. La solicitud deberá estar acompañada, en cuanto al beneficiario del traspaso se refiere, de los siguientes documentos.

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

- E. Certificación de Solvencia por concepto de cánones de arrendamiento o derechos fiscales, según el caso.
- F. Comprobante de pago de la tasa prevista en el Parágrafo siguiente.
- G. Comprobante de pago del Impuesto por Autorización (ART 26 Parágrafo Tercero).
- H. Copia de la Autorización (ART 26 Parágrafo Tercero).
- I. Copia certificada según su original del documento de venta de las bienhechurías debidamente registradas o autenticado.

PARAGRAFO UNICO- Toda solicitud de Traspaso de un Contrato de Arrendamiento deberá pagar por Concepto de Tramitación Administrativa, el valor correspondiente a una tasa equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA DE PETRO (0,30 P)**.

SEPTIMO: Se modifica el Parágrafo Primero Artículo 73 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 73°- La adjudicación en arrendamiento causará los cánones de arrendamiento que serán calculados sobre la base de un porcentaje aplicado al valor de la parcela para el momento de la celebración del respectivo contrato, sus renovaciones o los traspasos debidamente aprobados. Dicho porcentaje variará según se trate de terrenos de uso residencial, comercial, industrial, educacional o asistencial. Para el cumplimiento del presente Artículo se fijará el canon anual de Arrendamiento de Terrenos Municipales (ejidos o propios) urbanos, en Bolívares equivalentes a la cantidad que resulte de aplicar los porcentajes indicados según la tabla siguiente con el valor real del terreno establecido en la **TABLA DE VALORES DE LA TIERRA VIGENTE**.

TABLA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO USO DADO A LA PARCELA

VIVIENDA		OTROS USOS	
OCUPADA X	NO OCUPADA X	OCUPADA X	NO OCUPADA X
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
0.40	0.60	1.00	1.5

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

- A. Parcela usada para vivienda y ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) pagara una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Diez Petro (0,10 P).
- B. Parcela usada para vivienda, y no ocupada por el arrendamiento de la misma (o propietario de las bienhechurías) esté produciendo o no renta: una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Veinte Petro (0,20 P).
- C. Parcela usada para otros usos distintos a lo de vivienda y ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías): una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Treinta Petro (0,30 P).
- D. Parcela usada para otros usos distintos a lo de vivienda, no ocupada por el arrendatario (o propietario de las bienhechurías) o no utilizada, esté produciendo o no renta: una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Cuarenta Petro (0,40 P).

PARAGRAFO SEGUNDO: Los administrados que sean arrendatarios de Dos o Más Terrenos Municipales Urbanos, tendrán un recargo en todos los cánones de arrendamiento de un quince por ciento (%).

OCTAVO: Se modifica el Parágrafo Único Artículo 93 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 93.- El Concejo Municipal o a proposición del Alcalde o Alcaldesa, podrá mediante Ordenanza Especial determinar el o los sectores urbanos en los cuales quedan prohibidas las adjudicaciones en venta de Parcelas de Terrenos Municipales.

PARAGRAFO UNICO: En cada expediente administrativo debe constar que la parcela objeto de adjudicación en venta no se encuentra ubicado en los sectores urbanos afectados por la prohibición absoluta de enajenación de la presente ordenanza. La oficina responsable para emitir la constancia será la Jefatura de Gestión de Riesgos, adscrita a la Dirección de Protección Civil Municipal de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

NOVENO: Se modifica el Artículo 96 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 96°- Toda persona que solicite la adjudicación en venta de una parcela, deberá pagar por concepto de tramitación administrativa en atención al tipo de adjudicación a

realizar, si es por Vía Ordinaria el valor correspondiente a una tasa equivalente en Bolívares a **TRES PETROS (3 P)**, y si es por Vía Especial será el valor correspondiente a una tasa equivalente en Bolívares a **UN PETRO (1 P)**.

DECIMO: Se modifica el Artículo 125 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 125°- Los adjudicatarios de parcelas que incumplan la disposición prevista en el Artículo 29° de esta Ordenanza, deberán proceder a cumplir lo establecido en dicho Artículo dentro del lapso de Dos (02) días hábiles, contados a partir de la notificación de la infracción practicada por los funcionarios fiscales competentes. Si pasado este lapso, el interesado no hubiere dado cumplimiento a lo ordenado, será sancionado con Multa equivalente en Bolívares a **TRES PETROS (3 P)**. En caso de reincidencia, se Sancionará con la Resolución del Contrato.

DECIMO PRIMERO: Se modifica el Artículo 126 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 126°- El incumplimiento a lo dispuesto en los Artículo 27 y 59 de la presente Ordenanza, será sancionado con Multa equivalente a en Bolívares a **DOS PETROS (2 P)**, sin perjuicio de otras sanciones en que pueda incurrir y que la Alcaldía hará efectiva de conformidad con la Ley. Los subarrendamientos o traspasos, efectuados en contravención a la presente Ordenanza serán inexistentes y en consecuencia, carecerán de valor jurídico alguno.

DECIMO SEGUNDO: Se modifica el Artículo 131 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 131°- Cualquier otra violación o infracción a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza, cuya sanción no hubiere sido especificada, será penada con Multa equivalente en Bolívares a **DOS PETROS (2 P)**, sin perjuicio de las acciones civiles a que haya lugar.

DECIMO TERCERO: Se modifica el Artículo 148 de la ordenanza vigente quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 148°- Toda persona que solicite cualquiera de los procedimientos señalados en este Capítulo, deberá pagar una tasa por concepto de tramitación administrativa correspondiente equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA DE PETRO (0,30 P)**.

DECIMO CUARTO: Se modifica el Artículo 168 de la Ordenanza vigente. Quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 168: La presente Ordenanza deroga la Ordenanza Sobre Terrenos Municipales Del Municipio San Cristóbal Del Estado Táchira publicado en la Gaceta Municipal Extraordinaria N° 338 de fecha 30 de diciembre de 2019.

DÉCIMO QUINTO.- Se modifica el Artículo 169 de la Ordenanza vigente. Quedando redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 169: La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de la publicación en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada, sellada y refrendada en el Salón donde celebra sus Sesiones el Concejo Municipal Bolivariano de San Cristóbal, a los Veinticinco (25) días del mes de Marzo del Dos Mil Veintiuno (2021).- Años 210° de la Independencia y 162° de la Federación.

(L.S.) Concejel ERIC EDGARDO ACOSTA MARQUEZ.
PRESIDENTE (E) DEL CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO DE SAN CRISTÓBAL

REFRENDADO

(L.S.) Lcda. MARIA CLAUDIA RODRIGUEZ AHUMADA
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO DE SAN CRISTÓBAL

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



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

SANCIONA
LA SIGUIENTE:

“ORDENANZA SOBRE TERRENOS MUNICIPALES”**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES****OBJETO**

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

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

DETERMINACION DE LOS EJIDOS.

ARTICULO 2º.- Son ejidos del Municipio:

- A. Los que con dicho carácter hayan venido disfrutando el Municipio desde la época colonial.
- B. Los que hayan adquirido, adquiriera o destine el Municipio.
- C. Los resguardos de las extinguidas comunidades indígenas, no adquiridos legalmente por terceras personas a las cuales se les respetaran sus derechos adquiridos.
- D. Los que con dicho carácter adquiriera en el futuro el Municipio o se le asignen como tales.
- E. Los que puedan reivindicar para su patrimonio de conformidad con la Ley.
- F. Los demás previstos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

**CAPITULO II
DE LOS TERRENOS MUNICIPALES****SECCION PRIMERA
DE LA NATURALEZA, DETERMINACION Y CLASIFICACION
PRINCIPIOS QUE RIGEN LOS BIENES DEL DOMINIO
PÚBLICO.****DEFINICION TERRENOS PROPIOS**

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

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

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

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

CLASIFICACION DE LOS TERRENOS EJIDOS

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

DEFINICION EJIDOS URBANOS

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

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

PARAGRAFO SEGUNDO.- La destinación y uso de los ejidos y terrenos de propiedad Municipal en Áreas urbanas,

quedan sometidos a las disposiciones y normativas de carácter urbanísticas previstas en las Ordenanzas respectivas.

DEFINICION EJIDOS RURALES

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

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

ENAJENACION EJIDOS RURALES

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

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

ARTÍCULO 9.- La Alcaldía por intermedio de la División de Catastro realizará el levantamiento y delimitación de los terrenos Municipales, o su actualización utilizando para ello además del capital humano, todas las herramientas físicas, técnicas y tecnológicas que tenga a su disposición, de conformidad con las disposiciones previstas en las ordenanzas correspondientes, a fin de verificar el estado de los terrenos ejidos dados en arrendamiento, aclarando cuales se encuentran habitados por los arrendatarios y cuales están siendo ocupados o utilizados para un uso distinto al residencial sin haberse notificado a la División de Catastro.

PARAGRAFO UNICO.- En todo los planes y programas de la Alcaldía referentes al catastro, deberá darse preferencia a la actualización del catastro de los terrenos municipales, igualmente se debe incluir en el presupuesto anual, cuando se cumplan los requisitos establecidos en la ordenanza, una partida correspondiente al Pago de las mejoras a Terceros, en los casos de los procedimientos de rescate de terrenos municipales, a su vez, una partida para la adquisición de las mejoras o bienhechurías ofrecidas al municipio, debiéndose adoptar cada año las provisiones presupuestarias pertinentes.

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

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

LIMITACION LEGAL

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

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

EXIGENCIA DE GARANTIAS

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

RECONOCIMIENTOS DE ENAJENACIONES Y ARRENDAMIENTOS

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

OBLIGACION DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL

ARTICULO 14º.- Únicamente podrán ser adjudicadas en arrendamiento y venta parcela de terrenos municipales con fines de vivienda en los casos en que el/los solicitante(s) acredite(n) ante la Alcaldía estar residiendo(s) en el Municipio San Cristóbal por lo menos con Cinco (05 años) ininterrumpidos inmediatamente anterior a la fecha de su solicitud, dicha constancia debe ser expedida por la Comisión de Registro Civil y Electoral (CNE) del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira o por el Consejo Comunal del sector.

REQUISITO PERSONA JURIDICAS

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

NATURALEZA JURIDICA DE LOS CONTRATOS.

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

PRESUNCION DE CONOCIMIENTO DE LA ORDENANZA

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

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

SECCION SEGUNDA DE LAS ADQUISICIONES DE EJIDOS.

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

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

PROCEDIMIENTO

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

- A. El Alcalde propondrá al Concejo Municipal la adquisición de los terrenos o parcelas, previo estudio físico, jurídico (Certificación de Gravámenes de los últimos 75 años) y urbanístico elaborado al efecto por las Divisiones de Catastro, Ingeniería Municipal, OMPU y Sindicatura, sobre los inmuebles respectivos que justifiquen la operación y el correspondiente control de la Contraloría Municipal.
- B. La proposición del Alcalde incluirá además del estudio señalado en el literal anterior, información sobre los recursos financieros disponibles para el pago correspondiente.
- C. El Concejo Municipal, vista la proposición del Alcalde y previo informe de la Comisión de Hacienda Pública Municipal, podrá autorizar al Alcalde a iniciar las gestiones de adquisición mediante el respectivo acuerdo que se publica en la Gaceta Municipal.
- D. El Alcalde iniciará las gestiones de adquisición de los inmuebles mediante negociación directa con su propietario. En caso de no producirse acuerdo entre las partes, el Alcalde procederá de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social.

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

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

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

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

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

- A. Estudio jurídico realizado por la Sindicatura Municipal, sobre las cargas, gravámenes u obligaciones que pudieren afectar la donación o legado.
- B. Levantamiento topográfico con indicación de linderos, medidas y avalúos de los terrenos o parcelas, realizados por la División de Catastro.
- C. Estudio sobre los usos de los terrenos de conformidad al ordenamiento jurídico urbanístico vigente, realizado por la División de Planificación Urbana.

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

CAPITULO III DE LAS NORMAS GENERALES DE ADMINISTRACION DE LOS TERRENOS MUNICIPALES

SECCION I AUTORIDADES COMPETENTES

ARTICULO 21º.- Los terrenos Municipales serán administrados por los órganos del Municipio con facultad y competencia para ello de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

PARAGRAFO UNICO.- El Alcalde podrá delegar las funciones de administración de los terrenos municipales en la figuras del Jefe de la División de Catastro y el Jefe del Área Legal de Catastro, para todo lo relacionado con renovaciones, trasposos, fusiones, anexiones, inclusiones, exclusiones y cualquier otro proceso que se ventile por dicha División y que no esté contenida expresamente en este Ordenanza, mediante resolución respectiva.

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

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

PARAGRAFO PRIMERO.- Queda exceptuado de lo dispuesto en este Artículo la Adjudicación en Venta o Arrendamiento de Parcelas construidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Ordenamiento Jurídico Urbanístico vigente.

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

no colidan con las prohibiciones específicas establecidas en el Artículo 134 de esta ordenanza.

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

ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA.

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

LIMITE MAXIMO DE LAS ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO.

ARTÍCULO 26: Las adjudicaciones en arrendamiento en áreas urbanas, no podrán efectuarse por un tiempo mayor a Cuatro (04) años; prorrogables por Dos (02) años. No obstante, cuando estos terrenos sean destinados a fines industriales, la adjudicación en arrendamiento podrá efectuarse hasta por un lapso de Tres (03) años, renovables también por periodos iguales o menores. A fin de mantener actualizados el inventario de terrenos municipales, y comprobar las condiciones de habitabilidad de las construcciones realizadas sobre los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La prórroga a la cual se refiere este Artículo, podrá proceder siempre que el adjudicatario, lo solicite con Tres (03) meses antes del vencimiento del contrato, previa comprobación de su solvencia ante el Fisco Municipal.

En caso de no realizar en el lapso establecido la solicitud de prórroga o renovación del contrato, el administrado podrá solicitar en un lapso máximo de tres (03) meses, pero deberá cancelar una multa equivalente a **CERO COMA TREINTA PETRO (0,30 P).**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Alcaldía renovará los Contratos de Arrendamiento de terrenos ejidos, siempre que los propietarios de las mejoras existentes, demuestren tenerla en condiciones habitables y tengan sus linderos debidamente cercados con malla ciclón o paredes, de acuerdo a las dimensiones establecidas en dicho contrato, a fin de evitar invasiones por parte de sus colindantes.

La Constancia a que se hace referencia, será expedida por la Dirección Municipal de Protección Civil de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, dando cumplimiento a la Ordenanza de mantenimiento de Inmuebles Urbanos y de Régimen Privado.

PROHIBICION DE SUB-CONTRATAR.

ARTÍCULO 27: El arrendatario **no podrá subcontratar en todo o en parte el uso del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.** Igualmente, no podrá **arrendar en todo o en parte ni dar en usufructo, comodato, venta, donación, ni gravar las construcciones** que sobre la parcela haya realizado, sin autorización previa y por escrito otorgado por la Alcaldía. Dicha solicitud de autorización tendrá un costo de **CERO COMA TREINTA PETRO (0,30 P).**

Si se autoriza el arrendamiento, el mismo será máximo por Un (01) año y el arrendatario deberá cancelar al Municipio, una suma de dinero equivalente al 25% del monto del canon de arrendamiento autorizado, que deberá ser consignado los primeros Cinco (05) días de cada mes, por ante una cuenta del Fisco Municipal que se creará para tal efecto.

ARTICULO 28º.-No podrá adjudicarse en ningún caso, un lote de terreno a quien ya tenga otro terreno municipal concedido o adjudicado para fines de vivienda, o sea propietario de una vivienda en las zonas urbanas del Municipio San Cristóbal, salvo el caso de terrenos destinados a fines industriales y comerciales.

EXCEPCIONES

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

de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 23º de esta Ordenanza.

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

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

OBLIGACION DE CONSTRUIR

ARTICULO 29º.- El adjudicatario está obligado a construir la obra prevista en el respectivo contrato, en un lapso máximo de UN (01) año, contado a partir de la fecha de celebración de dicho contrato, de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ordenanza sobre Construcción.

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

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

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

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

REVISION DE CONTRATOS – NUEVOS CANONES

ARTICULO 30º.- En los casos de Prórroga de los Contratos de Arrendamiento, la División 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 Concejo Municipal la Fijación de nuevos derechos fiscales, de conformidad a lo indicado en el Artículo 74 y siguientes de la presente Ordenanza.

ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTOS DE LOS TERRENOS MUNICIPALES RURALES.

ARTICULO 31º.- Sólo podrán arrendarse ejidos rurales y terrenos propios municipales rurales para la explotación de la agricultura o la cría, de conformidad con los usos establecidos para dichos terrenos. Esta adjudicación en arrendamiento se efectuará de conformidad a las disposiciones previstas en esta Ordenanza.

ARTICULO 32º.- Sólo podrán arrendarse los terrenos municipales rurales en extensiones no mayores de Dos (02) hectáreas y el tiempo de duración de dichos contratos se harán por un lapso no mayor de Cinco (05) años pudiendo renovarse por lapsos iguales o menores siempre y cuando el arrendatario manifieste por escrito su deseo de prorrogarlo con Tres (03) meses antes del vencimiento del contrato y se encuentre solvente con el Fisco Municipal por los impuestos, Tasas y demás tributos Municipales.

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

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

GACETA MUNICIPAL**PAGINA Nº**

Arrendamiento procediendo a comunicárselo al interesado y notificarle del desalojo del terreno.

CANON DE ARRENDAMIENTO.

ARTICULO 33º- Se establece en base a lo dispuesto en el **Artículo 74º de la SECCION VII CAPITULO III.**

**SECCION II
ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO
CON OPCION A COMPRA.
CONDICIONES Y REQUISITOS.**

ARTICULO 34º- Las adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra estarán sometidas a las siguientes condiciones y requisitos:

- A.** En el Contrato se deberá señalar el derecho fiscal o canon, el precio de la parcela y el plazo para ejercer la opción a compra, el cual no podrá ser mayor de Dos (02) años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato.
- B.** El adjudicatario queda obligado a depositar en las Oficinas receptoras de fondos municipales, en dinero de curso legal, el Quince por Ciento (15%) del monto total del precio de la parcela adjudicada, suma que le será reconocida como parte de pago en el momento en que se efectúe la venta. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, la suma en referencia pasará a formar parte del Fisco Municipal, por concepto de daños y perjuicios causados.
- C.** La venta se efectuará una vez terminada la construcción y haber obtenido el adjudicatario la Constancia Urbanística prevista en la Ordenanza respectiva sobre construcciones de Parcelas.

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

**SECCION III
ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO DE LOS
TERRENOS MUNICIPALES URBANOS DE LAS SOLICITUDES**

ARTICULO 35º- Toda persona natural o jurídica que aspire la adjudicación en arrendamiento de una parcela previamente no adjudicada, deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por ante la Jefatura del Área Legal de Catastro, mediante formulario que ésta le suministrará al efecto, con indicación de los siguientes datos:

- A.** Nombre, Apellido, Estado Civil, Dirección del Domicilio, Nacionalidad y Cédula de Identidad del Solicitante o del Representante legal del mismo, si fuera persona natural, denominación en el documento de Registro respectivo e Identificación el Representante Legal y el carácter con que actúa, si fuera persona jurídica.
- B.** Indicación precisa de la ubicación de la parcela a solicitar en arrendamiento
- C.** Determinación del uso al cual va a ser destinada dicha parcela municipal.
- 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.** En el caso de existir mejoras o bienhechurías sobre la parcela, el solicitante deberá consignar condición de habitabilidad expedida por la Dirección Municipal de Protección Civil de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

DE LOS REQUISITOS.

La solicitud de Arrendamiento deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

1. Certificación de Solvencia Municipal o constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal, expedida por la Dirección de Tributos de la Alcaldía.
2. Fotocopia de la Cédula de Identidad vigente del solicitante, si fuere persona natural, o copia de los estatutos de la persona jurídica, si fuere el caso, con indicación del representante legal de la misma, quien deberá acreditar suficientemente su representación.
3. Constancia de domicilio expedida por la autoridad Municipal competente.
4. En caso de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio.

5. Cuando se trate de personas jurídica. Balance o inventario respectivo, actualizado según los casos y original y copia de la licencia de actividades económicas actualizada.
6. Comprobante de haber pagado la tasa administrativa prevista en el Artículo 36º de la presente Ordenanza.
7. Exposición de motivos de la solicitud, la cual deberá llenar las formalidades previstas en el Artículo 49 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.
8. Cualquier otro requisito, que por vía de Reglamento se determine.

PAGO TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACION

ARTÍCULO 36: Toda persona que solicite adjudicación en arrendamiento de una parcela de terreno, deberá pagar por concepto de tramitación administrativa la tasa correspondiente a **CERO COMA CINCUENTA DE PETRO (0,50 P)**. La División de Catastro queda encargada de realizar las mensuras y planos necesarios, correspondiendo al solicitante el pago de la tasa prevista en la Ordenanza respectiva. Los gastos que ocasione el traslado de funcionarios serán a cuenta del solicitante.

SUSTANCIACION.

ARTICULO 37º- La División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro, substanciará el expediente respectivo, el cual contendrá los recaudos siguientes:

- A.** Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada, firmada y numerada con todos los requisitos exigidos.
- B.** Informe sobre la condición jurídica de la parcela solicitada, indicando si es ejido o terreno propio y los datos de registro o de la Ordenanza que acrediten la propiedad Municipal según los casos.
- C.** Indicación sobre las servidumbres, gravámenes y demás limitaciones urbanísticas que pesan sobre la parcela, si fuere el caso.
- D.** Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral o cívico si lo tuviere, situación, linderos y medidas, superficie y descripción del relieve.
- E.** Levantamiento topográfico, con cálculo analítico de la superficie, firmado por un ingeniero, geodesta, agrimensor o profesional afín, debidamente inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela en los casos en que el destino de la parcela sea industrial o comercial. Dicho levantamiento deberá ser entregado por el solicitante interesado, cumplimiento las normativas establecidas en la ordenanza de mensura.
- F.** Indicación del uso del terreno conforme a la zonificación del lugar o sector y su afectación por los planes urbanísticos o de la calificación del suelo, en caso de terrenos rurales, emanados de la División de Planificación Urbana.
- G.** Cualquier otra información o documentación que el Alcalde, mediante Decreto o Reglamento publicado en la Gaceta Municipal, considere conveniente.

AUTO DE APERTURA, NOTIFICACION Y CONTESTACION.

ARTICULO 38º- Admitida la solicitud, la Jefatura del Área Legal de Catastro, investigará en las Oficinas respectivas, si el terreno solicitado en arrendamiento aparece registrado a favor de algún tercero, en los respectivos archivos o sistema; a su vez ordenará paralizar cualquier tipo de pago o trámite, a efecto de demostrar la insolvencia de este tercero y pueda ser sancionado.

La administración ordenará la apertura del procedimiento y notificará a los interesados cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieran resultar afectados concediéndoles un plazo de Diez (10) días hábiles después de notificados, a fin de que realicen la contestación y oposición a la solicitud respectiva.

PARAGRAFO UNICIO- La notificación a que se refiere este Artículo se hará conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII Artículos 109 y siguientes de la presente Ordenanza.

DE LA OPOSICION

ARTICULO 39º- La oposición es una acción mediante la cual, cualquier persona interesada alega sus razones tanto de hecho como de derecho y pueda promover y hacer evacuar cualquier tipo de prueba permitida y establecida en el derecho común, a objeto de demostrar fehacientemente sus derechos e intereses sobre el inmueble solicitado.

DEL PROCEDIMIENTO DE LA OPOSICION

ARTICULO 40º- Al día siguiente del vencimiento del término de la contestación haya habido o no contestación, se

abrirá una articulación probatoria de Ocho (08) días hábiles a objeto de que las partes expongan sus pruebas y aleguen sus razones, evacuando dentro de este término las pruebas, ya que después no se admitirán otras.

ARTICULO 41º El escrito de contestación y oposición se hará ante la oficina que lleve el expediente, que en todo caso es la Jefatura del Área Legal de Catastro, División de Catastro. Se hará por los interesados o sus apoderados legales. El escrito contendrá:

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

CAUSALES DE OPOSICION

ARTICULO 42º. Son causales de oposición al arrendamiento de los terrenos Municipales las siguientes:

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

ARTICULO 43º. No se dará curso a las oposiciones en los siguientes casos:

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

DE LAS DECISIONES

ARTICULO 44º. Las decisiones sobre las oposiciones deberán tomarse al final del proceso, conjuntamente con el acto administrativo a dictar sobre la procedencia o no de la solicitud que originó el procedimiento y sobre ellos habrá los recursos respectivos.

DE LA ACUMULACION

ARTICULO 45º. Cuando existan dos o más solicitudes e interesados, contestaciones u oposiciones que se llevan por la misma oficina, podrá el Jefe de la Dependencia, de oficio o a solicitud de parte, ordenar la acumulación de los respectivos expedientes, a fin de evitar decisiones contradictorias.

LAPSOS PARA SUSTANCIAR LOS EXPEDIENTES

ARTICULO 46º. El lapso para la elaboración, sustanciación y decisión del expediente, será de **Tres (03) meses**, como máximo, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud, no obstante lo dispuesto en este Artículo, la División de Catastro – Jefatura del Área Legal de Catastro podrá disponer de un lapso adicional de mes y medio, contado a partir del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancia excepcionales así lo ameriten. Todo se hará constar en el expediente.

ARTICULO 47º. Si no hubiere oposición o esta fuere negada y a su vez fuere declarada la procedencia sobre la solicitud de arrendamiento; el Jefe del Área Legal de Catastro procederá a elaborar el Proyecto del Contrato de Arrendamiento por triplicado, el cual deberá contener obligatoriamente las siguientes especificaciones:

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

3. Superficie, linderos y medidas de la parcela objeto de la solicitud
4. Canon de Arrendamiento anual
5. Uso que se dará a la Parcela adjudicada.
6. Indicación expresa de que el beneficiario se somete a las condiciones de arrendamiento impuestas en la presente Ordenanza, así como a las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en materia urbanística, de ordenación del territorio ambiental y que igualmente dichas condiciones se consideran contenidas en el respectivo contrato.
7. Tiempo de duración del contrato.
8. Indicación expresa de la obligación prevista en los Artículos 29 y 132 de esta Ordenanza, si la parcela no estuviese construida.
9. Fecha del otorgamiento del Contrato.
10. Indicación expresa de lo previsto en el Artículo 11º de la presente Ordenanza.
11. Datos del Jefe de la División de Catastro y el Jefe del Área Legal de Catastro quienes suscribirán conjuntamente con el Síndico Municipal dicho Contrato de Arrendamiento.
12. Cualquier otra cláusula que sea considerada pertinente por el Alcalde o el Concejo Municipal.

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

REMISIÓN DEL EXPEDIENTE LAPSOS

ARTÍCULO 48: Elaborado el expediente y el Proyecto de Contrato, el Jefe del Área Legal de Catastro lo remitirá a la División de Catastro para su estudio y consideración. El Jefe de la División de Catastro remitirá el expediente al Síndico Procurador Municipal o Síndica Procuradora Municipal a los efectos de su revisión final en el lapso de Diez (10) días hábiles contados a partir de su recepción, el Síndico Procurador o Síndica Procuradora efectuará la revisión y devolverá el expediente con el visto o con las objeciones u observaciones si fuere el caso al Jefe de la División de Catastro. En los casos de adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra, la División de Catastro deberá requerir la opinión de la Contraloría Municipal. En todo caso siempre que no hubiere Observaciones de la Sindicatura, se procederá a suscribir los ejemplares; por la Alcaldía lo hará el Alcalde o Alcaldesa, por la Sindicatura Municipal lo hará el Síndico Procurador o Síndica Procuradora Municipal, por la División de Catastro, lo hará el Jefe de la División de Catastro, y también lo suscribirá el arrendatario. Se notificará de su aprobación y se concederá un plazo de Treinta (30) días continuos para que consigne los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento; la falta de consignación en el citado plazo, acarreará la nulidad del arrendamiento sin que el interesado pueda intentar reclamación alguna.

SUSCRIPCION CONTRATO

ARTICULO 49º. Luego de consignados los cánones de Arrendamiento, el adjudicatario entregará ante la División de Catastro copia de la constancia de Pago y procederá a la firma del respectivo Contrato. Uno de los Ejemplares del Contrato se entregará al adjudicatario, otro quedará en la Dirección de Catastro para ser agregado al expediente y su posterior archivo y el tercero será destinado a la encuadernación con los demás ejemplares en orden cronológico.

PAGO DERECHOS FISCALES EN JUNTA PARROQUIAL

ARTICULO 50º. Cuando el Alcalde lo considere conveniente el pago de los derechos fiscales por la adjudicación en Arrendamientos de parcelas ubicadas en las Parroquias urbanas y no urbanas del Municipio San Cristóbal podrá efectuarse por ante las Juntas Parroquiales Comunes respectivas. El Alcalde mediante Decreto o Reglamento indicará el procedimiento a seguir en estos casos.

ARTICULO 51º. La División de Catastro - Jefatura del Área Técnica de Catastro – Área Legal de Catastro, deberá señalar en el plano general de los terrenos Municipales, las parcelas adjudicadas en arrendamiento conforme a los respectivos números de contrato. El Jefe de la División de Catastro será responsable por el cumplimiento de este Artículo.

NEGATIVA DE SOLICITUD.

ARTICULO 52º. Cuando la Jefatura del Área Legal de Catastro – División de Catastro nieguen una solicitud de adjudicación en arrendamiento, lo hará mediante Resolución

debidamente notificada al interesado con expresión de los recursos que procedan.

ARTICULO 53- La Oficina Técnica Municipal de Tierras Urbanas se encarga únicamente de llevar las compras de terreno por vía especial, correspondientes al Decreto de Regulación de la Tenencia de los Terrenos Urbanos Ejidos en los Barrios y Urbanizaciones Populares, no le corresponde ningún procedimiento relativo a contratos de arrendamiento de terrenos ejidos establecidos en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 54: Todo arrendatario de un terreno ejido deberá pagar al Municipio una tasa por **Renovación de Título De Arrendamientos** equivalente en Bolívares a **CERO COMA VEINTE DE PETRO (0,20 P)**. Siempre y cuando sea el único terreno ejidal que posea el contribuyente y sea su vivienda principal, si no cumple con los dos supuestos anteriores, la tasa será el equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA DE PETRO (0,30 P)**.

ARTÍCULO 55: En caso de que el arrendatario desee renovar el título ejidal, no posea el título vencido o copia del mismo, deberá presentar una declaración jurada y autenticada de ser el arrendatario y acompañarla con copia de los documentos de las bienhechurías debidamente registradas. Así mismo, la Jefatura del Área Legal de Catastro, está en la obligación de realizar una inspección ocular al terreno ejido cuya renovación se solicita, a fin de verificar la veracidad de lo manifestado por el arrendatario. Este proceso genera la obligación de pagar una tasa equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA Y CINCO PETRO (0,35 P)**.

ARTÍCULO 56: El arrendatario también podrá optar por solicitar copia Certificada del Contrato de Arrendamiento, siempre que éste se encuentre vencido con menor antigüedad de un año.

SECCION IV

ADJUDICACION EN ARRENDAMIENTO DE LOS TERRENOS MUNICIPALES POR TRASPASO LIMITACION GENERAL

ARTICULO 57º- Ningún Arrendatario podrá Traspasar o Ceder su Contrato sin autorización expresa de la Alcaldía, que deberá darla por escrito mediante la respectiva resolución. En ningún caso se admitirán solicitudes de Traspaso en un lapso inferior a los Dos (02) años, contado a partir de la celebración del Contrato respectivo salvo causa debidamente justificada.

PROCEDIMIENTO SOLICITUD TRASPASO

ARTICULO 58º- Para obtener la autorización de que trata el Artículo anterior, el Arrendatario deberá solicitarla ante la Alcaldía, por intermedio de la División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro y en formulario que se le suministrará al efecto, en el cual se indicará además de los datos requeridos en el Artículo 36º de esta Ordenanza en relación al beneficiario del traspaso, los motivos por los cuales se solicitará el traspaso. La solicitud deberá estar acompañada, en cuanto al beneficiario del traspaso se refiere, de los siguientes documentos.

- A. Copia fotostática de la Cédula de Identidad de adjudicatario, según sea el caso
- B. Autorización expedida por la Alcaldía para la enajenación de las construcciones efectuadas sobre la parcela objeto del contrato.
- C. Croquis de ubicación de la parcela objeto del Contrato, cuyo traspaso se solicita.
- D. Contrato de Arrendamiento vigente.
- E. Certificación de Solvencia por concepto de cánones de arrendamiento o derechos fiscales, según el caso.
- F. Comprobante de pago de la tasa prevista en el Parágrafo siguiente.
- G. Comprobante de pago del Impuesto por Autorización (ART 26 Parágrafo Tercero).
- H. Copia de la Autorización (ART 26 Parágrafo Tercero).
- I. Copia certificada según su original del documento de venta de las bienhechurías debidamente registradas o autenticado.

PARAGRAFO UNICO- Toda solicitud de Traspaso de un Contrato de Arrendamiento deberá pagar por Concepto de Tramitación Administrativa, el valor correspondiente a una tasa equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA DE PETRO (0,30 P)**.

ARTICULO 59º La División de Catastro, Jefe del Área Legal de Catastro, recibida la solicitud de Traspaso, formará el respectivo expediente de conformidad al procedimiento previsto en los Artículo 39º y siguientes de la **SECCION III CAPITULO III** en todo lo que sea aplicable.

PROHIBICION SOLICITUD

ARTICULO 60º- En ningún caso se admitirá una solicitud de Traspaso de Contrato, cuando en la parcela objeto del mismo no se hubiere realizado las construcciones para lo cual fue adjudicada originalmente la parcela, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ACEPTACION OBLIGACIONES

ARTICULO 61º- Toda operación de Traspaso lleva implícita la aceptación por el nuevo arrendatario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el arrendatario o adjudicatario original con el Municipio, según los casos.

REVISION DE CANONES DE ARRENDAMIENTO EJIDAL

ARTICULO 62º- En caso en que se autorice el Traspaso del Contrato, la Alcaldía deberá fijar nuevos Cánones de Arrendamiento de conformidad al procedimiento establecido al efecto en la presente Ordenanza.

NEGATIVA DE SOLICITUD O IMPROCEDENCIA DEL TRASPASO

ARTICULO 63º- Cuando a juicio de la División de Catastro – Jefe del Área Legal de Catastro nieguen una solicitud o se considere improcedente el Traspaso, deberá hacerse la resolución motivada al respecto, notificando al o las interesados, con indicación de los recursos que procedan

SECCION V

ADJUDICACION EN ARRENDAMIENTO DE TERRENOS MUNICIPALES POR REGULARIZACION SOLICITUD

ARTICULO 64º- Las personas que fueren propietarias de construcciones sobre parcelas de Terrenos Municipales, sin haber obtenido el correspondiente Contrato de Arrendamiento deberán solicitar la regularización de la ocupación de la parcela, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 36º, 37º y 38º de la presente Ordenanza y acompañar además de dicha solicitud de los siguientes recaudos:

1. Copia del documento que acredite la propiedad de las construcciones efectuadas sobre la parcela.
2. Copia de los recaudos que consideren importantes para acreditar la ocupación de la parcela, tales como recibos de organismos públicos o privados por concepto de servicios prestados regularmente o facturas comerciales por concepto de materiales de construcción.
3. Otros documentos que estime pertinentes el Alcalde, mediante Decreto publicado en la Gaceta Municipal o en el Reglamento respectivo.

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

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

REQUISITOS ESENCIALES DE LA REGULACION

ARTICULO 65º- Para que proceda la solicitud de Regularización prevista en la presente Sección, será requisito indispensables que el solicitante ocupe permanentemente la construcción existente sobre la parcela y que la misma sea de uso conforme de acuerdo a las disposiciones legales urbanísticas respectivas, emanado de la División de Planificación Urbana salvo lo previsto en el Parágrafo Segundo del Artículo 23º de la presente Ordenanza.

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

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

PARAGRAFO TERCERO- El interesado en la Regulación podrá solicitar ante la División de Ingeniería Municipal

GACETA MUNICIPAL**PAGINA Nº**

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

ARTICULO 66º- En todo caso de regularización, será requisito indispensable que el solicitante demuestre su condición de residente en el Municipio San Cristóbal de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 14º de esta Ordenanza, salvo en los casos previstos en los Parágrafos del Artículo 66º.

ARTICULO 67º- Admitida la Solicitud de Regularización, la División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro, substanciará el expediente de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 39º al 55º en todo lo que le sea aplicable de esta Ordenanza. El lapso para la substanciación del expediente no excederá de **Cuarenta y Cinco (45) días hábiles**, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud. No obstante la Dirección de Catastro podrá disponer de un lapso adicional de **Quince (15) días hábiles** contados a partir de la fecha del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten.

TRAMITACION

ARTICULO 68º- Substanciado el expediente se procederá de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 49º y 50º inclusive de esta Ordenanza.

CONDICIONES MINIMAS CONTRACTUALES

ARTICULO 69º - Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 49º de esta Ordenanza, en el respectivo Contrato de Arrendamiento se deberá incluir lo siguiente:

- A. Especificación del tipo de construcciones existente sobre la parcela y uso al cual está destinada.
- B. Prohibición expresa de efectuar modificaciones o alteraciones de las construcciones sin autorización dada por la División de Ingeniería Municipal a través de la respectiva Resolución.

CONTINUACION PROCEDIMIENTO

ARTICULO 70. Aprobada la Regularización se procederá de conformidad a lo dispuesto en los Artículo 52º al 55º de esta Ordenanza.

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

ARTICULO 71º- El Municipio podrá otorgar concesiones de uso gratuito sobre Terrenos Municipales a entidades Públicas, para la ejecución de Proyectos o programas de desarrollo económico o social. Estas concesiones podrán otorgarse sobre las extensiones que reúnan las condiciones mínimas exigidas en el ordenamiento Jurídico Urbanístico de acuerdo a la naturaleza y características del proyecto o programa para cuyo desarrollo se utilicen. Su duración no podrá exceder de Diez (10) años, prorrogables por lapsos iguales. Las prórrogas se tramitarán previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en esta **CAPITULO**, con el voto de las 2/3 partes de los integrantes de la Cámara.

REQUISITOS

ARTICULO 72º- Cuando el terreno otorgado en concesión de uso gratuito deje de cumplir el fin específico para el cual se hizo la adjudicación, revertirá al Municipio, sin pago alguno por parte de éste. Las concesiones de uso gratuito no podrán ser traspasadas.

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

ARTICULO 73º- La adjudicación en arrendamiento causará los cánones de arrendamiento que serán calculados sobre la base de un porcentaje aplicado al valor de la parcela para el momento de la celebración del respectivo contrato, sus

renovaciones o los traspasos debidamente aprobados. Dicho porcentaje variará según se trate de terrenos de uso residencial, comercial, industrial, educacional o asistencial. Para el cumplimiento del presente Artículo se fijará el canon anual de Arrendamiento de Terrenos Municipales (ejidos o propios) urbanos, en Bolívares equivalentes a la cantidad que resulte de aplicar los porcentajes indicados según la tabla siguiente con el valor real del terreno establecido en la **TABLA DE VALORES DE LA TIERRA VIGENTE**.

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

VIVIENDA		OTROS USOS	
OCUPADA X	NO OCUPADA X	OCUPADA X	NO OCUPADA X
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
0.40	0.60	1.00	1.5

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

- A. Parcela usada para vivienda y ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) pagara una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Diez Petro (0,10 P).
- B. Parcela usada para vivienda, y no ocupada por el arrendamiento de la misma (o propietario de las bienhechurías) esté produciendo o no renta: una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Veinte Petro (0,20 P).
- C. Parcela usada para otros usos distintos a lo de vivienda y ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías): una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Treinta Petro (0,30 P).
- D. Parcela usada para otros usos distintos a lo de vivienda, no ocupada por el arrendatario (o propietario de las bienhechurías) o no utilizada, esté produciendo o no renta: una tasa equivalente en bolívares de Cero Coma Cuarenta Petro (0,40 P).

PARAGRAFO SEGUNDO: Los administrados que sean arrendatarios de Dos o Más Terrenos Municipales Urbanos, tendrán un **recargo en todos los cánones de arrendamiento de un quince por ciento (%)**.

OPORTUNIDAD DE PAGO

ARTICULO 74º- Los cánones de arrendamiento se liquidan Trimestralmente por año, contados a partir de la fecha de celebración del Contrato y su pago deberá efectuarse dentro de los primeros Ocho (08) días hábiles en que se inicie el respectivo Trimestre, sin perjuicio de que su pago se haga en forma anual y exceptuado el pago de los derechos fiscales el inicio de cada contrato. Cuando el inicio del contrato respectivo ocurra dentro de un periodo fiscal los cánones de arrendamiento correspondiente se prorratearán en relación al o los trimestres que comprenda la vigencia del Contrato en el referido periodo.

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

LUGAR DE PAGO

ARTICULO 75º- Los cánones de Arrendamiento por la adjudicación de terrenos deberán ser pagados por el interesado en la oficina Receptora de Fondos Municipales.

FALTA DE PAGO: CONSECUENCIA

ARTICULO 76º- No podrá ser retirado de la Alcaldía ningún Contrato de Adjudicación, ni se concederán Prórrogas de los mismos, si el Adjudicatario no ha efectuado el pago de los cánones correspondiente a la fecha, o no haya presentado la respectiva Certificación de Solvencia Municipal actualizada, si fuera el caso.

DEUDORES MOROSOS

ARTICULO 77º- El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue expresamente, deberá pasar al Síndico Procurador Municipal, en el mes de Junio de cada año, una lista de los deudores por concepto de los cánones de arrendamiento previsto de conformidad a los contratos en vigencia, celebrados de acuerdo a las Ordenanzas que han venido rigiendo la materia, a fin de que se inicie las acciones administrativas o legales pertinentes para hacer efectivo dicho pago. Se publicarán la lista de deudores morosos en la Gaceta Municipal a fin de interrumpir la prescripción.

DE LA CONDONACION

ARTICULO 78- Todos los casos correspondientes a la Regularización de los Terrenos Urbanos Ejidos en los Barrios y Urbanizaciones Populares, conforme a los Decretos referidos en el Artículo 37, Parágrafo Segundo, que tengan deuda con el Municipio, por concepto de cánones de Arrendamiento, serán condonados en un **70%**, con el propósito solidario de facilitar la correspondiente adjudicación a título oneroso o gratuito por parte del Municipio.

RECARGO POR MORA

ARTICULO 79º- Cuando el adjudicatario no hubiere satisfecho el Pago de los Cánones de Arrendamiento dentro del período establecido en el Artículo 74º de esta Ordenanza, tendrá un **recargo de Uno Por Ciento (1%) mensual sobre el monto de lo adeudado**. Si dejase de Pagar el Trimestre siguiente, deberá pagar además intereses moratorios a la tasa de **Uno Por Ciento (1%) mensual**.

ACCION JUDICIAL DE COBRO

ARTICULO 80º- El Síndico Procurador Municipal, previa autorización del Alcalde, intentará la acción de cobro judicial, cuando la magnitud de los adeudos de los adjudicatarios así los justifique, sin que para ello sea necesario el transcurso del cuarto trimestre.

ARTICULO 81º Cuando en una parcela de terreno ejidal o propio municipal se haya construido una edificación que conste de varios locales o ambientes, y alguno o varios de ellos hayan sido vendidos como propiedad horizontal, el Concejo Municipal podrá mantener Una (1) sola cuenta frente al condominio para ello en base a las áreas homologadas útiles de uso exclusivo de la parcela, según los casos y usos respectivos.

CANON DE ARRENDAMIENTO PARA TERRENOS RURALES:

ARTICULO 82- La adjudicación en arrendamiento de los Terrenos Municipales Rurales, causarán los cánones de Arrendamiento que serán calculados sobre la base de un porcentaje aplicado al valor de la parcela para el momento de la celebración del respectivo contrato sus renovaciones o traspasos debidamente aprobados, y para su cumplimiento se fijará el canon anual de arrendamiento de acuerdo a la extensión de terrenos que posea al uso que se dé y la ocupación. De acuerdo a la siguiente tasa de rentabilidad:

- A. Parcela usada para vivienda, agricultura o cría por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) a razón de **Un Seis Por Ciento (6%)**.
- B. Parcela usada para vivienda, agricultura o cría no ocupado por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) esté produciendo o no renta: a razón del **Nueve Por Ciento (9%)**
- C. Parcela usada para comercio, industria, servicios, o no utilizada, ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías) a razón del **Doce Por Ciento (12%)**.
- D. Parcela usada para comercio, industria, servicios o no utilizada, u ocupada por el arrendatario de la misma (o propietario de las bienhechurías). Este produciendo o no renta: a razón del **Quince Por Ciento (15%)**.

CAPITULO IV

SECCION I

DE LAS ADJUDICACIONES EN VENTA. PRINCIPIO GENERAL/DESAFECTACION

ARTÍCULO 83º: Las Parcelas de Terrenos Municipales con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, podrán ser adjudicadas en venta, de conformidad a lo dispuesto en esta ordenanza, siempre y cuando posean contrato de arrendamiento, estén construidas y no haya sido prohibida su enajenación mediante ordenanza especial de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. En los casos de solicitud de adjudicaciones en venta de parcelas de ejidos, es obligatoria su desafectación previa, mediante acuerdo del Concejo, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas partes de sus miembros de conformidad con el Artículo 134 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

URBANIZACION DE EJIDOS

ARTICULO 84º- Cuando el Alcalde decida urbanizar o parcelar terrenos ejidales ubicados en los planes urbanísticos vigentes, a los fines de la adjudicación en venta de las parcelas, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley

Orgánica del Poder Público Municipal y la Ley de Venta de Parcelas, según el procedimiento siguiente:

1. El Alcalde deberá proponer al Concejo, mediante escrito o proyecto razonado, la urbanización de los terrenos de conformidad a las disposiciones urbanísticas aplicables.
2. Recibida la proposición, el Concejo la remitirá a la Comisión Permanente respectiva, a los fines de su estudio e informe, el cual deberá ser remitido en un lapso no mayor de 15 días pudiendo ser prorrogado por un lapso mayor a discreción del Concejo y pos razones justificadas.
3. Emitido el informe de la Comisión, el Concejo procederá a su discusión y aprobará o rechazará la proposición mediante el respectivo Acuerdo. En caso de aprobación. El Concejo deberá en forma separada desafectar los terrenos objeto del parcelamiento, mediante Acuerdo aprobado con el voto favorable de las Tres Cuartas (3/4) partes de sus miembros, el cual será debidamente publicado en la Gaceta Municipal.
4. El documento de parcelamiento será elaborado conjuntamente por el Síndico Procurador Municipal, el Jefe de la División de Catastro, el Jefe de la oficina que tenga a su cargo la planificación urbana y el Jefe de la División de Ingeniería Municipal, a los fines de la aprobación del Alcalde y de su inscripción ante la Oficina de Registro respectiva de conformidad con la Ley.

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

URBANIZACIONES DE EJIDOS CASO ORDENANZA ESPECIAL

ARTICULO 85º- La urbanización o parcelamiento de Terrenos Municipales ubicados en zonas distintas a las señaladas en el Artículo anterior, se realizarán de conformidad a las normas que al efecto establecerá el Concejo Municipal mediante Ordenanza Especial.

VENTA PARCELARIA

ARTICULO 86º- La adjudicación en venta de cada parcela está referida al documento de parcelamiento y al correspondiente número, catastral.

ARTÍCULO 87- Toda adjudicación en venta de una parcela de Terreno Municipal con mejoras construidas, deberá ser del conocimiento de la Contraloría Municipal.

ARTICULO 88º- Las parcelas de Terrenos Municipales que de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 83º vayan a ser adjudicadas en venta, se adjudicarán en arrendamiento con opción de compra inicialmente de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza. Salvo que el Municipio incluya dentro del parcelamiento la construcción de las edificaciones de acuerdo al ordenamiento jurídico, urbanístico correspondiente.

ADJUDICACION DIRECTA EN VENTA

ARTÍCULO 89: Podrá adjudicarse en venta una Parcela de Terreno Municipal con fines residenciales, comerciales y/o residenciales-comerciales, de servicio, institucionales, asistenciales e industriales, cuando quien la solicite sea adjudicatario y hubiere construido la edificación prevista para dicha parcela, de conformidad con el respectivo contrato, salvo que exista una prohibición general de enajenación que la afecte, mediante ordenanza, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Igualmente podrá adjudicarse en venta una parcela destinada a vivienda unifamiliar ya construida aun sin cumplir previamente al requisito de regulación previsto en esta ordenanza cuando el propietario de la referida vivienda la ocupe personalmente, salvo lo dispuesto en los parágrafos primero y segundo del Artículo 66 de esta ordenanza.

ARTICULO 90º- Sin perjuicio de lo que establezca la Ordenanza en el Artículo 87º, podrá adjudicarse en venta excepcionalmente, una parcela de terrenos municipal no construida, cuando el solicitante acredite en su solicitud haber obtenido la oferta de una entidad financiera de reconocida solvencia, de concederle un crédito para la construcción de su vivienda.

CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DE

CONSTRUIR VERIFICACION

ARTICULO 91º.- En cualquier caso en que se hubiese adjudicado en venta una Parcela no construida, transcurrieren Dos (02) años después de haberse otorgado el contrato, sin que el interesado haya ejecutado en **Un Cincuenta Por Ciento (50%)** la vivienda prevista, el Jefe de la División de Ingeniería Municipal, en ejercicio de sus facultades de inspección, levantará el acta y abrirá el expediente respectivo, procediendo a citar al adjudicatario, todo conforme al procedimiento establecido en la Ordenanza de Construcción. Concluido el acto de descargos o transcurrido el lapso legal, remitirá el expediente al Alcalde, a los fines de la Resolución del Contrato.

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

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

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

PARAGRAFO SEGUNDO.- No se considerará como inicio de obra, el simple depósito de materia en la parcela objeto del contrato. Así como tampoco la fijación, levantamiento o plantación de cercas. En caso de Resolución de Contrato, los materiales, cercas, muros, etc., pasarán al Fisco Municipal de pleno derecho, sin indemnización alguna.

PARAGRAFO TERCERO.- Lo establecido en este Artículo deberá incluirse en todos los contratos de adjudicación en venta, so pena de la aplicación de la Sanción Administrativa prevista en el Artículo 130 de la presente Ordenanza.

TERRENOS MUNICIPALES

ARTICULO 92º.- En los Documentos de venta de un terreno de propiedad municipal se establecerá la obligación del adquirente de ofrecerle en venta, en primer término a la Administración Municipal, pudiendo ésta adquirirlo nuevamente de acuerdo al precio previsto en la tabla de valores vigente para el momento que el interesado realice la solicitud de autorización de venta a terceros. Las bienhechurías deberán ser canceladas a justa tasación de personal experto. Está obligación subsiste únicamente respecto al ciudadano que lo haya adquirido del Municipio.

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

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

PROHIBICION ABSOLUTA DE ENAJENACION

ARTÍCULO 93.- El Concejo Municipal o a proposición del Alcalde o Alcaldesa, podrá mediante Ordenanza Especial determinar el o los sectores urbanos en los cuales quedan prohibidas las adjudicaciones en venta de Parcelas de Terrenos Municipales.

PARAGRAFO UNICO: En cada expediente administrativo debe constar que la parcela objeto de adjudicación en venta no se encuentra ubicado en los sectores urbanos afectados por la prohibición absoluta de enajenación de la presente ordenanza. La oficina responsable para emitir la constancia será la Jefatura de Gestión de Riesgos, adscrita a la Dirección de Protección Civil Municipal de la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

PRINCIPIO DE LA NO OBLIGATORIEDAD DE LA ENAJENACION.

ARTICULO 94º.- El Municipio no está obligado a adjudicar en venta parcelas de Terrenos Municipales, salvo en los casos de adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra y en los casos de rescate enfiteútico, de conformidad con lo

dispuesto en el Código Civil para aquellos contratos realizados antes de la promulgación de la presente Ordenanza.

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

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

ARTICULO 95º.- Toda persona natural o jurídica, interesada en la adjudicación en venta de una parcela de Terreno Municipal, deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por intermedio de la División de Catastro y en formulario que se le suministrará al efecto, con indicación de los siguientes datos:

- A. Nombre, apellido, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y cédula de Identidad del solicitante o del representante legal del mismo, si fuera persona natural, denominación en el documento de Registro respectivo e identificación del representante legal y el carácter con que actúa, si fuera persona jurídica.
- B. Indicaciones precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella si fuera el caso y su respectivo croquis de ubicación.
- C. Indicación de los datos del respectivo contrato de arrendamiento o de adjudicación en arrendamiento, si fuera el caso.
- D. Determinación de las características generales de la edificación construida sobre la parcela o que se piensa construir, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Urbanísticas respectivas.
- E. Número y nombre de las personas que integran el Grupo Familiar del solicitante, si fuere el caso.
- F. Constancia de ingresos mensuales o anuales del Grupo Familiar del solicitante, si fuere el caso.
- G. Manifestación expresa de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

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

1. Certificación del Solvencia Municipal o Constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal, expedida por la autoridad Municipal competente.
2. Fotocopia de la Cédula de Identidad vigente del solicitante si fuere persona natural, o copia de los estatutos de la persona jurídica, si fuere persona jurídica, con indicación del representante legal de la misma quien deberá acreditar suficientemente su representación.
3. Constancia de Domicilio expedida por la autoridad Municipal competente.-
4. Cuando se trate de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio San Cristóbal.
5. Cuando se trate de persona jurídica, balance o inventario respectivo, actualizado según los casos.
6. Comprobante de haber satisfecho la tasa administrativa prevista en el Artículo siguiente.
7. El Contrato de Arrendamiento Original.
8. Documento de propiedad de las bienhechurías, debidamente Registradas o autenticadas, a falta del documento en referencia, un Justificativo sobre la posesión legítima por un término mayor de dos años, levantado con vecinos del lugar correspondiente a la solicitud, debidamente autenticado y acompañado con factura de compra de materiales, en el caso de que la tenga en su poder el solicitante.

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

TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACION

ARTICULO 96º.- Toda persona que solicite la adjudicación en venta de una parcela, deberá pagar por concepto de tramitación administrativa en atención al tipo de adjudicación a realizar, si es por Vía Ordinaria el valor correspondiente a una tasa equivalente en Bolívars a **TRES PETROS (3 P)**, y si es por Vía

Especial será el valor correspondiente a una tasa equivalente en Bolívares a **UN PETRO (1 P)**.

SUSTANCIACION DEL EXPEDIENTE

ARTICULO 97º.- Recibida la solicitud, la División de Catastro procederá a substanciar el expediente respectivo, el cual contendrá los siguientes recaudos:

- A. Solicitud presentada en formulario debidamente fechada y numerada.
- B. Información sobre la condición Jurídica de la parcela solicitada, indicando si es ejido o propio y los datos que acreditan la propiedad del Municipio.
- C. Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral, situación y medidas, superficie descripción del relieve y condiciones del suelo.
- D. Indicación del valor de la parcela para la fecha de la solicitud así como del uso de conformidad a la zonificación vigente.
- E. Cualquier otra información o documentación que mediante Decreto exija el Alcalde.

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

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

PROCEDIMIENTO DE CONTROL Y APROBACION

ARTÍCULO 98.- El Jefe de la División de Catastro remitirá el expediente a la Contraloría Municipal, la cual emitirá su opinión dentro del lapso de Diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo del expediente en dicho órgano. El Contralor o Contralora Municipal remitirá el expediente a la Comisión Permanente de Hacienda Pública Municipal y Control Presupuestario, la cual lo revisará y le recomendará al Concejo Municipal Bolivariano la aprobación o no de la solicitud. Recibido el expediente por parte del Concejo Municipal Bolivariano, el mismo resolverá sobre la aprobación o no de la solicitud, en Dos (02) discusiones y en sesiones diferentes dentro del lapso de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de admisión del expediente ante la Secretaría del Concejo Municipal Bolivariano. Cuando para la aprobación sea necesaria la desafectación de la parcela de su carácter ejidal, se requerirá además el voto favorable de las tres cuartas (3/4) partes de sus integrantes.

NOTIFICACION Y PAGO CELEBRACION CONTRATO

ARTICULO 99º.- En caso de aprobación de la adjudicación en venta, el Concejo remitirá el Acuerdo y expediente respectivo a la Sindicatura Municipal, por la que procederá a notificar al interesado y a elaborar el respectivo contrato de adjudicación en venta, por triplicado, en el cual deberán incluirse obligatoriamente y so pena de nulidad absoluta, las siguientes especificaciones.

- A. Si el beneficiario es personal natural, apellidos, nacionalidad, estado civil, cédula de identidad y domicilio. Si el beneficiario es personal jurídica, denominación o razón social, datos de inscripción en el Registro respectivo e identificación del representante legal y carácter con que actúa.
- B. Identificación del Alcalde.
- C. Indicación de las fechas de las sesiones en que la solicitud fue aprobada por el Concejo Municipal.
- D. Ubicación y número catastral de la parcela objeto de la adjudicación.
- E. Superficie, medidas y linderos de la parcela.
- F. Uso de la parcela objeto de la adjudicación, de conformidad a lo dispuesto en las normas urbanísticas vigentes.
- G. Indicación expresa de que el adjudicatario conoce y se somete a las condiciones especiales de adjudicación en venta previstas en la presente Ordenanza, así como a las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico

urbanístico municipal, y que igualmente dichas disposiciones se consideran incorporadas al respectivo contrato.

- H. Fecha de la celebración del contrato.
- I. Cualquier otra cláusula que el Alcalde o el Concejo estimen procedente incluir en el contrato.

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

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

CONSIGNACION PRECIO

ARTICULO 100º.- La persona natural o jurídica cuya solicitud de adjudicación en venta haya sido aprobada por el Concejo, deberá consignar el precio total por ante la Dirección de Hacienda Municipal, dentro de los Treinta (30) días continuos siguientes a la notificación del acuerdo aprobatorio del contrato. La falta de consignación del pago en el plazo fijado dejará sin efecto la aprobación.

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

OTORGAMIENTO DEL CONTRATO

ARTICULO 101º.- Dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la consignación del precio, el Alcalde celebrará el contrato correspondiente y procederá a otorgar y protocolizar el mismo, por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente.

REGISTRO MUNICIPAL DEL CONTRATO

ARTICULO 102º.- Otorgado el contrato de adjudicación se dejará copia del mismo en el expediente original y otra copia se agregará al duplicado del expediente, debiéndose hacer el correspondiente señalamiento en el plano general de ejidos y otros terrenos municipales.

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

ARTICULO 103º.- Cuando el Concejo Municipal niegue la solicitud de adjudicación en venta, ordenará a la Sindicatura notificar al interesado debidamente, dentro del plazo de Diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha del acuerdo del Concejo, y devolverá el expediente a la Alcaldía con copia del acuerdo respectivo. La negativa del Concejo deberá ser motivada a fin de que el solicitante pueda ejercer el Recurso contencioso administrativo correspondiente o subsanar el posible defecto en la tramitación, según los casos.

CAPITULO V

PRECIOS DETERMINACION PRECIO/ PLANTA DE VALORES

ARTICULO 104º.- Los precios por la adjudicación en venta de parcelas o arrendamiento se fijarán conforme con lo dispuesto en la Planta de Valores vigentes. La Planta de Valores de los Terrenos Municipales deberá ser actualizada cada año, debiendo a tal fin la Comisión Permanente presentar al Alcalde el proyecto respectivo para su revisión y aprobación mediante el decreto respectivo.

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

- A. Zonificación Urbana previa en la Ordenanza respectiva.
- B. Ubicación del barrio, sector o Urbanización de los terrenos.
- C. Situación de los Terrenos Municipales en relación a las vías urbanas.

- D. Existencia de servicios públicos tales como cloacas, drenajes, acueducto, electricidad, alumbrado público, teléfono, pavimentación aceras y cualquier otro servicio u obra pública similar, y
- E. Características de las construcciones existentes en el sector, barrio o urbanización.

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

DE LOS REGISTROS. FORMALIZACION DEL REGISTRO MUNICIPAL

ARTICULO 105º.- Los Contratos de adjudicación en arrendamiento o en venta deberán asentarse en sendos libros empastados y foliados que llevará la División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro. Los asientos correspondientes serán firmados por el Jefe de la División de Catastro y el Jefe del Área Legal de Catastro.

ASIENTO DE CONTRATO

ARTICULO 106º.- Los Registro de los Contratos serán continuos, no tendrán enmendaduras ni espacios en blanco, deberán expresar la extensión, linderos, medidas y precios de las parcelas adjudicadas y hacer mención detallada de los datos de registro referentes a las adjudicaciones en venta otorgadas. Todo asiento de registro deberá tener un número de orden.

ACTUALIZACION REGISTRO DE ADJUDICACIONES EN ARRENDAMIENTO

ARTICULO 107º.- Todo asiento en el libro de registro de contratos de adjudicaciones en venta origina la respectiva nota marginal en el registro de contratos de adjudicaciones en arrendamiento correspondiente a la parcela objeto de la adjudicación en venta, si fuere el caso.

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

CAPITULO VII DE LAS NOTIFICACIONES PROCEDIMIENTO DE NOTIFICACION

ARTICULO 108º.- Las notificaciones que deban efectuar las autoridades municipales indicadas en la presente Ordenanza a los interesados en relación a todo acto administrativo de carácter particular o cualquier solicitud de los procesos que se establecen en esta Ordenanza intereses legítimos, personales y directos, contendrán el texto íntegro del acto e indicarán si fuere el caso, los recursos que proceden, con expresión de los términos para ejercerlos y de los Órganos Municipales o los Tribunales ante los cuales deban interponerlos.

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

ENTREGA DE NOTIFICACION

ARTICULO 109.- La notificación se entregará:

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

B.- En su domicilio o residencia.

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

NOTIFICACION IMPRACTICABLE

ARTICULO 110º.- En los casos en que resulte impracticable la notificación prevista en el literal "B" del Artículo anterior se procederá a la publicación del cartel de notificación del acto en Un (01) diario de amplia circulación en el Municipio y en este caso, se entenderá por notificado el interesado Quince (15) días hábiles después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa.

PROCEDIMIENTO ERRONEO

ARTICULO 111º.- Si sobre la base de una información errónea, contenida en la notificación, el interesado hubiese intentado algún procedimiento, el tiempo transcurrido no será tomado en consideración a los efectos de determinar el vencimiento de los plazos que le corresponden para interponer el recurso apropiado.

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

SECCION I OCUPACION ILEGAL

ARTICULO 112º.- Ninguna persona natural o jurídica podrá ocupar una parcela de Terreno Municipal, ni Terrenos Municipales en General sin estar provista de respectivo contrato que la autorice para ello, o que existiendo, hubiere vencido su plazo o hayan sido incumplidas sus cláusulas. Los ocupantes deberán ser obligados o compelidos a la desocupación de los terrenos por la Alcaldía previo cumplimiento del procedimiento de rescate establecido en este Capítulo.

ARTICULO 113º.- En los casos previstos en el Artículo anterior el Jefe de la División de Catastro de oficio, o por denuncia efectuada por cualquier funcionario público o vecino ordenará al Jefe del Área Legal de Catastro la apertura del procedimiento, mediante al auto respectivo.

El Jefe del Área Legal de Catastro podrá igualmente, de oficio abrir el procedimiento previsto en el presente Capítulo.

ARTICULO 114º.- Abierto el procedimiento, el Jefe del Área Legal de Catastro 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 División de Catastro, así como también por cualquier Tribunal competente de la República.

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

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

ARTICULO 115º.- Practicada la inspección el Jefe del Área Legal de Catastro notificará a los interesados, ocupantes, cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos personales y directos, pudieran resultar afectados, concediéndoles un plazo de Diez (10) días hábiles después de notificados a fin de que realicen la contestación y oposición a la solicitud recibida.

DE LAS PRUEBAS

ARTICULO 116º.- Al día siguiente del vencimiento del término de la contestación haya habido o no contestación, se abrirá una articulación probatoria de Ocho (08) días hábiles a objeto de que las partes expongan sus razones, aleguen y demuestren sus pruebas, evacuando dentro de este término las pruebas, ya que después no se admitirán otras.

DE LAS OPOSICIONES

ARTICULO 117º.- Este procedimiento se realizará conforme a lo establecido en el CAPITULO III, SECCION III, ARTICULOS 39º AL 46º ambos inclusive de la presente Ordenanza en lo que le sea aplicable.

ARTICULO 118º.- El Jefe del Área Legal de Catastro con vista al expediente, elaborará el dictamen respectivo y el proyecto de resolución motivada que corresponda, todo lo cual remitirá al Jefe de la División de Catastro a los fines de la adopción de las medidas legales del rescate. A los fines de la elaboración del dictamen, el Jefe de la División de Catastro podrá solicitar del Concejo y de las dependencias de la Alcaldía, la documentación e información que estime conducente. Las dependencias estarán obligadas a suministrar la información en un plazo no mayor de Quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de solicitud.

ARTICULO 119º.- La División de Catastro mediante resolución motivada y debidamente notificada, ordenará la desocupación de la parcela o terreno y las medidas de resguardo que sean necesarias, así como la demolición de las bienhechurías no indemnizables.

ARTICULO 120º.- En caso contemplado en el Artículo 120 o en el caso de que existieran ruinas o construcciones abandonadas, sobre una parcela ejidal o propia municipal, bien sea solicitada o no por un tercero, la División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro ejecutará el procedimiento anteriormente descrito para el rescate o recuperación del uso de las Tierras Municipales.

ARTICULO 121º.- La ejecución de la resolución de rescate corresponderá a la División de Ingeniería Municipal.

Conjuntamente con la División de Catastro y Sindicatura Municipal. A tales fines la Alcaldía solicitará la colaboración o cooperación que fuere necesaria, de la Fuerzas Armadas de Cooperación o de las Fuerzas Armadas Policiales del Estado Táchira.

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

ARTICULO 122º- En caso contemplado en el Artículo 120 o en el caso de que existieran ruinas o construcciones abandonadas, sobre una parcela ejidal o propia municipal, bien sea solicitada o no por un tercero, la División de Catastro, Jefatura del Área Legal de Catastro ejecutará el procedimiento anteriormente descrito para el rescate o recuperación del uso de las Tierras Municipales.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de rescate de una parcela ejidal deberá pasar obligatoriamente a propiedad del Municipio, el cual deberá esperar mínimo dos (2) años para poder ser adjudicada en arrendamiento a cualquier tercero interesado. Siendo lo más viable que el Municipio mantenga el ejido para su uso, si se establece que es lo más conveniente para las necesidades de la comunidad.

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

SECCION II DE LAS PROHIBICIONES Y DE LAS SANCIONES DERECHO DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.

ARTICULO 123º- Se considerará implícita en toda adjudicación, el derecho del Municipio a resolver el contrato y rescatar la parcela objeto del mismo, al ser comprobada alguna falsedad en las declaraciones efectuadas por el solicitante.

PROHIBICION DEL REPARCELAMIENTO

ARTICULO 124º- Las Parcelas objeto de Arrendamiento no podrán ser objeto de reparcelamiento. La violación de esta disposición acarreará la resolución del contrato respectivo, quedando las bienhechurías existentes en la parcela a favor del Municipio.

Así mismo, las Parcelas adjudicadas en venta no podrán ser objeto de reparcelamiento durante la vigencia del derecho de preferencia, señalado en el Artículo 93º de esta Ordenanza.

SANCION INCUMPLIMIENTO O DELIMITACION, Y CERCADO DE PARCELA

ARTICULO 125º- Los adjudicatarios de parcelas que incumplan la disposición prevista en el Artículo 29º de esta Ordenanza, deberán proceder a cumplir lo establecido en dicho Artículo dentro del lapso de Dos (02) días hábiles, contados a partir de la notificación de la infracción practicada por los funcionarios fiscales competentes. Si pasado este lapso, el interesado no hubiere dado cumplimiento a lo ordenado, será sancionado con Multa equivalente en Bolívares a **TRES PETROS (3 P)**. En caso de reincidencia, se Sancionará con la Resolución del Contrato.

PROHIBICION TRASPASO

ARTICULO 126º- El incumplimiento a lo dispuesto en los Artículo 27 y 59 de la presente Ordenanza, será sancionado con Multa equivalente a en Bolívares a **DOS PETROS (2 P)**, sin perjuicio de otras sanciones en que pueda incurrir y que la Alcaldía hará efectiva de conformidad con la Ley. Los subarrendamientos o traspasos, efectuados en contravención a la presente Ordenanza serán inexistentes y en consecuencia, carecerán de valor jurídico alguno.

FALTA DE PAGO

ARTICULO 127º- La falta de pago de los derechos fiscales o cánones por concepto de arrendamiento de parcelas durante Cuatro (04) Trimestres consecutivos, dará lugar a la resolución del contrato respectivo administrativamente y sin

intervención judicial. En todo contrato se hará constar esta condición.

DESTINACION LEGAL DE PARCELA

ARTICULO 128º- En los casos en que el arrendatario no destine la parcela al uso previsto en el respectivo contrato o no cumple las disposiciones de la presente Ordenanza y otros instrumentos jurídicos que le son aplicables, será sancionado con la resolución del contrato de pleno derecho, sin perjuicio del Pago de las bienhechurías existentes sobre la parcela, de acuerdo al avalúo realizado por la División de Catastro, de conformidad a las disposiciones que regulan la materia.

RESPONSABILIDAD FUNCIONARIOS PUBLICOS

ARTICULO 129º- Los funcionarios públicos que no den cumplimiento a las obligaciones y términos previstos en la presente Ordenanza, podrán ser sancionados por el Alcalde, con multa equivalente al monto entre **UNA (01) VEZ Y CINCO (05) VECES SU SUELDO MENSUAL**. Según la gravedad de la falta, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria a que hubiere lugar.

INCUMPLIMIENTO OBLIGATORIO DE CONSTRUIR

ARTICULO 130º- Transcurridos UN (01) AÑOS después de celebrado el contrato de adjudicación en arrendamiento, sin que se haya ejecutado el Cincuenta Por Ciento (50%) de la construcción para lo cual se solicitó la parcela, la División de Ingeniería Municipal de Oficio o a solicitud de cualquier funcionario público o vecino del Municipio, levantará el informe respectivo y lo remitirá a la División de Catastro.

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

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

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

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

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

OTRAS INFRACCIONES NO PREVISTAS EXPRESAMENTE

ARTICULO 131º- Cualquier otra violación o infracción a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza, cuya sanción no hubiere sido especificada, será penada con Multa equivalente en Bolívares a **DOS PETROS (2 P)**, sin perjuicio de las acciones civiles a que haya lugar.

PROHIBICIONES ESPECÍFICAS

ARTICULO 132º- No se adjudicaran parcelas de terrenos municipales que a continuación se determinan:

1. Los cubiertos por bosques o vegetación cuya conservación sea de interés público o ambiental.
2. Los terrenos que se encuentran adyacentes a las quebradas o ríos hasta Veinticinco (25) metros de sus orillas.
3. Los terrenos adyacentes a canales embaulados hasta Siete (7) metros y de los canales abiertos, hasta Diez (10) metros de los mismos.
4. Los terrenos donde existan recursos naturales de interés histórico o turístico o que sirvan de aprovechamiento a la Población.
5. Los terrenos que ubicados en las márgenes de ríos, riachuelos o quebradas a una distancia de Doscientos (200) metros de sus orillas, cuando de tales aguas se surta la Población, vecindarios o empresa de carácter público.

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

CAMBIO USO DE PARCELA

ARTICULO 133º. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico urbanístico del Municipio San Cristóbal, los usos asignados a las edificaciones sobre parcelas de terrenos municipales urbanos no podrán ser objetos de cambios unilaterales por parte del adjudicatario en arrendamiento, sin la **Constancia de Cambio de Uso** y la consecutiva revisión de contrato respectivo de la Alcaldía a través de su oficina competente.

REGULACION DEL DERECHO A EDIFICAR EN PARCELA CONCEDIDA EN ARRENDAMIENTO

ARTICULO 134º. La División de Ingeniería Municipal otorgará las constancias y autorizaciones para edificar en parcelas concedidas en arrendamiento de conformidad a las disposiciones previstas en la Ordenanza que regula la materia.

PROHIBICION OTORGAMIENTO

ARTICULO 135º. La División de Ingeniería Municipal, así como la División de Planificación Urbana no podrán otorgar ningún tipo de constancia urbanística ni certificación de conformidad de uso en aquellas parcelas cuyos planos de mensuras demuestren la existencia de excedentes de terrenos de propiedad Municipal.

PROHIBICION ENAJENACION A BENEFICIARIO

ARTICULO 136º. No se podrá adquirir por compra o arrendamiento directamente ni por interpuestas personas más de un terreno de propiedad Municipal, salvo el caso de terrenos destinados a fines industriales

PROHIBICION PARA CONCEJALES, ALCALDE Y FUNCIONARIOS PUBLICOS.

ARTICULO 137º. No podrá solicitar concesiones de uso ni adjudicación de ningún tipo, ni directamente no por interpuestas personas el Alcalde y los Concejales, de conformidad a lo dispuesto en la Ley orgánica del Poder Público Municipal.

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

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

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

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

ARTICULO 138º. Salvo disposición expresa en contrario, las sanciones previstas en la presente Ordenanza serán aplicadas por el Alcalde, mediante Resolución motivada y debidamente notificada de conformidad al procedimiento establecido en el Artículo 110 y siguientes del CAPITULO VII de esta Ordenanza.

CAPITULO IX DE LOS OTROS PROCEDIEMTOS

SECCION I DE LAS DEFINICIONES Y SU OBJETO

ARTICULO 139º. Así mismo ante la División de Catastro – Jefatura del Área Legal de Catastro, se llevarán otros procedimientos de las solicitudes que tratan sobre: exclusión o inclusión de personas arrendatarias; fusión, anexión, fraccionamiento o rectificación de linderos y medidas.

ARTICULO 140º. LA EXCLUSION; Consiste en la solicitud que realice cualquier beneficiario de un contrato de arrendamiento de excluir otro u otros beneficiarios del contrato siempre y cuando demuestre que no posee derechos acciones ni justo título que lo acredite como tal.

ARTICULO 141º. LA INCLUSION; consiste en realizar solicitud, en virtud de querer ser incluido, en el contrato de arrendamiento como un beneficiario más, cuando así lo demuestre a raíz de algún documento autenticado o registrado, sobre la titularidad de las mejoras existentes.

ARTICULO 142º. FUSION; consiste en la solicitud que pueda hacer el interesado poseedor de dos o más contratos de arrendamiento de parcelas colindantes entre sí, para efectos o intereses de unir dichos lotes de terrenos en uno sólo, con la finalidad de darle un uso más expansivo o amplio para desarrollo diverso siempre y cuando su uso lo permita.

ARTICULO 143º. ANEXION; consiste en la solicitud que realice cualquier interesado con el objeto de ser anexada a su parcela, un lote de terreno colindante, sin uso, siempre que fuere para ensanche o desahogo, y cuando el área total resultante no fuere mayor que el doble del área mínima exigida por la Ordenanza de Zonificación.

ARTICULO 144º. FRACCIONAMIENTO- Consiste en la solicitud que realicen dos o más arrendatarios de un mismo contrato, en la cual existan dos o más edificaciones, perfectamente diferenciadas y separadas entre ellas, tanto físicamente como por documentación debidamente autenticada o registrada que demuestren su titularidad.

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

ARTICULO 145º. Rectificación de medidas y linderos, consiste en la solicitud que pueda realizar cualquier beneficiario de un contrato de arrendamiento cuando existan posibles levantamientos parcelarios contenidos en el contrato de arrendamiento y los derechos plasmados en el documento de propiedad.

SECCION II DE LA SOLICITUD Y SUS REQUISITOS

ARTICULO 146º. Para obtener la aprobación que trata los Artículo anteriormente descritos los interesados deberán solicitar ante la División de Catastro por intermedio de la Jefatura del Área Legal de Catastro, en formulario que se le suministrará al efecto previo cumplimiento de los requisitos previstos en el Artículo 36º de la presente Ordenanza.

SECCION III DEL PROCEDIMIENTO

ARTICULO 147º. Una vez recibida la solicitud con todos sus recaudos, la Jefatura del Área Legal de Catastro procederá de acuerdo a lo establecido en el **CAPITULO III SECCION III, ARTICULOS 38º AL 52º** ambos inclusive en todo lo que le sea aplicable.

SECCION IV DE LA TASA ADMINISTRATIVA DE TRAMITACION

ARTICULO 148º. Toda persona que solicite cualquiera de los procedimientos señalados en este Capítulo, deberá pagar una tasa por concepto de tramitación administrativa correspondiente equivalente en Bolívares a **CERO COMA TREINTA DE PETRO (0,30 P)**.

CAPITULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

SECCION I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 149º. Los interesados podrán interponer los recursos a que se refiere este Capítulo, contra todo acto administrativo que ponga fin a un procedimiento, imposibilite su continuación, cause indefensión o lo prejuzgue como definitivo lesione sus derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos.

ARTICULO 150º. Todo recurso administrativo deberá intentarse por escrito, previo cumplimiento de la Ley de Timbre Fiscal y en el mismo se hará constar:

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

- B. Dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.
- C. Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresados con toda claridad la materia o materias o materias objeto del recurso.
- D. Referencia a los anexos que lo acompañen si fuera el caso.
- E. Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.
- F. La firma del interesado.

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

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

SUSPENSION DE LA EJECUCION

ARTICULO 151º.- La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo previsión legal en contrario. El órgano ante el cual se recurra podrá de oficio o a petición de parte, acordar la suspensión de los efectos del acto recurrido en el caso de que su ejecución pudiera causar grave perjuicio al interesado, si la impugnación se fundamentare en la nulidad absoluta del acto. En estos casos, el órgano respectivo deberá exigir la constitución previa de la caución que considere suficiente. El funcionario será responsable por la insuficiencia de la caución aceptada.

ARTICULO 152º.- El órgano competente para decidir el recurso de reconsideración o jerárquico, podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado, así como ordenar la reposición en caso de vicios en el procedimiento, sin perjuicio de la facultad de la administración para convalidar los actos anulables.

SECCION II DEL RECURSO DE RECONSIDERACION

ARTICULO 153º.- De las decisiones o sanciones previstas en la presente Ordenanza, procede al recurso de reconsideración, el cual deberá ser interpuesto dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna, por ante el funcionario que los dictó: El órgano ante el cual se interpone este Recurso, decidirá dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes al recibo del mismo, contra esta decisión no puede interponerse de nuevo dicho recurso.

SECCION III DEL RECURSO JERARQUICO

ARTICULO 154º.- El recurso jerárquico procederá cuando el órgano inferior decida no modificar el acto de que es autor en la forma solicitada en el Recurso de Reconsideración.

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

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

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

SECCION IV DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

ARTICULO 155º.- Interpuesto el recurso de reconsideración o el jerárquico, el interesado no podrá acudir ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, mientras no se produzca la decisión respectiva o no se venza el plazo que tenga la administración para decidir.

ARTICULO 156º.- La vía contenciosa – administrativa quedará abierta cuando interpuestos los recursos que ponen fin a la vía administrativa, hayan sido decididos en los plazos correspondientes. Los plazos para intentar los recursos contenciosos son los establecidos en la Ley que rige la materia.

SECCION V NO DEVOLUCION DE TASAS PAGADAS.

ARTICULO 157º.- Sea cual fuere la decisión del recurso interpuesto, en ningún caso se devolverán al recurrente las tasas de tramitación así como cualquiera otra cantidad que hubiere invertido en estudios de suelos o actividades similares.

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

CAPITULO XI DISPOSICIONES FINALES BIENHECHURIAS BAJO LITIGIO JUDICIAL

ARTICULO 158º.- En los casos de solicitudes de adjudicación en arrendamiento sobre las cuales existan un litigio judicial por las bienhechurías existentes, el Municipio no decidirá hasta tanto la autoridad judicial competente no hubiere dictado sentencia definitiva y firme.

PROHIBICION GENERAL GOBIERNOS EXTRANJEROS

ARTICULO 159º.- Ningún Gobierno Extranjero podrá ser adjudicatario de Parcelas de Terrenos Municipales, ni directamente ni por interpuesta persona.

OTORGAMIENTO EN COMODATO, USUFRUCTO O DONACION

ARTICULO 160º.- Las parcelas de origen ejidal o propias del Municipio no podrán ser adjudicadas en comodato, usufructo o donación de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

SOLICITUD DE FUNCIONARIOS MUNICIPALES

ARTICULO 161º.- Las solicitudes de adjudicación en arrendamiento de regularización por parte de un funcionario municipal, estarán sometidas, además de los requisitos y condiciones previstos en la presente Ordenanza, por los siguientes requisitos:

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

ACCIONES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES DE RESCATE.

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

REGULACION ESPECIAL DE ADMINISTRACION DE TERRENOS MUNICIPALES

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

Igualmente, el Concejo Municipal podrá, por iniciativa propia, o a solicitud del Alcalde, prohibir la enajenación de terrenos municipales en determinados sectores de las áreas urbanas del Municipio, así como crear las reservas públicas de suelos urbanos previstas en la Ley Orgánicas de Ordenación Urbanística.

OBLIGACION PARA REGISTRADORES Y NOTARIOS

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

GACETA MUNICIPAL**PAGINA N°**

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

REGLAMENTACION DENUNCIA TERRENOS MUNICIPALES ABANDONADOS

ARTICULO 165°.- El Alcalde, mediante reglamentos, establecerá los procedimientos de denuncias de terrenos o parcelas municipales que se encuentren o presenten estado de abandono. En todo caso se aplicará el procedimiento previsto en la **SECCION PRIMERA, CAPITULO VIII ARTICULOS 113 Y SIGUIENTES.**

REGLAMENTACION ORDENANZA

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

SERVICIOS DE INSPECCIÓN Y FISCALIZACION

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

DEROGACION NORMATIVA VIGENTE

ARTÍCULO 168: La presente Ordenanza deroga la **Ordenanza Sobre Terrenos Municipales Del Municipio San Cristóbal Del Estado Táchira** publicado en la **Gaceta Municipal Extraordinaria N° 338 de fecha 30 de diciembre de 2019.**

ENTRADA EN VIGENCIA

ARTÍCULO 169: La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de la publicación en la Gaceta Municipal.

**CAPITULO XII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

ARTÍCULO 170: La División de Catastro a través de la Jefatura del Área Legal de Catastro, deberá realizar un censo de todos los terrenos ejidos que se encuentran dados en arrendamiento, durante el **año 2019**, iniciando dicho proceso el **01 de Febrero del 2019**, debiendo informar por los medios de comunicación, la página web de la Alcaldía del Municipio y cualquier otro medio publicitario, la obligación que tienen todas las personas que posean terrenos ejidos en calidad de arrendatarios de acudir a dicha oficina a realizar nuevamente la inscripción y renovación de título ejidal, así el mismo se encuentre vigente, esto con la finalidad de organizar y actualizar el censo de terrenos municipales que dispone el Municipio. La persona que incumpla esta obligación será **sancionada con una multa equivalente a CIENTO CINCUENTA MIL UNIDADES TRIBUTARIAS (150.000 U.T).**

ADAPTACION EN TRAMITACION

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

REVISION PROGRESIVA DE LA CONTRATACION

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

ARTICULO 173°.- A los fines de la adecuación de la presente Ordenanza, el Alcalde asigna a la División de Catastro, para adoptar las medidas administrativas que correspondan, de conformidad a lo dispuesto en las Ordenanzas aplicables para el próximo periodo fiscal y demás normas legales y reglamentarias, todo ello con el objeto de asegurar la aplicación de esta Ordenanza y sus reglamentos de conformidad a los principios de celeridad, imparcialidad y eficacia de la actividad administrativa.

PARAGRAFO UNICO.- En cualquier caso, la Alcaldía mantendrá dentro de la Dirección de Catastro, una Unidad de Asesoramiento Legal, la cual estará a cargo de un abogado.

Dada, firmada, sellada y refrendada en el Salón donde celebra sus Sesiones el Concejo Municipal Bolivariano de San Cristóbal, a los Veinticinco (2) días del mes de Marzo del Dos Mil

Veintiuno (2021).- Años 210° de la Independencia y 162° de la Federación.

**(L.S.) Concejal ERIC EDGARDO ACOSTA MARQUEZ.
PRESIDENTE (E) DEL CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO
DE SAN CRISTÓBAL**

REFRENDADO

**(L.S.) Lcda. MARIA CLAUDIA RODRIGUEZ AHUMADA
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO DE
SAN CRISTÓBAL**

En el Despacho del Ciudadano Alcalde del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira, a los **Veintiséis (26)** días del mes de **Abril** del año Dos Mil Veintiuno (2021). Años 211° de la Independencia y 161° de la Federación.

CÚMPLASE

**(L.S.) Sr. GUSTAVO DELGADO LOPEZ
ALCALDE DEL MUNICIPIO SAN CRISTOBAL**