

REPUBLICA DE VENEZUELA
ESTADO APURE



GACETA MUNICIPAL

DEL MUNICIPIO AUTONOMO SAN FERNANDO

EDICIÓN EXTRAORDINARIA

AÑO I SAN FERNANDO DE APURE 30 DE ABRIL DE 1991 N° 001

El Concejo Municipal del Municipio Autónomo San Fernando del Estado Apure

En uso de las atribuciones, sanciona la siguiente:

**REFORMA TOTAL DE LA
ORDENANZA SOBRE EJIDOS Y
TERRENOS DE PROPIEDAD
MUNICIPAL DEL MUNICIPIO
AUTONOMO SAN FERNANDO**

**CAPITULO 1
Disposiciones Generales**

ARTICULO 1° La presente Ordenanza tiene por objeto la

regulación y administración de los Ejidos y Terrenos Propios del Municipio.

A los fines de esta Ordenanza, se entenderá por terrenos Municipales, tanto los Ejidos como los terrenos propios y de origen Ejidal.

ARTICULO 2° Son Ejidos del Municipio (o de la Municipalidad del Municipio San Fernando.

- a) Todos aquellos que en concepto de tales haya venido disfrutando el Municipio
- b) Los adquiridos por el Municipio conforme a las leyes

que han venido regido la materia.

- c) Los resguardos de las extinguidas comunidades indígenas no adquiridos legalmente por terceras personas.
- d) Los que con dicho carácter obtenga o adquiera en el futuro o le sean asignadas como tales o le correspondan conforme a lo previsto en el Capítulo II, del Título IV de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTICULO 3° Son terrenos propios del Municipio los que han entrado a formar parte de su patrimonio provenientes de adquisición conforme a la Ley de Expropiación, los provenientes de la desafectación del dominio público municipal, los adquiridos por compra, donación, prescripción adquisitiva o cualquier otro modo de adquirir la propiedad conforme a la Ley. Estos terrenos forman parte del dominio privado municipal.

PARAGRAFO UNICO: No podrán donarse ni darse en usufructo o comodato los bienes inmuebles a los cuales se refiere el presente Artículo salvo lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

CAPITULO II

De los Ejidos y Terrenos Propios en General

SECCION I

De la Naturaleza, Determinación y Clasificación

ARTICULO 4° Los Ejidos son inalienables e imprescriptibles.

PARAGRAFO ÚNICO: Solo podrán enajenarse conforme al procedimiento y requisitos establecidos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en las demás Leyes que regulen esta materia y en las disposiciones de la presente Ordenanza.

ARTICULO 5° Los Ejidos se dividen en Urbanos y Rurales.

ARTICULO 6° Son Ejidos y Terrenos Propios Urbanos, los comprendidos dentro de las zonas urbanas del Municipio y los reservados o señalados para la expansión urbana de sus poblaciones de conformidad a los planes de desarrollo urbano local o en su defecto en los Planes Rectorales de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 7° Los Ejidos y terrenos propios urbanos, solo podrán ser destinados para construcción con uso residencial, industrial, asistencial, recreacional, educacional, cultural y comercial de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes.

ARTICULO 8° Son Ejidos y terrenos propios rurales los restantes no incluidos en el Artículo anterior. Cuando fueren destinados para uso de la agricultura y de la cría estarán sujetos a la afectación contemplada en la Ley de Reforma Agraria y la Ley Orgánica de Régimen Municipal y su enajenación se hará de acuerdo a los convenios respectivos con el Ejecutivo Regional.

ARTICULO 9° El Concejo Municipal determinará y delimitará los Ejidos y terrenos propios, para lo cual podrá solicitar del organismo competente la ayuda técnica y financiera necesaria a los fines del levantamiento topográfico correspondiente. Hasta la Asamblea Legislativa no se pronuncie con las delimitaciones San Fernando – Biruaca.

PARAGRAFO UNICO: Los linderos de los terrenos ejidos de la municipalidad del Municipio Autónomo San Fernando por lo que respecta al Municipio San Fernando son los siguientes:

NORTE: Desde un botalón de madera que separa los terrenos denominados “Los Totumitos”, por su parte occidental y parte oriental del Río Apure, aguas arriba hasta la caída del Apure Viejo o Las Mercedes en el Río Apure, Río Apure Viejo, caño “El Brazo”, aguas arriba, hasta el nacimiento del caño “El Temblador”, caños éstos que separan los ejidos de las posesiones “La Guanota” y “Santa María”. Estos terrenos están hacia la parte norte del Municipio.

SUR: Desde el caño “El Negro” aguas abajo hasta el sitio denominado “La Horqueta”, donde el Caño “El Negro” se desparrama por los caños “La Yegüera” y “El Leonero” quedando separados dichos ejidos por estos caños de las posesiones de Ignacio Rodríguez, Catalino Navarro, Sucesión de Luís Núñez, Sucesión de Luis Viera y Rafael Venero.

ESTE: Desde una línea recta que se trazará en dirección sureste, partiendo desde el sitio denominado “La Horqueta”, hasta el botalón de madera fijado en la orilla del Río Apure, quedando divididos estos ejidos de los terrenos denominados “Totumito”.

OESTE: Desde el caño “El Temblador” desde su nacimiento en el caño “El Brazo” hasta su desembocadura en el caño “El Manglar” aguas abajo, hasta el caño “El Negrito”, siguiendo el curso de este caño, aguas abajo hasta su desembocadura, en el Caño “El Negro”, quedando por el Caño “El Negrito” separados estos dos Ejidos de las posesiones “Los Arrastradotes” y el lindero propiedad de Felipe Torres, Magdalena de Villalobos y Pedro Vicente Bolívar, respectivamente.

ARTICULO 10° El Municipio cuando lo juzgue necesario podrá adquirir nuevos ejidos conforme a la Ley de Tierras Baldías y Ejidos. Podrá adquirir también, previa Resolución Especial de la Cámara, terrenos de particulares y destinarlos para ejidos.

ARTICULO 11° Toda persona que solicite en compra parcelas de terrenos de origen ejidal o terrenos propios del Municipio, acepta por el solo hecho de su solicitud que compra o recibe todo riesgo y no podrá por ningún motivo reclamar saneamiento por evicción

ARTICULO 12° El Municipio reconocerá solo aquellas ventas o arrendamientos de ejidos o terrenos

propios hechas con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en las normas municipales, estatales y nacionales vigentes para la fecha del contrato respectivo.

PARÁGRAFO UNICO: La Municipalidad cuando compruebe que terrenos de propiedad del Municipio se detentan como de propiedad privada, sin causa o justo título, intentará por intermedio de la Sindicatura Municipal, las acciones correspondientes, por el reconocimiento de la propiedad o posesión del Municipio sobre terrenos en referencia.

ARTICULO 13° Toda persona que arriende ejidos o terrenos propios municipales urbanos se obliga a ceder al Municipio, sin contraprestación alguna y cuando este organismo lo disponga, parte del terreno no construido que se necesite para la ampliación de las calles o avenidas para la construcción de las mismas sin perjuicio del reajuste del canon de arrendamiento. En todo caso, lo dispuesto en este Artículo se considerará como parte integrante del respectivo contrato.

ARTICULO 14° El Concejo Municipal podrá exigir fianza a toda persona que compre o arriende ejidos o terrenos propios municipales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

ARTICULO 15° El Concejo Municipal podrá exigir fianza a toda persona que compre o arriende

ejidos o terrenos propios municipales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

ARTICULO 15° El Concejo Municipal no podrá dar en Enfitéusis los ejidos y demás terrenos propios municipales.

SECCION II

De las Adquisiciones de los Ejidos y Terrenos Propios

ARTICULO 16° Cuando el Concejo Municipal considere conveniente la ampliación o Adquisición de nuevos ejidos para la expansión urbana se procederá conforme a lo establecido en el Artículo 123, Capítulo II, del Título VI de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Podrá adquirirse también terrenos particulares para destinarlos exclusivamente a ejidos mediante Acuerdo del Concejo Municipal, aprobado por las dos terceras partes de sus miembros.

Las decisiones a las cuales se refiere el presente Artículo deberán ser precedidas del respectivo informe técnico de la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal.

ARTICULO 17° Los terrenos ofrecidos al Municipio mediante donación o legado, podrán ser aceptados por el Concejo Municipal previo estudio jurídico hecho por la Sindicatura Municipal, sobre las cargas, gravámenes u obligación que pudiere afectar a la donación o el legado; y el respectivo levantamiento topográfico del inmueble, indicación de linderos, medidas y avalúos del

mismo realizado por la Oficina de Catastro, en su defecto, la Sindicatura.

PARAGRAFO UNICO: A los efectos del levantamiento topográfico se tendrá en cuenta lo pautado en el Artículo 9 de esta Ordenanza.

ARTICULO 18° Cuando el Municipio necesite adquirir por compra un terreno, lo hará previo estudio hecho por la Oficina de Catastro si la hubiere, o en su defecto la Sindicatura Municipal, el cual contendrá la descripción física, económica y jurídica del inmueble.

El acuerdo de la Cámara donde se apruebe la compra, debe contener las razones que justifiquen la operación y los Destinos a dársele a los terrenos por adquirir, so pena de la nulidad de la adquisición.

ARTICULO 19° Los terrenos del dominio público pueden ser incorporados al dominio privado del Municipio, mediante su desafectación. Para ello la Cámara previo estudio hecho por la Dirección de Catastro, que contenga las características físicas y jurídicas del terreno, procederá en caso afirmativo a acordar la desafectación por Decreto razonado.

CAPITULO III

De los Arrendamientos de Ejidos y Terrenos Propios Municipales

SECCION I Generales

ARTICULO 20° Los ejidos y terrenos propios del municipio

podrán ser otorgados en arrendamientos de conformidad a los procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

ARTICULO 21° Los terrenos ubicados en zona urbana podrán ser otorgados en arrendamientos con opción a compra. En este tipo de contrato deberá señalarse además del canon de arrendamiento el precio del terreno y el plazo para ejercer la opción a compra, que no podrá ser mayor a dos (2) años de acuerdo a lo establecido en el Artículo 126, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, contado a partir de la notificación que la Cámara le haga al arrendatario, de la aprobación de la solicitud.

PARAGRAFO UNICO: Para ejercer la opción a compra será necesario depositar en la Tesorería Municipal el 50% del valor total del terreno y haberse concluido la construcción para cuyo fin fue adjudicado el terreno si fuere el caso.

ARTÍCULO 22° Los terrenos urbanos dados en arrendamiento no podrán tener una extensión individual mayor de 800 m², para los terrenos ubicados en zona rural, la extensión individual podrá ser una (1) a veinte (20) hectáreas, salvo los casos especiales que determinará la Cámara por separado mediante resolución especial tomada con el voto favorable de las dos terceras de sus integrantes. El solicitante presentará un Plan de inversión con señalamientos del tiempo en que será desarrollado y constancia del Organismo Público o Privado que financiará dicho plan.

PARAGRAFO UNICO: Para los terrenos urbanos ubicados en terrenos cuyas áreas exceden de 800 m², se tomará en cuenta un informe previo de la Comisión de Ejidos.

ARTÍCULO 23° Los arrendamientos celebrados sobre terrenos municipales urbanos no podrán hacerse por un tiempo mayor de dos (2) años. No obstante, cuando estos terrenos fuesen destinados a fines industriales o comerciales el arrendamiento podrá concederse, mediante Resolución Especial de la Cámara tomada con el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes, hasta por un lapso de diez (10) años renovables por un período igual, siempre que el arrendatario tres (3) meses antes del vencimiento manifestar al Concejo, el deseo de prorrogar el contrato y se encuentre solvente con el Fisco Municipal, por los impuestos, tasas y demás tributos municipales.

PARAGRAGO PRIMERO: EL Concejo podrá conceder un plazo de diez (10) años de arrendamiento, cuando así lo exijan los organismos públicos o privados para la construcción de viviendas y lo juzgue conveniente la Cámara Municipal.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que el Concejo Municipal no desee prorrogar el contrato de arrendamiento, deberá notificar su decisión al Arrendatario en el lapso de treinta (30) días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud de prórroga. Si no

manifestare su deseo dentro del plazo indicado se entenderá prorrogado el contrato por un período igual.

ARTICULO 24° Todo arrendatario de un terreno municipal urbano está obligado a iniciar la obra prevista en el contrato dentro de un término mínimo de seis (6) meses a contar de la fecha del contrato con la Municipalidad.

Este término podrá prorrogarse por una sola vez, por un período de seis (6) meses, cuando la Municipalidad así lo resuelva y previa solicitud razonada del interesado.

PARAGRAFO UNICO: No se aceptará como inicio de la obra la simple acumulación de materiales en el terreno, ni por la fijación, levantamiento o plantación de cercas, que en todo caso de haberlas efectuado el arrendamiento el arrendatario, tampoco constituirán bienhechurías y no podrán originar reclamación alguna, quedando al igual que las bienhechurías existentes, a favor de la municipalidad.

ARTICULO 25° Pasado el plazo indicado en el Artículo anterior sin que haya efectuado la construcción para lo cual se solicitó el terreno, el Síndico Procurador Municipal, notificará a la Cámara para que ésta acuerde la Resolución del Contrato, proceda a comunicárselo al interesado y se solicite la desocupación del terreno, si fuere el caso.

Dicha Resolución se publicará en la Gaceta Municipal u otro órgano divulgativo de los existentes en la localidad. Igualmente, el Síndico Procurador Municipal estampará en el Libro de Registro de Contratos de Arrendamientos, la correspondiente nota marginal de haber quedado resuelto el contrato.

El Secretario de la Cámara comunicará lo concerniente al Administrador de Rentas Municipales, para que suspenda la emisión de recibos por el canon de arrendamiento.

ARTÍCULO 26° Los arrendamientos que se celebren en terrenos Municipales Rurales, no podrían hacerse por un lapso mayor de dos (2) años, renovables por un lapso igual, siempre que el arrendatario, tres (3) meses antes del vencimiento, manifieste al Concejo Municipal el deseo de prorrogar el Contrato y se encuentre solvente con el canon de arrendamiento, impuestos, tasas y demás tributos municipales. Dicha prórroga será adoptada por acuerdo de la Cámara, aprobada por las dos terceras partes de sus integrantes, previo informe de la Oficina Municipal de Catastro y de la Sindicatura Municipal.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el arrendatario en un lapso de seis (6) meses, no inicie en el terreno arrendado la explotación de la agricultura o de la cría establecida en el Concejo podrá dar por resuelto dicho contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que el Concejo Municipal no

desee prorrogar el contrato de arrendamiento deberá notificar su decisión al arrendatario dentro de los dos (2) meses anteriores a la solicitud prevista en el presente Artículo.

PARAGRAFO TERCERO: La Sindicatura Municipal instrumentará lo necesario para lograr el cumplimiento de los términos de cada contrato.

ARTICULO 27° Si el arrendatario de un terreno municipal rural, no explota durante los dos (2) años consecutivos las tres cuartas partes de la superficie de terreno arrendado, el Municipio podrá dar por resuelto el contrato, mediante acuerdo razonado debidamente notificado al arrendatario.

PARAGRAFO UNICO:EI Concejo Municipal declarará resuelto de pleno derecho el contrato, sin perjuicio del pago a justa regulación de expertos, del valor de las bienhechurías construidas en el terreno conforme a lo dispuesto en las normas previstas en el Código Civil, en el contrato de arrendamiento se hará constar esta condición.

ARTICULO 28° El arrendatario de un Ejido o de un terreno urbano de propiedad municipal, no podrá sub-arrendarlo en todo o en parte, ni efectuar cualquier tipo de negociación sobre el mismo.

Igualmente, no podrá arrendar la construcción que sobre el terreno municipal haya realizado, sin la previa autorización de la

municipalidad, quien la otorgará en casos justificados y de razonable necesidad. Los contraventores de esta disposición serán sujetos de las sanciones previstas en esta Ordenanza.

ARTICULO 29° A la terminación del contrato de arrendamiento de ejidos o terrenos propios, sea cual fuere su causa, el arrendatario deberá ofrecer en venta al Municipio las mejoras y bienhechurías que hayan sido autorizadas conforme a la presente Ordenanza y el Municipio deberá ejercer su derecho de preferencia en un lapso de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de vencimiento.

Vencido este lapso sin que el Municipio haya manifestado su voluntad de adquirir, el arrendatario podrá ofrecerlo en venta a terceros.

PARAGRAFO UNICO:En caso de que la Municipalidad decida adquirir las bienhechurías ofrecidas, su valor será determinado conforme a lo previsto en el Código Civil.

ARTÍCULO 30° En los casos de prórroga de los contratos de arrendamientos, de subarrendamientos previsto en los Artículos 23° y 26°, la Oficina Municipal de Catastro o en su defecto el Síndico Procurador Municipal, revisará el estado actual y el valor del terreno para la fecha y sobre la base del avalúo que resulte, el Concejo Municipal establecerá el nuevo canon de arrendamiento, conforme a lo indicado en el Artículo 48 de esta Ordenanza.

SECCION II

De las Solicitudes de Arrendamiento y de Ejidos

ARTÍCULO 31° Toda persona natural o jurídica que aspire arrendar un ejido o terreno propio del Municipio, deberá formular por duplicado, solicitud escrita al Concejo Municipal y formulario que éste suministrará al efecto con indicación de los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y Cédula de Identidad del solicitante o representante legal del mismo;
- b) Indicación precisa de la ubicación, dimensión, linderos y demás características generales indicadoras del terreno que se desea arrendar y la mención del ocupante y las obras construidas en él, si fuere el caso. Dichos datos serán suministrados por la Oficina de Catastro Municipal;
- c) Determinación con las características generales de la edificación o instalación que se van a construir sobre el terreno, si fuere el caso, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación;
- d) Declaración Jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en la jurisdicción del Municipio, cuando la solicitud sea hecha a tal fin;
- e) Número y nombre de las personas que integren el

- grupo familiar, si fuere el caso;
- f) Constancia de ingresos mensuales o anuales del grupo familiar, si fuere el caso;
 - g) Uso o destino que le dará a los terrenos cuando éstos fueran rurales, especificando el tipo de explotación que se va a realizar en los mismos;
 - h) Manifestación de que acepta el arrendamiento sujeto a condición resolutoria, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza y que se somete en todas sus partes a ella;
 - i) Documentos que acrediten propiedad sobre bienhechurías existentes o título supletorio;
 - j) Presentación de la solvencia municipal, certificación de tenencia de terreno expedida por la Sindicatura Municipal y de documento donde consta que ha satisfecho la tasa correspondiente prevista en el Artículo.

PARAGRAFO UNICO: La Sindicatura Municipal podrá encomendar a la dependencia municipal que tenga a su cargo las actividades de desarrollo comunal o bienestar social de la Municipalidad, la asistencia a los interesados para la formulación de la solicitud, prevista en el presente Artículo, cuando las condiciones económicas y sociales de los mismos así lo requieran o en los casos de programas específicos de desarrollo social emprendido por la municipalidad. A los fines de la aplicación de lo dispuesto en este

Parágrafo, la Sindicatura Municipal elaborará las instrucciones administrativas correspondientes.

ARTICULO 32° Toda persona que solicite en arrendamiento un Ejido o terreno propio deberá pagar por concepto de tramitación administrativa una tasa de acuerdo a la siguiente clasificación:

- a) Ejidos y terrenos propios urbanos Sesenta y Cinco Bolívares (Bs. 65,00).
- b) Ejidos y terrenos propios rurales quince bolívares (Bs. 15,00) por hectárea o fracción.

PARAGRAFO PRIMERO: Los demás gastos ocasionados por la tramitación de la solicitud, tales como el traslado de funcionarios, mensuras, planos, documentos, etc., correrán íntegramente por cuenta del solicitante.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Oficina Municipal de Catastro, será la encargada de realizar las mensuras y planos necesarios.

PARAGRAFO TERCERO: El Concejo Municipal podrá exonerar del pago de la tasa y los gastos señalados en este Artículo mediante acuerdo razonado y aprobado por las dos terceras partes de sus miembros, a las personas naturales indicadas en el Parágrafo Único del Artículo anterior. El solicitante hará constar esta circunstancia en su solicitud.

ARTICULO 33° Cuando el Ejido o terreno propio municipal que se pretenda arrendar se encuentre en jurisdicción del un Municipio foráneo, la respectiva solicitud podrá hacerse también ante la Junta Municipal la cual se encargará de hacerla llegar a la Sindicatura Municipal para la tramitación correspondiente.

PARAGRAFO UNICO: La Junta Municipal tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para remitir el expediente a la Sindicatura Municipal.

ARTÍCULO 34° Admitida la solicitud, la Sindicatura Municipal, a través de la dependencia correspondiente, procederá a elaborar el expediente por duplicado el cual contendrá los recaudos siguientes:

- a) Solicitud presentada en formato modelo debidamente fechada;
- b) Informe sobre la condición jurídica del inmueble solicitado, indicando si es Ejido o terreno propio del Municipio y los datos del registro que acrediten su propiedad si fuere el caso;
- c) Si el inmueble está libre u ocupado y en este último caso nombre del ocupante y condiciones legales de la ocupación;
- d) Si está afectado por servidumbre o cualquier otro gravamen;
- e) Informes sobre las características físicas del inmueble, número civil o

- catastral si lo tuviere, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condiciones del suelo;
- f) Levantamiento topográfico, con cálculo analítico de la superficie y firmado por un ingeniero, Geodesta o Agrimensor debidamente

Inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela (en las localidades donde los hubiere);

En todo caso el levantamiento topográfico será obligado cuando el destino de los terrenos arrendados sea industrial o comercial.

- g) Cuando se trate de terrenos municipales rurales, deberá indicarse el uso o explotación permitida;
- h) Si el terreno a arrendarse fuere urbano se indicará el uso del terreno conforme a la zonificación del lugar si la hubiere, su afectación por planes de ordenamiento urbano e indicaciones de compra venta recientes de terrenos similares;
- i) Valor del inmueble;
- j) Estimación del canon de arrendamiento anual según la escala prevista en el Artículo 48 de esta Ordenanza.
- k) Proyecto de contrato de arrendamiento que contenga, además de las cláusulas fundamentales, el nombre, domicilio, profesión y Cédula de Identidad y el carácter con

que actúa la persona que representa el Municipio; la ubicación, superficie y linderos del inmueble, el canon de arrendamiento del terreno, la forma de pago y las demás condiciones señaladas en los artículos anteriores de la presente Ordenanza;

- 1) Cualesquier otra información o documentación que se considere conveniente.

ARTICULO 35° Una vez admitida la solicitud, el Presidente de la Comisión de Ejidos ordenará que, en presencia del solicitante y con participación de los colindantes, se mida el terreno y se constate si Hubiere oposición al otorgamiento. De esto se levantará un Acta debidamente suscrita por todos los presentes en el acto.

ARTÍCULO 36° Si hubiere oposición, el Concejo abrirá un lapso probatorio de treinta (30) días para que los interesados consignen, por ante la Sindicatura Municipal los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos.

Ocho (8) días después de vencido este lapso, la Cámara Municipal decidirá sobre la procedencia de la oposición. De esta decisión podrá recurrir el opositor por ante los Tribunales competentes,

ARTÍCULO 37° Decidida la oposición, la Sindicatura Municipal a través de la Comisión de Ejidos remitirá el expediente a la Contraloría Municipal a fin de que este Organismo emita criterio sobre la conveniencia de aprobar, objetar o

rechazar cada solicitud de arrendamiento.

ARTÍCULO 38° Objetada una solicitud, ésta será regresada a la Comisión de Ejidos, a fin de corregir las irregularidades señaladas por la Contraloría Municipal y remitidas luego a este Organismo para su aprobación. Las solicitudes rechazadas serán archivadas en la Comisión de Ejidos, con su respectiva fundamentación. Si no hubiere oposición y conocimiento la aprobación de la Contraloría Municipal, el Síndico, procederá a efectuar la revisión final del proyecto de contrato, que debe contener:

El nombre, Cédula de Identidad del solicitante; la identificación y el carácter con que actúa la persona que representa al Municipio, fecha de la Sesión donde se apruebe la solicitud, la ubicación, superficie y linderos del inmueble, el precio del terreno y la forma de pago, todas las Demás condiciones que sean necesarias y manifestación expresa de conocimiento y aceptación, por parte del solicitante, de todo lo establecido en la Ordenanza.

ARTICULO 40° Elaborado el expediente, la Sindicatura Municipal, a través de la Comisión de Ejidos, con las recomendaciones que cada caso amerite, lo remitirá a la Cámara para su estudio y consideración.

PARAGRAFO UNICO: Cuando se trate de arrendamientos con opción a compra, el expediente deberá ser remitido previamente a la Contraloría Municipal a los fines del

ejercicio del control previo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTÍCULO 41° Los contratos de arrendamientos requieren para su aprobación ser discutidos por lo menos en una Sesión Ordinaria o Extraordinaria y ser aprobadas por la mayoría de sus miembros.

ARTÍCULO 42° La Secretaría Municipal, una vez aprobada el arrendamiento, notificará al interesado quien dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la recepción de la notificación deberá consignar el canon de arrendamiento correspondiente al año en curso por ante la Administración de Rentas; la falta de consignación en el citado plazo dejará sin efecto la aprobación a la cual se contrae el Artículo anterior.

ARTÍCULO 43° Aprobada la solicitud por la Cámara Municipal, se le remitirá al Síndico Procurador Municipal en representación del Concejo Municipal y por el solicitante, previa cancelación por éste del canon de arrendamiento correspondiente al año en curso, y dentro del mes siguiente a la aprobación de la solicitud.

PARAGRAFO PRIMERO: El Síndico Procurador Municipal, comunicará al Administrador de Rentas, las características esenciales del contrato, canon de arrendamiento y duración del mismo.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los contratos deberán ser suscritos en dos (2) ejemplares y se transcribirán en el Libro de Registro de Contratos, que al efecto se llevará en la Sindicatura Municipal. Uno de los ejemplares será entregado al solicitante en el momento de la firma del contrato. El otro ejemplar se dejará en Sindicatura Municipal para su correspondiente registro y archivo.

ARTICULO 44° La Oficina de Catastro deberá señalar en el plano general de los Ejidos y otros terrenos de propiedad municipal, los lotes de terrenos conforme a los respectivos contratos y velar por el cumplimiento de las condiciones establecidos en los mismos.

ARTICULO 45° Todos los expedientes sobre arrendamientos de Ejidos y terrenos Municipales, una vez que se hayan otorgado los respectivos contratos, se remitirán a la Sindicatura Municipal, para que se archiven en carpetas individuales y pasen a formar parte del Registro del Patrimonio Municipal.

SECCION III De los Traspasos de Arrendamientos

ARTICULO 46° El Concejo podrá autorizar por escrito el traspaso de un contrato de arrendamiento a solicitud del arrendatario cuando el nuevo interesado en arrendar el terreno llene las condiciones exigidas en esta Ordenanza.

ARTITULO 47° Aprobado el

Traspaso por la Cámara se procederá de acuerdo a lo establecido en los Artículos 42° y 48, para otorgamiento del nuevo contrato y se estampará la correspondiente nota de resolución, en los ejemplares del contrato anterior y en el Libro respectivo. Todo traspaso sin la autorización escrita del Concejo se considerará nulo sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 48° El canon de arrendamiento anual será fijado en base a un porcentaje sobre el valor del terreno para el momento de la firma del respectivo contrato o sus renovaciones determinado en la tabla de valores regida por la Ordenanza Municipal de Catastro Urbano y aprobada por el Concejo Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

Terreno para la Vivienda:

- a) Para un valor unitario del terreno entre Bs. 1,00 a Bs. 200,00 el m²., el 0,75%
- b) Para un valor unitario del terreno entre Bs. 201 y 400 el m²., el 1,75%
- c) Para un valor unitario del terreno mayor de 401,00 Bs. El m²., el 1,75%

Terrenos destinados a construcciones comerciales tendrán un porcentaje fijo del 5% sobre el valor unitario del terreno. Para los terrenos municipales rurales el canon de arrendamiento será de Bs.

100,00 por hectárea o fracción de ella.

ARTICULO 49° El canon de arrendamiento se liquidará anualmente, se pagará por trimestre y deberá satisfacerse dentro de los ocho días en que se inicie el trimestre. El Concejo Municipal podrá establecer cualquier otra modalidad de pago.

ARTICULO 50° El Administrador Municipal pasará al Síndico Procurador Municipal, en el mes de Junio de cada año, una lista de los deudores por concepto de arrendamiento de ejidos y terrenos municipales del año anterior, a fin de que se tomen las medidas pertinentes.

ARTICULO 51° Cuando el arrendamiento no hubiere satisfecho el canon de arrendamiento correspondiente, tendrá un recargo del 10% sobre el monto de lo adeudado. Si dejase de cancelar la anualidad siguiente, deberá pagar, además, intereses moratorios a la rata del 1% mensual. La falta de Solvencia impide la prórroga del contrato.

ARTÍCULO 52° La falta de pago del canon de arrendamiento de una anualidad completa dará lugar a la aplicación de la sanción prevista en el Artículo 25°.

ARTICULO 53° El Síndico Procurador Municipal notificará a

los deudores la obligación de pagar deuda pendiente antes del 30 de Agosto de cada año y publicará la lista de deudores morosos en la Gaceta Municipal, a fin de interrumpir la prescripción.

ARTÍCULO 54° Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 87 de la presente Ordenanza, el Síndico Procurador Municipal, previa autorización del Concejo, intentará la acción de cobro judicial cuando la magnitud de los cánones de arrendamientos así lo justifique sin esperar el término señalado en el Artículo anterior.

CAPITULO IV

De las Enajenaciones de Ejidos y Terrenos Propios

SECCION I Generalidades

ARTÍCULO 55° Los terrenos municipales especificados en el Artículo 6° de esta Ordenanza solo podrán ser enajenados para construcciones siempre y cuando se urbanice conforme al procedimiento pautado en la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Para su enajenación se requerirá la aprobación en dos (2) discusiones, cada una de ellas con el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros de la Cámara, en días diferentes y de acuerdo a los

requisitos establecidos en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 56° Los terrenos municipales que de acuerdo al Artículo anterior puedan ser enajenados para construcciones se adjudicarán inicialmente en arrendamiento con opción a compra según lo pautado en el Artículo 21° de la presente Ordenanza.

En todo caso se tendrá en cuenta la ubicación a que hace referencia el Artículo 81° de esta Ordenanza.

ARTICULO 57° Suscrito el Contrato de Arrendamiento con opción a compra, la ejecución de obras deberá comenzar de inmediato. La Ingeniería Municipal, velará por el desarrollo de la construcción. Caso de no ejecutarse en las condiciones estipuladas en el contrato, éste será resuelto de pleno derecho, mediante acuerdo con la Cámara, sin perjuicio del pago a justa regulación de expertos del valor de las bienhechurías construidas en el terreno, conforme a lo previsto en el Código Civil.

PARAGRAFO UNICO: La Sindicatura Municipal remitirá periódicamente a la Ingeniería Municipal, un listado de los contratos de arrendamiento con

Opción a compra, a los fines de que por intermedio de los fiscales, supervise el cumplimiento de las obligaciones del arrendamiento previstas en este Artículo.

ARTÍCULO 58° Excepcionalmente podrá venderse un terreno urbano de origen ejidal o un terreno propio del Municipio o en los siguientes casos:

- a) Cuando la persona acredite en su solicitud haber obtenido la promesa de una entidad financiera de reconocimiento solvencia, de concederle el crédito para la construcción de su vivienda;
- b) Cuando el solicitante hubiese construido la edificación de su vivienda;
- c) A los fines de lo previsto en el literal (a) del presente Artículo, el Concejo Municipal podrá celebrar un contrato de arrendamiento con opción a compra con el solicitante.

PARAGRAFO UNICO: La Sindicatura Municipal remitirá a la Ingeniería Municipal la información correspondiente a los contratos de venta celebrados de acuerdo a lo previsto en el literal (a) del presente Artículo, a los fines de que la misma pueda ejercer los controles urbanísticos sobre el tipo de construcción prevista en el contrato respectivo.

ARTÍCULO 59° En aquellos casos donde sea necesario dotar de patrimonio a una Corporación de carácter público, creada por el Municipio para su desarrollo, mediante la transmisión de terrenos de propiedad municipal, es suficiente la aprobación con el voto de la mayoría de los integrantes de

la Cámara, para poder establecer condiciones especiales de venta.

ARTÍCULO 60° Los terrenos especificados en el Artículo 6° de esta Ordenanza, solo podrán venderse par la construcción de obras destinadas a uso residencial, bien sea unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Igualmente para la construcción de locales comerciales.

ARTÍCULO 61° Transcurridos dos (2) años después de otorgado el documento de venta, la Ingeniería Municipal, por medio de sus fiscales inspeccionará la construcción autorizada en la parcela. En el caso en que el adquiriente no hubiere ejecutado el cincuenta por ciento (50%) de la construcción para la cual se solicitó el terreno, la Ingeniería Municipal remitirá en un lapso de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de inspección, el informe correspondiente a la Sindicatura Municipal a los fines de la apertura del expediente respectivo.

A los fines de lo dispuesto en el Parágrafo anterior, el Síndico Procurador Municipal deberá citar al adquiriente conforme a lo previsto en el Capítulo VII de la presente Ordenanza. El adquiriente deberá comparecer en un lapso no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación, para exponer sus pruebas y alegar sus razones, las cuales se harán constar en el expediente.

Concluido el expediente, la Sindicatura Municipal lo remitirá al Concejo Municipal en un lapso no mayor de diez (10) días hábiles, a fin de que éste adopte la medida pertinente.

En caso de que el Concejo Municipal acuerde la resolución del contrato, deberá notificar al interesado, incluyéndose en la misma solicitud de desocupación de la parcela si fuere el caso.

El acuerdo se publicará en la Gaceta Municipal y en un diario de amplia circulación en el Municipio. El Síndico Procurador Municipal deberá estampar en el Libro de Registro de Contrato de Ventas, la correspondiente nota marginal sobre la resolución del contrato, en un lapso no mayor de dos (2) días hábiles, contados a partir de la fecha de la publicación del acuerdo de resolución del contrato indicado en el parágrafo anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Se entenderá por cumplido el porcentaje establecido en el encabezamiento del presente Artículo, cuando el mismo se refiera a la obra física construida en relación al proyecto aprobado por la Ingeniería Municipal.

PARAGRAFO SEGUNDO: No se considerará como inicio de la obra, el simple depósito de materiales en la parcela objeto del contrato, así como tampoco la fijación,

levantamiento o plantación de cercas. En caso de resolución del contrato, los materiales, cercas, muros, etc., pasarán al Patrimonio Municipal de pleno derecho sin contraprestación indemnizatoria alguna.

PARAGRAFO TERCERO: Lo establecido en este Artículo deberá incluirse en todos los contratos de venta, so pena de la aplicación de la sanción administrativa prevista en el Artículo 89° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 62° A fin de dar cumplimiento a lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, el Síndico Procurador Municipal, remitirá el acuerdo de resolución del contrato emitido por el Concejo, a la Oficina Subalterna de Registro Público del

Municipio, a los fines de que se estampe la nota marginal correspondiente, en el lapso de tres (3) días hábiles contados a partir de la publicación del respectivo acuerdo en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 63° En toda enajenación de terrenos urbanos de origen ejidal, salvo lo contemplado en el Artículo 59°, se establecerá la obligación del adquirente del derecho que tiene el Municipio de recuperar al mismo precio percibido los terrenos que necesita por razones de utilidad pública. A tal efecto la Municipalidad se obliga al pago de

las mejoras existentes para el momento de readquirir el terreno, de recuperarlo, previo avalúo hecho por tres (3) expertos, nombrados uno (1) por cada parte y el tercero por el Juez de Municipio. Las partes podrán ponerse de acuerdo, para la designación de un solo perito. El alcance de este Artículo deberá ser reproducido en el contrato y se omitiere la mención, se entiende incorporado éste.

ARTICULO 64° En los casos de enajenación de terrenos urbanos de origen ejidal y de terrenos propios del municipio, se establecerá en los contratos como obligación del adquiriente, que para ceder, donar o vender el terreno adquirido, deberá ofrecerlo en venta, en primer término al Municipio, el cual podrá readquirirlo bajo el mismo precio y condiciones de pago originales.

PARAGRAFO PRIMERO: En este caso el propietario del terreno deberá dirigirse al Concejo Municipal mediante comunicación escrita, introducida por Secretaría. El Concejo deberá manifestar su voluntad de ejercer el derecho de preferencia en un término de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha de

recibo de la comunicación. Vencido dicho lapso sin que la Cámara hubiere considerado el asunto, se considerará que el Municipio ha renunciado a su derecho.

PARAGRAFO SEGUNDO: El derecho del Municipio a que se refiere este

Artículo tendrá una vigencia de diez (10) años subsiguientes a la fecha de la venta del terreno. Esta disposición deberá insertarse en los documentos de opción a compra y de venta de terrenos de origen ejidal o terrenos propios municipales y en caso de que se llegue a omitir, su texto se considerará tácitamente incorporado a dichos contratos.

PARAGRAFO TERCERO: En el caso de que el Concejo acuerde adquirir el terreno conforme a lo previsto en el presente Artículo, el valor de las bienhechurías construidas será pagado a justa regulación de expertos, conforme a lo dispuesto en el Código Civil.

ARTÍCULO 65° El Concejo Municipal, previo informe de la Oficina Municipal de Catastro, fijará los precios de los Ejidos Urbanos y de los terrenos municipales solicitados en compra de acuerdo con la valorización adquirida por la dotación de servicios públicos, las normas vigentes sobre zonificación y por los valores que se coticen en el mercado inmobiliario.

A tales efectos, el Concejo Municipal podrá ordenar la elaboración de una planta de valores que determine los diferentes precios de los terrenos Municipales la cual deberá ser posteriormente aprobada mediante el respectivo decreto.

ARTÍCULO 66° Los ejidos y terrenos propios municipales rurales son inalienables, salvo lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTÍCULO 67° El Concejo Municipal en la elaboración de su Presupuesto Anual, cuando existan ingresos provenientes de la venta de ejidos o terrenos propios del Municipio deberá incluir una Partida que comprenda estos ingresos y destinarlas exclusivamente para la adquisición de bienes inmuebles de valor equivalente.

SECCION II

De las Solicitudes y su Tramitación

ARTÍCULO 68° La venta de terrenos de origen ejidal y de terrenos propios estará sometida al control previo de la Contraloría Municipal y en su defecto, de la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO 69° Toda persona natural o jurídica que aspire comprar un terreno propio del Municipio o Ejido, deberá formular por duplicado solicitud escrita al Concejo por intermedio de la Sindicatura Municipal y en formulario que éste suministrará, con indicación de los siguientes datos:

- a) Nombres, apellidos, estado civil, profesión, dirección de domicilio, nacionalidad y Cédula de Identidad del solicitante si se trata de persona natural;
- b) Nombre o razón social de la empresa, inscripción en el Registro y copia del Acta Constitutiva o Estatutos, si se trata de persona jurídica;

- c) Indicación precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características identificadoras del terreno que se desea comprar y la mención de si el terreno está libre u ocupado y este último caso el nombre del ocupante y las obras construidas en él;
- d) Determinación de las características generales de la edificación construida sobre el terreno o que se piensa construir;
- e) Determinación jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en la jurisdicción del Municipio, cuando la solicitud sea hecha a tal fin;
- f) Número y nombre de las personas que integran el grupo familiar si fuere el caso;
- g) Promedio de ingresos mensuales y anuales, si se trata de persona natural;
- h) Manifestación de que acepta la venta sujeta a condición resolutoria, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza y que se somete en todas sus partes a ella;
- i) Manifestación expresa de conformidad con lo dispuesto en todas las disposiciones de la presente Ordenanza.
- j) Esta solicitud deberá ser acompañada de la respectiva solvencia municipal, certificación de tenencia de terrenos expedida por la Sindicatura Municipal y el

recibo donde consta que ha satisfecho la tasa correspondiente en el Artículo.

PARAGRAFO PRIMERO: La Sindicatura Municipal podrá encomendar a la dependencia municipal que tenga a su cargo las actividades de desarrollo comunal o bienestar social, la asistencia a los interesados para la formulación de la solicitud señalada en el presente Artículo, cuando las condiciones sociales y económicas de los mismos así lo requieran o en los casos de programas específicos de desarrollo social emprendidos por la Municipalidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: A los

efectos de lo establecido en este Artículo, el funcionario responsable de la recepción de solicitudes estampará de inmediato al pie de la misma, una nota de recibo que indique el día, hora, mes y año de su presentación y la identidad del presentante debiendo dar duplicado de la nota al interesado.

El incumplimiento de esta disposición acarreará al funcionario la multa establecida en el Artículo 89° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 70° Las personas a las cuales se refiere al Artículo anterior, deberán satisfacer una tasa de CIEN BOLIVARES (Bs. 100,00) por concepto de tramitación administrativa.

Todos los demás gastos ocasionados por la tramitación, tales como: traslado de funcionarios, mensuras, planos, documentos, correrán íntegramente por cuenta del solicitante, sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo Tercero del Artículo 32, de esta Ordenanza.

PARAGRAFO UNICO: La Oficina Municipal de Catastro será la encargada de realizar las mensuras y planos necesarios.

ARTÍCULO 71° Recibida la solicitud en la Sindicatura Municipal, ésta procederá a elaborar el expediente por duplicado el cual contendrá los siguientes recaudos:

- a) Solicitud presentada en formato modelo debidamente fechada;
- b) Condición jurídica del inmueble solicitado indicando si es del dominio público o privado del Municipio y los datos que acreditan la propiedad del Municipio;
- c) Si dicho inmueble está libre u ocupado. En este último caso, nombre del ocupante y condiciones legales de la ocupación, además del contrato de arrendamiento con el Municipio si fuere el caso;
- d) Deberá también especificar si está afectado por servidumbre o cualquier otro gravamen;
- e) Informe sobre características físicas del inmueble, número

- catastral, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condiciones del suelo;
- f) Levantamiento topográfico, con cálculos analíticos de la superficie, firmado por un Ingeniero, Geodesta o Agrimensor debidamente inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela;
 - g) El valor del inmueble para la fecha, indicando el uso de la tierra conforme a la zonificación si la hubiere;
 - h) Conformidad de uso si el terreno está por el plan de Desarrollo Urbano;
 - i) Canon de arrendamiento anual y/o el valor fijado para la venta, si se trata de arrendamiento con opción a compra;
 - j) Proyecto de contrato de venta que contenga además de la cláusulas fundamentales, las condiciones que señale la presente Ordenanza;
 - k) Cualquier otra información o documentación que considere conveniente a Sindicatura Municipal;

PARAGRAFO UNICO: En los casos en que existan bienhechurías abandonadas sobre la parcela solicitada en compra, la Sindicatura Municipal requerirá a la Oficina Municipal de Catastro la realización del avalúo correspondiente, a los efectos de

la determinación del pago a quien demuestre ser propietario de dichas bienhechurías.

El valor de las bienhechurías será cancelado por el adquirente de la parcela.

ARTÍCULO 72° Cuando la solicitud sea admitida y sobre la parcela existan bienhechurías, el Síndico Procurador Municipal, convocará a través de un diario de amplia circulación en el Municipio, por una (1) vez y a expensas del solicitante, a los interesados que puedan alegar algún derecho sobre el terreno objeto de la solicitud. En la fecha prevista en la convocatoria el Síndico Procurador Municipal procederá a constatar si hubiere oposición para el otorgamiento del terreno y levantará un Acta, debidamente suscrita por todos los presentes en el acto municipal.

Si hubiere oposición el Síndico Procurador Municipal lo notificará al Concejo Municipal dentro del lapso de dos (2) días hábiles, contados a partir de la fecha prevista en la convocatoria.

El Concejo Municipal abrirá un lapso probatorio de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación, para que los interesados consignen ante la Secretaría Municipal los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos; diez (10) días hábiles posteriores al vencimiento de este lapso, el Concejo Municipal, mediante acuerdo motivado, decidirá sobre la procedencia o no de la oposición,

oída la opinión del Síndico Procurador Municipal. De esta decisión, los interesados podrán intentar los recursos previstos en la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia ante los Tribunales competentes.

ARTÍCULO 73° Una vez concluido el expediente, la Sindicatura Municipal a través de la Comisión de Ejidos lo remitirá a la consideración de la Cámara la cual resolverá sobre el mismo en un lapso de treinta (30) días hábiles, vencido el cual deberá enviarlo en la fecha mas inmediata posible a la Contraloría Municipal o en su defecto a la Contraloría General de la República, a los efectos de control previo a que se refiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

PARAGRAFO PRIMERO: Verificado el control y devuelto el expediente, en caso de que fuera aprobada la contratación, la Sindicatura Municipal procederá a la revisión final del proyecto de contrato y a su elaboración definitiva.

PARAGRAGO SEGUNDO: Negada la solicitud, el Concejo Municipal notificará al interesado mediante acuerdo motivado de conformidad a lo previsto en el Capítulo VII de la presente Ordenanza, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo del Concejo.

El interesado no podrá formular una nueva solicitud de compra durante el lapso de ciento ochenta (180) días de la notificación señalada anteriormente, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo VIII de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 74° El Síndico Procurador Municipal, comunicará al Director de Rentas, las características esenciales del contrato, precio de la venta y condiciones de pago del mismo, el número del comprobante de pago total o parcial, según el caso, deberá constar en el documento de venta.

ARTÍCULO 75° La persona natural o jurídica cuya solicitud de compra de un ejido o de un terreno de propiedad municipal haya sido aprobada por el Concejo, deberá hacer la consignación del precio total o del pago de la primera cuota que se indique en el respectivo contrato, por ante la Dirección de Rentas, dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de la aprobación del contrato. La no consignación en el plazo fijado, dejará sin efecto la aprobación.

PARAGRAFO UNICO: En caso de que la venta sea con pago parcial, el inmueble quedará gravado a favor del Municipio, con hipoteca legal en primer grado, pagando un interés no menor de 6% anuales, liquidados y cancelados mensualmente sobre saldo deudor.

CAPITULO V
De la Administración de los
Terrenos Municipales

ARTÍCULO 76° El Municipio administrará los terrenos propios del Municipio por intermedio de una Comisión de Ejidos, integrada por el Síndico Procurador Municipal y el Director de Catastro, la Comisión tendrá las siguientes funciones:

- a) Velar porque los terrenos propios del Municipio, sean ocupados por personas jurídicas o naturales, que sean sus titulares legítimos y que estén solventes con la Municipalidad, por su ocupación. En caso de que estos requisitos no se cumplan, informará a la Cámara, para que la misma provea lo más conveniente a los intereses de la Municipalidad.
- b) Recibir y dar curso a las solicitudes de

arrendamiento o de compra de terrenos municipales y remitirlas a la Cámara para su decisión.

- c) Determinar si son terrenos propios del Municipio, aquellos que sean solicitados en arrendamientos o en compra y de ello informará al Concejo Municipal.
- d) Verificar las dimensiones de los terrenos municipales en arrendamiento o en venta y

practicar el avalúo de los mismos.

- e) Examinar las solicitudes de arrendamiento o de venta de terrenos municipales, informando al Concejo sobre las extensiones que puedan otorgarse según las aspiraciones del solicitante.
- f) Velar por el cumplimiento de todas las disposiciones que rijan esta Ordenanza, sobre ejidos y terrenos municipales.

CAPITULO VI
De las Prohibiciones

ARTÍCULO 77° Ningún Gobierno Extranjero podrá adquirir o arrendar directamente, ni por interpuestas personas, ejidos u otros terrenos propios del Municipio.

ARTICULO 78° El Concejo Municipal no podrá otorgar en venta o arrendar los ejidos y otros terrenos propios del Municipio, que a continuación se determinan:

- a) Los cubiertos por bosques cuya conservación sea de interés público.
- b) Los terrenos que estén a inmediaciones de los ríos navegables, hasta doscientos metros.

ARTICULO 79° No se podrá arrendar o adquirir por compra directamente ni por interpuestas personas, mas de un terreno de propiedad municipal, salvo el caso de una porción de terreno colindante

vendido con anterioridad al mismo solicitante y que sea necesaria para integrar la configuración de dicho lote así como los terrenos destinados a viviendas multifamiliares, centros comerciales u otras edificaciones de interés colectivo, previa aprobación de la Cámara del proyecto a efectuarse y la obligación de construir la obra en un lapso no mayor de dos (2) años, después de otorgado el documento.

ARTICULO 80° No pueden arrendar, ni comprar ejidos ni terrenos propios directamente ni por medio de interpuestas personas: el Presidente del Concejo Municipal, los Concejales, el Director de Planificación y Presupuesto, el Secretario, el Síndico Procurador Municipal, el Ingeniero Municipal, el Jefe de la Oficina de Catastro, los miembros de las Juntas Parroquiales, cualquier otro Director de las Dependencias Municipales, así como los funcionarios que intervengan en cualquier fase del procedimiento de tramitación de las solicitudes de compra o arrendamiento.

PARAGRAFO UNICO: Será nulo lo ejecutado en contravención a lo dispuesto en el presente Artículo.

ARTICULO 81° El Concejo Municipal no podrá enajenar en ningún caso, una parcela de terreno de origen ejidal o terreno propio urbano, destinado a la construcción de viviendas, a quien ya hubiese adquirido otro para ese fin, o sea propietario de una vivienda en las zonas urbanas del Municipio.

ARTICULO 82° Los ejidos y terrenos propios otorgados en arrendamiento no podrán ser objeto de reparcelamiento. La violación de esta disposición acarreará la nulidad del contrato, quedando las bienhechurías existentes en el terreno a favor del Municipio.

Igualmente, los ejidos y terrenos enajenados no podrán ser objeto de reparcelamiento durante la vigencia del derecho de preferencia señalado en el Artículo 64° de esta Ordenanza.

ARTICULO 83° Salvo lo dispuesto en el Artículo 107°, en la consideración de la solicitudes reguladas por esta Ordenanza no se permitirán preferencias y las mismas se resolverán por el orden de su presentación, para lo cual el funcionario que recibe la solicitud, estampará al pie de la misma una nota de recibo indicando la hora, el día, el mes y el año de la presentación.

PARAGRAFO UNICO: No obstante, lo establecido en este Artículo, tendrán trato preferencial las solicitudes que convengan a los intereses del Municipio y a tal efecto se considerarán como preferentes las solicitudes hechas para:

- a) Fabricación de viviendas de interés social;
- b) Obras de utilidad pública o social;

c) Construcción para establecimientos turísticos, culturales, industriales o comerciales.

CAPITULO VII

De las Sanciones

ARTICULO 84° Se considerará inexistente a la venta o arrendamiento de ejidos hecha en

contravención a la presente Ordenanza. Igualmente, podrán ser anulables las ventas o arrendamientos de terrenos propios, hechas en contravención de la presente Ordenanza.

ARTICULO 85° La persona natural o jurídica que ocupe ejidos o terrenos propios del Municipio sin llenar los requisitos legales, será multada con una cantidad equivalente al monto de los cánones hasta un máximo de cinco (5) años. Todo esto sin perjuicio de la aplicación de las demás disposiciones legales sobre la materia.

ARTÍCULO 86° La contravención a lo dispuesto en el Artículo 81°, será sancionado con multa de Un Mil Bolívares (Bs. 1.000,00), a Dos Mil Bolívares (Bs. 2.000,00) además de la resolución del contrato.

ARTICULO 87° La falta de pago del canon de arrendamiento de una anualidad completa, será

sancionada por el Concejo Municipal, mediante acuerdo motivado con la resolución del contrato, y de conformidad al procedimiento indicado en el Artículo 25° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 88° El Concejo Municipal declarará la resolución del contrato, sin perjuicio del pago a justa regulación de expertos del valor de las bienhechurías construidas en el terreno conforme a lo dispuesto en las normas previstas en el Código Civil. En el contrato de arrendamiento se hará constar esta decisión.

ARTÍCULO 89° Los funcionarios municipales que no den cumplimiento a las obligaciones y términos en esta Ordenanza, serán sancionados por el Concejo Municipal con multa de Un Mil

Bolívares (Bs. 1.000,00) a Cinco Mil Bolívares (Bs. 5.000,00), según la gravedad de la falta, sin perjuicios de las acciones legales a que hubiere lugar.

ARTICULO 90° Todo arrendatario queda comprometido a mantener el terreno limpio y cercado, de lo contrario será sancionado con una multa, que va desde Un Mil Bolívares (Bs. 1.000,00) a Tres Mil Bolívares (Bs. 3.000,00). En caso de reincidencia la multa tendrá el doble del valor de la sanción aplicada inicialmente. De persistir la falta, será rescindido el Contrato.

ARTICULO 91° Las sanciones establecidas en el presente Capítulo, serán impuestas por el Concejo previo informe de la Sindicatura.

CAPITULO VIII De las Notificaciones

ARTICULO 92° Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza sobre Hacienda Pública Municipal del Municipio San Fernando, la Sindicatura Municipal deberá notificar a los interesados de todo acto administrativo de carácter particular que afecte sus derechos subjetivos o sus intereses legítimos, personales y directos, debiendo contener la notificación del texto íntegro del acto, e indicar, si fuere el caso, los recursos que proceden con expresión de los términos para ejercerlos y de los órganos o tribunales ante los cuales deban interponerse.

ARTICULO 93° Las notificaciones que no llenen todas las menciones señaladas en el Artículo anterior, se considerarán defectuosas y no producirán ningún efecto.

ARTÍCULO 94° La notificación se entregará en el domicilio o residencia del interesado o del

apoderado y se exigirá recibo firmado en el cual se dejará constancia de la fecha en que se realiza el acto y del contenido de la notificación así como el nombre y la

Cédula de Identidad de la persona que reciba la misma.

ARTICULO 95° Cuando resulte impracticable la notificación en la forma prevista en el Artículo anterior, se procederá a la publicación del acto en un diario de mayor circulación en el Municipio San Fernando, y en este caso, se entenderá notificado el interesado quince (15) días después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa.

ARTICULO 96° Si sobre la base de información errónea, contenida en la notificación, el interesado hubiere intentado algún procedimiento, el tiempo transcurrido no será tomado en cuenta, a los efectos de determinar el vencimiento de los plazos que le correspondan para interponer el recurso apropiado.

CAPITULO IX De los Recursos

ARTICULO 97° Los interesados podrán interponer los recursos a que se refiere este Título contra todo acto administrativo que ponga fin a un procedimiento que imposibilite su continuación, cause indefensión o lo prejuzgue como definitivo, cuando dicho acto lesione sus derechos subjetivos o intereses legítimos, personales o directos. Todo recurso administrativo deberá intentarse por escrito haciendo constar:

- a) Órgano al cual está dirigido;
- b) Identificación del interesado, o en su caso, de la persona que actúe como su representante,

con expresión de los nombres y

- apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de Cédula de Identidad o Pasaporte;
- c) Dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes;
 - d) Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto del recurso;
 - e) Referencia a los anexos que lo acompañan, si tal es el caso;
 - f) Cualesquiera otra circunstancia que exijan las normas legales reglamentarias;
 - g) La firma de los interesados;

El recurso que no llenare los requisitos no será admitido.

Esta decisión deberá ser motivada y notificada al interesado.

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

ARTICULO 98° El recurso de reconsideración procederá contra todo acto administrativo de carácter particular y deberá ser interpuesto dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna, por ante el funcionario u órgano que lo dictó.

ARTICULO 99° El funcionario u órgano ante quien se recurrió decidirá sobre el recurso intentado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo del mismo; si pasado dicho lapso no se hubiese producido decisión alguna, el interesado podrá apelar ante la Cámara Municipal dentro del lapso establecido en el Artículo.

PARAGRAFO PRIMERO: En los casos en que el recurso de reconsideración sea intentado ante la Cámara Municipal, el mismo se tramitará de acuerdo al procedimiento previsto en los Artículo 100° y 102° de la presente Ordenanza.

PARAGRAFO SEGUNDO: La decisión que recaiga sobre el recurso de reconsideración deberá ser motivada expresando las causas por las cuales confirma, revoca o modifica la decisión recurrida.

ARTICULO 100° El funcionario a que hace mención el Artículo anterior deberá informar a la Cámara Municipal sobre el recurso decidido en el lapso de tres (3) días hábiles siguientes a la decisión.

ARTICULO 101° El recurso de apelación procederá cuando el funcionario señalado en el Artículo 97° de la presente Ordenanza decida no modificar el acto del cual es autor o no decida el recurso conforme a lo previsto en el Artículo 98° de esta Ordenanza. El interesado podrá intentar el recurso indicado en este Artículo dentro de

los quince (15) días hábiles siguientes a la decisión indicada en el Artículo 98° o transcurrido el lapso estipulado en dicho Artículo.

ARTICULO 102° El recurso de apelación deberá ser admitida por la Cámara en todo caso, salvo por errores de forma o falta de motivación. Si no se admitiere el recurso por tales motivos, se devolverá al recurrente quien tendrá cinco (5) días hábiles para interponerlo nuevamente. Vencido este lapso sin que hubiere interpuesto el nuevo recurso, se considerará que el interesado ha desistido del mismo.

ARTICULO 103° Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la admisión del recurso, el interesado presentará ante la Secretaría Municipal todos los recaudos probatorios y de información que considere pertinentes. Vencido dicho término y dentro de treinta (30) días hábiles siguientes, el Concejo Municipal deberá decidir sobre el recurso.

ARTICULO 104° Sea cual fuere la decisión de la Cámara Municipal sobre el recurso interpuesto, en ningún caso se devolverá al recurrente la tasa a la cual hacen referencia los Artículo 32° y 70° de esta Ordenanza, ni las cantidades que se hubieren intervenido en estudios de terrenos y cualesquiera

otros gastos previstos en esta Ordenanza.

ARTICULO 105° Los gastos ocasionados desde la interposición del recurso hasta su decisión será a cargo del recurrente.

CAPITULO X **Disposiciones Finales**

ARTICULO 106° La Municipalidad, a través de la Sindicatura Municipal, procederá a la revisión de toda la contratación municipal referida a la venta y/o arrendamiento, celebrada con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, a fin de que se ejerzan las actividades legales pertinentes.

ARTICULO 107° Cuando el Municipio compruebe que terrenos municipales se detentan sin causa ni justo título, el Síndico Procurador Municipal por propia iniciativa o por disposición del Concejo, intentará las

acciones correspondientes para el reconocimiento de la propiedad o posesión del Municipio, sin perjuicio de lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTICULO 108° Los ocupantes de terrenos ejidos o terrenos propios municipales que no hayan celebrado contrato con el Municipio, deberán hacer las solicitudes correspondientes en un plazo

improrrogable de Sesenta (60) días hábiles a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza.

En este caso no habrá lugar a la sanción establecida en el Artículo 85°.

ARTICULO 109° Las solicitudes que para la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza se encuentren en proceso de tramitación deberán adaptarse a todo lo en ella establecido.

ARTICULO 110° El Concejo Municipal podrá someter a reglamentación especial la administración de los terrenos municipales que por sus características naturales o situación peculiar, exijan un desarrollo urbanístico específico, previo estudio de la Sindicatura Municipal y de la Dependencia Municipal encargada de la planificación urbana o en su defecto de un organismo público o empresa privada de reconocida competencia en la materia.

ARTICULO 111° Lo no previsto, o dificultades que se presenten en la interpretación de esta Ordenanza, lo resolverá el Concejo Municipal por acuerdo especial.

ARTICULO 112° Se deroga la anterior Ordenanza sobre Ejidos, así como todos los Decretos, Acuerdos y Resoluciones que colidan con la presente Ordenanza.

ARTICULO 113° La presente Ordenanza entrará en vigencia a los Sesenta (60) días hábiles de haber sido publicada en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Autónomo San Fernando del Estado Apure, a los veintiocho días del mes de Octubre de mil novecientos noventa y uno. Años 180° de la Independencia y 131° de la Federación.

LIC. JOSE WILFREDO RODRIGUEZ
Alcalde

ORLANDO RIVERO
Secretario

República de Venezuela, Alcaldía del Municipio Autónomo San Fernando del Estado Apure, a los veintiocho días del mes de Octubre de Mil Novecientos Noventa y Uno.- Años 180° de la Independencia y 131° de la Federación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

LIC. JOSE W. RODRIGUEZ
Alcalde

Esta Ordenanza se promulgó con fecha 28 de Febrero de 1992, en consecuencia la presente reforma entrará en vigencia a partir del 2 de Mayo del año en curso.

