

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO APURE



CONCEJO DEL MUNICIPIO SAN FERNANDO
GACETA MUNICIPAL
EDICION EXTRAORDINARIA

AÑO MMXXIV SAN FERNANDO DE APURE 30 DE OCTUBRE DE 2024 N° 2244

Todo acto que registre la **GACETA MUNICIPAL**, tendrá autenticidad legal y vigor, desde que aparezca en ella publicada.

El Concejo Municipal del Municipio San Fernando del Estado Apure, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 95, Numeral 1, de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

SUMARIO

**ORDENANZA SOBRE EJIDOS Y
TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL
DEL MUNICIPIO AUTONOMO SAN
FERNANDO, ESTADO APURE.**

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Municipio constituye la Unidad Política Primaria de la Organización Nacional, el cual dado su naturaleza posee personalidad jurídica y autonomía dentro del contexto restrictivo de la Constitución y las Leyes, todo de conformidad con los artículos 136, 168 y siguientes de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV), artículo 126 y siguientes de la Constitución del Estado Apure, y a tenor de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal (LOPPM), que en su marco normativo desarrolla los principios constitucionales relativos al Poder Público Municipal, su autonomía, organización, funcionamiento, gobierno y administración para el efectivo ejercicio de la participación protagónica del pueblo en los asuntos propios de la vida local. Así, la organización del Poder Público Municipal se sanciona en el artículo 75 de la LOPPM de la siguiente manera: El poder público municipal se ejerce a través de 4 funciones: La Función Ejecutiva: desarrollada por el alcalde o alcaldesa, a quien corresponde el gobierno y la administración; la Función Deliberante, que corresponde al Concejo Municipal,

integrado por concejales y concejalas; la función de control fiscal, corresponde a la Contraloría Municipal, y la Función de Planificación, será ejercida en corresponsabilidad con el Consejo Local de Planificación Pública.

A la luz de estos postulados, en la organización del Poder Público Municipal, la Función Ejecutiva corresponde *prima facie* a la administración pública centralizada, por órgano de la Alcaldía, sección de carácter constitucional cuyo titular es el Alcalde en su condición de primera autoridad civil, a tenor de lo sancionado en el artículo 174 Constitucional, en concordancia con el artículo 84 de la LOPPM, a quien corresponde el ejercicio de gobierno y administración del Municipio. Así las cosas, el principio de validez de la Ley, establece la derivación normativa entre el conjunto de instrumentos jurídicos que integran el orden venezolano, por lo que la CRBV, como Norma Jurídico Política, se encuentra en el primer grado de la estructura piramidal, de la cual desciende la LOPPM, que por su carácter orgánico se encuentra en el segundo grado del esquema de ordenación jurídica. No obstante, la Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del Municipio Autónomo San Fernando, se encuentra en la base de la representación Kelseneana, y por imperio de los artículos 181 Constitucional, en concordancia con los artículos 132, 133, numeral 1º, 134, 137, 138, numeral 1º, 140, numeral 1º y 147 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, debe ser actualizada al espíritu y razón de las normas vigentes, dado su carácter vetusto pre-constitucional, y anacrónico de subversión de orden administrativo.

CAPITULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1º. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación y administración de los Ejidos y Terrenos Propios del Municipio San Fernando.

A los fines de esta Ordenanza, se entenderá por terrenos Municipales, tanto los Ejidos como los terrenos propios y los terrenos baldíos ubicados en el área urbana y todas aquellas que contemple la ley; especialmente con vocación y condiciones generales para la venta de los mismos.

ARTÍCULO 2º. Son Ejidos del Municipio San Fernando del Estado Apure aquellos terrenos de propiedad municipal, que circundan a la Parroquia capital de San Fernando y sus otras parroquias tales como: El Recreo, Peñalver y San Rafael de Atamaica, destinados a servir a la expansión y crecimiento urbano, y por ende, a producir rentas según lo establecido en la tabla de valores de costos por metros cuadrados, tal como lo señala la ORDENANZA SOBRE IMPUESTO DE INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO SAN FERNANDO, ESTADO APURE y por resultante, los ejidos tendrán como particularidades lo siguiente:

- 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 regido la materia y que hayan sido declarados como tal por el Concejo Municipal de San Fernando.
- c) Los que puedan reivindicar para su patrimonio de conformidad con la ley.
- d) Los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del Municipio San Fernando del Estado Apure, que no tengan dueño, sin menoscabo de los legítimos derechos de terceros válidamente constituidos.
- e) 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 los artículos 181 de la Constitución Nacional, en concordancia con los artículos 132, 133, numeral 1º y 134 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.
- f) Los terrenos no urbanos ubicados en jurisdicción del Municipio San Fernando del estado Apure.
- g) Los terrenos no urbanos ubicados en jurisdicción del Municipio San Fernando del estado Apure.

ARTÍCULO 3º. Son terrenos propios del Municipio los que han entrado a formar parte de su patrimonio proveniente 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: No podrán donarse ni darse en usufructo o comodato los bienes inmuebles a los cuales se refiere el presente Artículo, salvo lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

CAPITULO II **De los Ejidos y Terrenos Propios en General**

SECCION I **De la Naturaleza, Determinación y Clasificación**

ARTÍCULO 4º. Los Ejidos son inalienables e imprescriptibles.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los Ejidos del Municipio San Fernando son inalienables, en consecuencia no podrán enajenarse sino para construcción de viviendas y otros usos de interés municipal, tales como asiento de actividades productivas de índole comerciales e industriales, turísticas y artesanales, agrícolas y pecuarias, o de servicios públicos de carácter administrativos o domiciliarios, culturales, deportivos, educacionales, comunitarios y cualquier otro de relevancia local, en los casos y bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y en las que regulan la materia urbanística. Se considerarán absolutamente nulas y no tendrán efectos jurídicos ni administrativos de ningún género, las ventas de ejidos que se realicen fuera de esos casos y los que en contravención de dichas condiciones y por otra parte también queda prohibido la enajenación, arrendamiento, documentación, inscripción catastral dentro de las áreas internas ya pertenecientes a instituciones públicas o privadas. Una vez constatada y las irregularidades en estas operaciones de compra ventas o documentaciones antes mencionadas dará lugar al rescate del terreno o al reconocimiento de la propiedad municipal o privada del terreno en sede administrativa de pleno derecho, previa formación del

expediente y acatamiento del debido proceso.

ARTÍCULO 5º. Los bienes de dominio público que forman parte del patrimonio del Municipio San Fernando del Estado Apure, además de los Ejidos, están constituidos por las vías terrestres de circulación peatonal o de vehículos, urbanas, rurales o de usos comunales y los inmuebles que adquieran las instituciones locales para el dominio público o para el dominio privado de la respectiva dependencia, mediante procedimiento de compra venta o de expropiación que compete exclusivamente al alcalde o alcaldesa. En todos los casos de expropiación, la Administración Municipal ajustará sus actuaciones a la vigente Ley nacional que rige la materia.

ARTÍCULO 6º. 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 con los planes de desarrollo urbano local, o en su defecto en los Planes Rectorales de Desarrollo Urbano.

Un terreno urbano es el que, dentro de suelo urbano, dispone de las infraestructuras y servicios que se van a necesitar para la construcción de edificios de todo tipo (viviendas, oficinas o comercios, etc.), lo que incluye, por ejemplo, suministros básicos (como el agua y la electricidad). Entre otros.

Población urbana: La que vive en conjuntos de viviendas concentradas con más de 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes con un 50% o más de su población económicamente activa dedicada a actividades secundarias y/o terciarias.

ARTÍCULO 7º. 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.

ARTÍCULO 8º. Los Ejidos y terrenos propios con vocación agroalimentaria o pecuaria, estarán sujetos a la afectación contemplada en la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario.

ARTÍCULO 9º. El Municipio San Fernando, en forma progresiva actualizará y delimitará los ejidos y terrenos propios, para lo cual podrá solicitar del organismo competente la ayuda técnica y financiera necesaria, a los

finés del levantamiento cartográfico y/o topográfico correspondiente; todo dentro del marco de Ley de Reforma Total de la Ley de División Político Territorial del Estado Apure, publicada en Gaceta Oficial N° 19-Extraordinario, de fecha 14 de Diciembre de 1992.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los linderos, medidas y coordenadas de los terrenos ejidos y terrenos de propiedad del Municipio San Fernando, son los establecidos en la Ley de División Político Territorial del Estado Apure, publicada en Gaceta Oficial N° 19-Extraordinario, de fecha 14 de Diciembre de 1992, la cual mantiene plena vigencia, sin menoscabo de *Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional*, que faculta al Estado venezolano, como órgano competente "el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar", como ente rector de la representación cartográfica oficial de los límites descritos en las leyes de división político territorial, para establecerlas delimitaciones de áreas territoriales, demarcaciones o linderos, todo de conformidad con los artículos 7, 11, 19, 20, 21 y 22 *eiusdem*.

ARTÍCULO 10º. La naturaleza jurídica de los Ejidos se define como bienes inmuebles del dominio público local, de carácter permanente, que el Municipio San Fernando debe administrar a los fines de generar ingresos propios, como resultado de las actuaciones que con ellos se realicen, salvo los terrenos ocupados por comunidades indígenas, si las hubiera, y los casos de excepción expresamente citados en el Ordenamiento Jurídico Municipal.

ARTÍCULO 11º. 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.

ARTÍCULO 12º. El Municipio San Fernando, 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 ÚNICO: Cuando se compruebe que terrenos de propiedad del Municipio San Fernando se detentan como

de propiedad privada, sin causa o justo título, se intentará por intermedio de la Sindicatura Municipal, las acciones correspondientes para el reconocimiento de la propiedad o posesión del Municipio sobre terrenos en referencia, todo por mandato del artículo 181 de la Norma Constitucional.

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

ARTÍCULO 14º. Los Ejidos constituyen parte fundamental, permanente y esencial del espacio territorial que comprende el municipio, dado que su patrimonio tiene como punto de partida el área geográfica que le sirve de asiento a la entidad, en la cual, necesariamente deben existir terrenos para darle cabida a la superficie donde se han de ubicar los inmuebles del dominio público.

En virtud de ello, actuando éste Municipio en el marco del Principio Constitucional de Corresponsabilidad Social, aplicado a la tenencia de la tierra en el ámbito territorial del Estado Venezolano que se define como Democrático y Social de Derecho y de Justicia, se declara, que la dotación de Ejidos para el Municipio San Fernando del Estado Apure, es materia de utilidad pública prioritaria y de interés social primordial, a los fines de contar con los medios suficientes e idóneos para atender las exigencias de la población residente en esta entidad.

SECCION II

De las Adquisiciones de los Ejidos y Terrenos Propios

ARTÍCULO 15º. La adquisición de los ejidos y terrenos propios por parte de los órganos y entes municipales, se harán mediante los procesos de compra, permuta, donación, dación en pago, expropiación o cualquier otra medida Judicial en concordancia con lo establecido en la Ordenanza sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure. Cuando el Municipio San Fernando, considere conveniente la ampliación o Adquisición de nuevos ejidos para la

expansión urbana, se procederá conforme a lo establecido en el Artículo 150 y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en armonía con las políticas estatuidas por la República Bolivariana de Venezuela, por órgano de la Presidencia de la República, a quien le corresponderá decidir sobre la ampliación de Ejidos que involucre tierras de la Nación, por imperio de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las decisiones a las cuales se refiere el presente Artículo, deberán ser precedidas del respectivo informe técnico conjunto a efectuar entre la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Catastro y Ejidos, la Sindicatura Municipal y la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales Luego, por acto motivado, el Alcalde o Alcaldesa remitirá sendas actuaciones al órgano legislativo municipal, para que el Concejo, previa deliberación apruebe con las 3/4 partes de sus integrantes, y la consecuente publicación en Gaceta Oficial del Acuerdo de Afectación.

ARTÍCULO 16º. Los terrenos ofrecidos al Municipio mediante donación o legado podrán ser aceptados por el Alcalde o Alcaldesa, previa sustanciación realizada la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales y posteriormente aprobado por el Concejo Municipal, y en cumplimiento de las siguientes formalidades y requisitos obligatorios:

- a.- Estudio Jurídico realizado por la Sindicatura Municipal sobre las cargas, gravámenes o acciones que pudieran afectar la donación o legado.
- b.- Levantamiento topográfico con indicación de linderos, medidas y avalúos del terreno, realizados por la Dirección de Catastro de la Alcaldía.
- c.- Estudio realizado por la Dirección de Desarrollo Urbano sobre los usos de los Terrenos de conformidad con las Leyes que rigen la materia.
- d. Visto bueno de la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales.

ARTÍCULO 17º. Cuando el Municipio necesite adquirir por compra un terreno, lo hará previo estudio hecho por la Dirección de Catastro, o en su defecto la Sindicatura Municipal, el cual contendrá la descripción física, económica y jurídica del inmueble en concordancia con lo establecido en la Ordenanza sobre los Bienes Públicos

Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure.

El acto decisorio debe ser motivado por el Alcalde o Alcaldesa, y debe contener las razones que justifiquen la operación y los destinos a dársele a los terrenos por adquirir y debidamente sustanciado por la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales. Aunado a ello, debe existir la debida previsión presupuestaria.

ARTÍCULO 18º. Los terrenos del dominio público pueden ser incorporados al dominio privado del Municipio, mediante su desafectación. Para ello, el Concejo Municipal, a solicitud del Alcalde o Alcaldesa, previo estudio hecho por la Dirección de Catastro y oficina de Ejidos y la debida sustanciación y aprobación por parte de la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales que contenga las características físicas y jurídicas del terreno, procederá en caso afirmativo, a acordar la desafectación por institución del Acuerdo publicado, y consecuente Decreto razonado.

CAPITULO III

De los Arrendamientos Ejidos y Terrenos Propios Municipales

SECCION I

Generales

ARTÍCULO 19º. Los Ejidos y terrenos propios del Municipio San Fernando, podrán ser adjudicados en arrendamiento simple por un lapso máximo de dos (2) años, conforme a los procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 20º. Los Ejidos y terrenos propios del municipio ubicados en zona urbana, podrán ser adjudicados 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para ejercer la opción a compra será necesario depositar al municipio el 100% del valor total del terreno y haberse concluido el 50% de la construcción para cuyo fin fue adjudicado en arrendamiento el terreno, si fuere el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que el arrendatario en el lapso de dos (2) años, no haga uso del derecho de solicitar la compra

del lote de terreno objeto de arrendamiento con opción a compra, este perderá su condición especial y se le tendrá como arrendamiento simple.

ARTÍCULO 21º. Los terrenos urbanos adjudicados en arrendamiento no podrán tener una extensión individual mayor de 800 m², salvo los casos especiales que determinará el Alcalde o Alcaldesa mediante acto motivado, autorizado por el Concejo Municipal por separado, mediante Acuerdo especial tomado con el voto favorable de las 2/3 partes 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.

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

ARTÍCULO 22º. 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, a solicitud del Alcalde o Alcaldesa, mediante Acuerdo Especial del Concejo Municipal tomada con el voto favorable de las 2/3 terceras partes de sus integrantes, hasta por un lapso de cinco (05) años renovables por un período igual, siempre que el arrendatario en el lapso de tres (3) meses antes de su vencimiento, manifieste ante la Alcaldía, la necesidad de prorrogar el contrato y se encuentre solvente ante el Fisco Municipal con los impuestos, tasas y demás tributos municipales.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que la Alcaldía 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. En caso de silencio de la administración dentro del plazo indicado, se entenderá prorrogado el contrato por un período igual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Alcalde o Alcaldesa, previa autorización del 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, con validación de los respectivos planos y memoria

descriptiva, y correspondiente informe de la Dirección de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 23º. Todo arrendatario de un terreno propiedad municipal, está obligado a iniciar la obra prevista en el contrato dentro de un lapso máximo de seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento simple o con opción a compra.

Este término podrá prorrogarse por una sola vez, por un período de tres (3) meses, cuando la Alcaldía 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.

ARTÍCULO 24º. Pasado el plazo indicado en el Artículo anterior sin que el arrendatario haya efectuado la construcción para lo cual se solicitó el terreno, el Síndico Procurador Municipal, por instrucciones del Alcalde, luego de la correspondiente inspección *in situ*, por sí, o mediante comisiones de Desarrollo Urbano, notificará al Concejo Municipal de dicha situación, para que se autorice al Alcalde o Alcaldesa a la Disolución del Contrato de arrendamiento. Acto seguido, el Alcalde o Alcaldesa, procederá a comunicárselo al interesado y se solicitará la desocupación del terreno, si fuere el caso.

PARÁGRAFO ÚNICO: La Autorización del Concejo Municipal, será asumida previa deliberación, con decisión de la mayoría simple. 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.

ARTÍCULO 25º. Si el contrato de arrendamiento es objeto de resolución por causa imputable al arrendatario; se declarará rescindido 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. Este precepto se debe estampar en el documento contrato de arrendamiento correspondiente.

ARTÍCULO 26º. 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 o disponer por cualquier título la construcción que sobre el terreno municipal haya realizado, sin la previa autorización del Municipio, por órgano de la Alcaldía, quien la otorgará en casos justificados y de razonable necesidad. Los contraventores de esta disposición serán sujetos de las sanciones previstas en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 27º. 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 las pertinentes Ordenanzas, 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: En caso de que el Municipio haga uso del derecho de adquirir las bienhechurías ofrecidas, su valor será determinado conforme a lo previsto en el Código Civil.

ARTÍCULO 28º. En los casos de prórroga de los contratos de arrendamientos, así como de sub-arrendamientos previstos en los Artículos 23º y 26º de la presente Ordenanza, la dirección 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 arrendatario pagará el nuevo canon de arrendamiento.

SECCION II

De las Solicitudes de Arrendamiento de Ejidos Solicitud del interesado.

ARTÍCULO 29º. Toda persona natural o jurídica que aspire el arrendamiento simple o con opción de compra de un ejido o terreno de propiedad municipal, deberá exponer solicitud escrita al Alcalde o Alcaldesa, mediante formulario que a los efectos será suministrado por la Dirección de Catastro Y oficina de Ejidos de la Alcaldía, pudiendo el administrado presentar el formulario en copia simple, con indicación de los siguientes datos:

a. Nombres, apellidos, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y cédula de identidad del solicitante o del representante legal del mismo, si fuera persona natural. En caso de ser persona jurídica, denominación en el documento de registro respectivo e identificación del representante legal y el carácter con que actúa.

b. Indicación precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales del lote de terreno o parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella si fuere el caso, y su respectivo croquis de ubicación. En los casos en que el destino del lote de terreno o parcela sea industrial o comercial, dichos datos deben ser suministrados por el solicitante por intermedio de un profesional de la materia: Ingeniero, Arquitecto, Topógrafo o similares, los cuales deben ser presentados en formatos iguales y conformados por la Dirección de Catastro.

c. Determinación de las características generales de la edificación que se va a construir sobre la parcela, de conformidad a lo dispuesto en las ordenanzas urbanísticas respectivas.

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.

La solicitud de arrendamiento simple deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

1) Certificación de solvencia municipal o constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal, expedida por el Servicio Autónomo de Administración Tributaria del Municipio San Fernando (SATSFER).

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 residencia o en otro caso de no serlo constancia que acredite como es poseedor o poseedora expedida por el consejo comunal que corresponda.

4) En caso de persona natural, declaración jurada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio San Fernando, cuando la solicitud sea hecha con tal fin.

La declaración jurada podrá ser rendida igualmente ante el Alcalde o ante el funcionario en quien este designe mediante la respectiva resolución y a través del formulario elaborado al efecto. En este caso,

la declaración deberá ser suscrita por el solicitante y el funcionario que tomó dicha declaración.

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

6) Comprobante de haber pagado la tasa administrativa necesaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el caso en que el solicitante no cumpla con el requisito indicado en el literal "b", o que la parcela haya sido solicitada y asignada con anterioridad por otra persona, quedará sujeto a la ubicación que el Municipio le asigne, si éste así lo acordare.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El funcionario o funcionaria designado para recibir las solicitudes no dará entrada a ninguna solicitud que le falte algún recaudo y así deberá hacerlo constar en el rechazo que se le haga, identificándose previamente, colocando fecha y hora de dicho rechazo.

En caso de dar entrada a la solicitud, ésta deberá asentarse y numerarse en el Libro que a estos efectos lleve por la Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía, el cual debe estar actualizado diariamente.

Sustanciación del Expediente

ARTÍCULO 30º. Admitida la solicitud, la Dirección de Catastro y la oficina de Ejidos substanciarán el expediente respectivo, el cual contendrá los recaudos siguientes:

a. Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada, numerada y con indicación de la hora y la identificación del funcionario receptor.

b. Informe sobre la condición jurídica de la parcela solicitada, indicando los datos de la Ordenanza que acreditan 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 asignado, el cual podrá esperar hasta el momento de la sustanciación; situación, linderos, medidas, superficie y descripción del relieve.

e. Levantamiento topográfico, con cálculo analítico de la superficie, firmado por un ingeniero, geodesta, agrimensor o profesional a fin, debidamente inscrita en el Colegio de Ingenieros de Venezuela, en los

casos en que el destino de la parcela sea industrial o comercial.

f. Indicación del uso del terreno conforme a la zonificación del lugar y sector, así como su afectación por los planes urbanísticos.

g. Estimación de los derechos fiscales anuales por el arrendamiento.

h. Cualquier otra información o documentación que el Alcalde o Alcaldesa considere necesario, mediante Decreto publicado en la Gaceta Municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO: En la etapa de sustanciación deberá asignársele el número catastral, requisito sin el cual no procederá el arrendamiento, para ello, la Dirección de Catastro canalizará lo concerniente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando sea admitida una solicitud y sobre la parcela existan bienhechurías cuyo propietario o propietaria no sea el solicitante, el Director o Directora de Catastro y el responsable de Ejidos solicitará toda la información sobre la titularidad de dichas bienhechurías y de cualquier relación contractual sobre la parcela objeto de la solicitud, y deberá notificar al propietario o propietaria de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPPA).

En caso de no encontrarse titularidad alguna en los archivos llevados al efecto, el Director o Directora de Catastro y responsable de Ejidos, convocará en un diario de mayor circulación, redes sociales y pagina web de la alcaldía del Municipio San Fernando, por una vez y a expensas del solicitante, a toda persona que pueda alegar algún derecho sobre las bienhechurías o sobre la parcela objeto de la solicitud.

En la fecha prevista para la adjudicación en arrendamiento de la parcela, se levantará un acta debidamente suscrita por los presentes en el acto. La Dirección de Catastro y oficina de Ejidos, podrá indicarle al solicitante con carácter de obligatoriedad para este, el texto del cartel a publicar, el diario, tamaño y sitio en que este debe ser publicado.

PARÁGRAFO TERCERO: Si hubiere oposición, se abrirá un lapso probatorio de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha del acta anterior, a fin de que los interesados consignen los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos. Durante los cinco (5) días hábiles después de vencido el lapso anterior, el Director o Directora de Catastro y el responsable de Ejidos, previo informe, remitirá las

actuaciones a la Sindicatura Municipal, para que en el término de tres (3) días hábiles se pronuncie sobre la procedencia o no de la oposición, y elabore el proyecto de Resolución que corresponda dictar al Alcalde o Alcaldesa.

PARÁGRAFO CUARTO: Sobre las bienhechurías existentes en el terreno, se procederá a la realización del correspondiente avalúo por la Dirección de Catastro. El pago de las mismas se hará efectivo por el solicitante una vez se declare sin lugar la oposición formulada y se establezca la adjudicación, por Acuerdo del Concejo Municipal a su favor, para lo cual tramitará el correspondiente contrato de arrendamiento.

Lapso de Sustanciación del Expediente

ARTÍCULO 31º. El lapso para la sustanciación del expediente y su remisión a la Sindicatura Municipal será de dos (2) meses como máximo, contado a partir de la fecha de admisión de la solicitud. No obstante, la Dirección de Catastro y Ejidos podrá disponer de un lapso adicional de un (1) mes, contado a partir del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten, todo lo cual se hará constar en el respectivo expediente.

Mensura de la Parcela Constatación

ARTÍCULO 32º. Elaborado el expediente, la Dirección de Catastro y oficina de Ejidos si lo estima conveniente, podrá ordenar que un funcionario de dicha dependencia, en presencia del solicitante y previa convocatoria de los colindantes, mida la parcela y constate si hubiere oposición para el arrendamiento. De esta actuación se levantará acta debidamente suscrita por todos los presentes en el acto.

Procedimiento de Oposición

ARTÍCULO 33º. Si hubiere oposición, el Director o Directora de Catastro y el responsable de Ejidos abrirá un lapso de treinta (30) días continuos, a fin de que los interesados consignen los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos. Acto seguido, durante los cinco (5) días hábiles después de vencido el lapso anterior, el Director previo informe, remitirá las actuaciones a la Sindicatura Municipal para que en el término de tres (3) días hábiles se

pronuncie sobre la procedencia o no de la oposición, y elabore el proyecto de Resolución que corresponda dictar al Alcalde o Alcaldesa, quien decidirá sobre la procedencia o no de la oposición dentro del lapso de quince (15) días hábiles, mediante Resolución motivada y debidamente notificada a los interesados.

Condiciones para el Arrendamiento

ARTÍCULO 34º. Cuando se trate de arrendamiento con opción a compra, en el expediente se deberá indicar con precisión, el valor de la parcela y las condiciones específicas para ejercer la opción a compra previstas en el artículo 29 de esta Ordenanza. Si la opción se ejerce en el lapso previsto en el artículo 31, privará el precio fijado. Si durante el lapso fijado cambia el valor del terreno, la nueva renovación ha de adaptarse al nuevo precio. Para el cálculo de dichos valores, deberá seguirse lo estipulado en el artículo 73 esta Ordenanza.

Remisión del Expediente Lapsos

ARTÍCULO 35º. Sustanciado el expediente por la Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, el Síndico Procurador efectuará la revisión y remitirá el expediente con el visto bueno respectivo o con las objeciones u observaciones, si fuere el caso al Concejo Municipal de San Fernando dentro del lapso de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente, para el respectivo control a través de la aprobación o improbación prescrita en la Ley. En caso de que el contrato no sea aprobado, el acuerdo deberá ser motivado y fundamentado en el incumplimiento de las disposiciones contempladas en esta Ordenanza.

El lapso para el control por parte del Concejo no excederá de quince (15) días hábiles contados a partir de la admisión del expediente. El Concejo podrá autorizar la aprobación de más de un expediente en un sólo acuerdo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando se trate de una solicitud de arrendamiento simple o con opción a compra, con un área superior de 400M2, se requerirá previa remisión al Concejo, la pertinente aprobación del Alcalde o Alcaldesa, a través de punto de cuenta o cualquiera acto administrativo.

Elaboración del Contrato

ARTÍCULO 36º. Emitido el Acuerdo por parte del Concejo, la Sindicatura Municipal elaborará el Contrato por duplicado el cual deberá contener obligatoriamente las siguientes especificaciones:

- 1) Si el beneficiario es persona natural, nombre, apellido, nacionalidad, cedula 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 Alcalde.
- 3) Ubicación y número catastral de la parcela objeto de la adjudicación.
- 4) Superficie, linderos y medidas de la parcela objeto de la solicitud.
- 5) Derechos fiscales de adjudicación anuales.
- 6) Lugar, oportunidad y forma de pago de los derechos fiscales, conforme a lo señalado en la correspondiente Ordenanza.
- 7) Uso que se dará a la parcela adjudicada.
- 8) Indicación expresa de que el beneficiario se somete a las condiciones de adjudicación impuestas en la presente Ordenanza, así como a las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en materia urbanística, de ordenación del territorio y ambiental y que igualmente dichas condiciones se consideran contenidas en el respectivo contrato.
- 9) Tiempo de duración del contrato.
- 10) Indicación expresa de la obligación prevista en el artículo 24 de esta Ordenanza, si en la parcela no hubiese construcción alguna.
- 11) Datos de registro del contrato en los libros de registro de contratos de arrendamiento que a tal fin llevará la Sindicatura Municipal, con identificación de número, tomo y folios correspondientes.
- 12) Fecha del otorgamiento del contrato.
- 13) Indicación expresa de lo previsto en el Artículo 27 de la presente Ordenanza.
- 14) Cualquiera otra cláusula que sea considerada pertinente por el Alcalde, Alcaldesa o el Concejo Municipal.

Remitido al Alcalde, éste procederá a suscribir los ejemplares del contrato y notificará al interesado a los fines de su celebración, previo pago de los derechos fiscales correspondiente al año en curso por ante el Municipio.

El monto de los derechos fiscales es requisito sine qua non, y su incumplimiento acarreará la nulidad de la adjudicación en

arrendamiento bajo la modalidad de la cual se trate.

Negativa de Solicitud

ARTÍCULO 37º. Cuando el Alcalde o Alcaldesa niegue una solicitud de adjudicación en arrendamiento, lo hará mediante resolución debidamente motivada al interesado, y devolverá el expediente respectivo a la Dirección de Catastro y oficina de Ejidos de la Alcaldía, con copia de la Resolución correspondiente.

SECCION III De los Traspasos de Contratos de Adjudicación En Arrendamiento.

ARTÍCULO 38º. Ningún arrendatario podrá traspasar o ceder su contrato sin autorización expresa del Alcalde o Alcaldesa, quien deberá otorgarla por escrito mediante el respectivo acto administrativo. En ningún caso se admitirán solicitudes de traspaso en un lapso inferior a un (1) año, contados a partir de la celebración del contrato respectivo, salvo causa debidamente justificada.

Procedimiento para la Solicitud de Traspaso

ARTÍCULO 39º. Para obtener la autorización de que trata el artículo anterior, el arrendatario deberá solicitarla ante la Dirección de Catastro y oficina de Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, y en formulario que se le suministrará al efecto, en el cual se indicará, además de los datos requeridos en el artículo 29 de esta Ordenanza en relación al beneficiario del traspaso, los motivos por los cuales se solicita el traspaso y el precio ofertado por las bienhechurías que haya construido.

El Municipio se reserva a todo evento la posibilidad de pagar la oferta presentada y quedarse con las bienhechurías. La solicitud deberá estar acompañada, en cuanto al beneficiario del traspaso se refiere, de los siguientes documentos:

- a. Copia fotostática de la cédula de identidad del arrendatario.
- b. Autorización expedida por el Alcalde o Alcaldesa para la enajenación de las construcciones efectuadas sobre la parcela objeto del contrato con indicación expresa del precio ofertado.

c. Croquis de ubicación de la parcela objeto del contrato, cuyo traspaso se solicita.

d. Contrato de arrendamiento simple o arrendamiento con opción a compra, según el caso.

e. Certificación de solvencia por concepto de cánones de arrendamiento o derechos fiscales, según el caso.

f. Comprobante de pago de la tasa de arrendamiento nuevo.

Formación del Expediente

ARTÍCULO 40º. La Dirección de Catastro y oficina de Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, recibida la solicitud de traspaso, formará el respectivo expediente de conformidad al procedimiento previsto en los artículos 30 y 31 de la presente Ordenanza.

Prohibición de la Solicitud

ARTÍCULO 41º. En ningún caso se admitirá una solicitud de traspaso de contrato, cuando en la parcela objeto del mismo no se hubieren realizado las construcciones para lo cual fue adjudicada en arrendamiento originalmente la parcela, salvo caso plenamente justificado de conformidad con lo dispuesto en la presente Ordenanza, o en la Ordenanza vigente para la fecha de celebración del contrato. Si no se justificare la solicitud de traspaso, se considerará como una renuncia expresa al Contrato.

Aceptación de las Obligaciones

ARTÍCULO 42º. Toda obligación de traspaso lleva implícita la aceptación por el nuevo arrendatario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el arrendatario original con el Municipio. En ningún caso podrá venderse las bienhechurías por un precio inferior al ofertado.

PARÁGRAFO ÚNICO:

La violación de esta norma deja resuelto de pleno derecho y sin declaración judicial alguna el respectivo contrato. Las bienhechurías construidas pasarán a propiedad del Municipio sin contraprestación alguna. La Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, se encargará de todos los trámites con visto bueno de la Sindicatura Municipal, y por Resolución emanada del Alcalde o Alcaldesa, la cual deberá ser motivada.

Revisión de Derechos Fiscales

ARTÍCULO 43º. En caso en que se autorice el traspaso del contrato, el Alcalde o Alcaldesa deberá fijar nuevos derechos fiscales o cánones de arrendamiento, de conformidad al procedimiento establecido al efecto en la presente Ordenanza.

Improcedencia del Traspaso

ARTÍCULO 44º. Cuando el Director o Directora de Catastro y Ejidos de la Alcaldía del Municipio San Fernando, Estado Apure, considere improcedente una solicitud de traspaso de contrato, deberá informarlo por escrito al Alcalde, con copia al Concejo Municipal en la oportunidad de remisión del expediente respectivo.

SECCION IV De las Regularizaciones y su Procedimiento Solicitud

ARTÍCULO 45º. Las personas que fueren propietarias de construcciones sobre parcelas o de terrenos municipales, sin haber obtenido el correspondiente contrato de arrendamiento, deberán solicitar por escrito ante la Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, en formulario que se les suministrará, o en fotocopia simple de la misma, la regularización de la ocupación de la parcela, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 29, 30 y 31 de la presente Ordenanza y acompañar dicha solicitud de los siguientes recaudos:

- a. Copia del documento que acredite la propiedad de las construcciones efectuadas sobre la parcela o terreno.
- b. Copia de los recaudos que consideren importantes para acreditar la ocupación de la parcela o terreno, tales como recibos de organismos públicos o privados por concepto de servicios prestados regularmente o facturas comerciales por concepto de materiales de construcción.
- c. Otros documentos que estime pertinentes la alcaldía y sus entes responsables.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado en la regularización de la ocupación lo sea por herencia de la construcción efectuada sobre la parcela o terreno, deberá presentar, junto con la solicitud, copia de la planilla de liquidación sucesoral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la construcción sobre la parcela o terreno sea adjudicada por remate judicial, el interesado deberá acompañar copia certificada del acta de remate respectiva.

Requisitos Esenciales de la Regularización

ARTÍCULO 46º. Para que proceda la solicitud de regularización prevista en la presente Sección, será requisito indispensable que el solicitante ocupe permanentemente las bienhechurías existentes sobre la parcela o terreno, y que la misma sea de uso conforme de acuerdo a las disposiciones legales urbanísticas respectivas.

PARÁGRAFO PRIMERO: No se considerará como construcción, a los efectos del presente artículo, los ranchos, entendiéndose como tales, aquellas viviendas 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El interesado en la regularización podrá solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, 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, sin que ello signifique el reconocimiento por parte del Municipio, de las mejoras efectuadas en caso de ser negada la solicitud de regularización, las cuales quedaran a favor del Municipio sin indemnización alguna. En el permiso respectivo se advertirá esta circunstancia en forma expresa.

Residencia

ARTÍCULO 47º. En todo caso de regularización, será requisito indispensable que el solicitante demuestre su condición de residente en el Municipio San Fernando, expedida por la autoridad correspondiente.

Sustanciación del Expediente

ARTÍCULO 48º. Admitida la solicitud de regularización, la Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, sustanciará el expediente de conformidad a lo dispuesto en los artículos 31 y 35 de esta Ordenanza. El lapso para la sustanciación del expediente no excederá de sesenta (60) días continuos, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud.

Tramitación

ARTÍCULO 49º. Sustanciado el expediente se procederá de conformidad a lo dispuesto en los artículos 35, 36, 37, 38 y 39 de esta Ordenanza, en cuanto le sea aplicable.

Condiciones Mínimas Contractuales

ARTÍCULO 50º. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de esta Ordenanza, en el respectivo contrato de adjudicación en arrendamiento simple y arrendamiento con opción a compra se deberá incluir obligatoriamente y bajo pena de nulidad del mismo, lo siguiente:

- a. Especificaciones del tipo de construcción existente sobre la parcela y uso al cual está destinada.
- b. Prohibición expresa de efectuar modificaciones o alteraciones de las construcciones sin autorización dada por la Dirección de Desarrollo Urbano a través de respectivo acto administrativo.

SECCIÓN V Del Otorgamiento de Concesiones en Uso Gratuitas

ARTÍCULO 51º. El Municipio San Fernando del Estado Apure, podrá otorgar concesiones en uso gratuito sobre ejidos a entidades públicas para la ejecución de proyectos o programas de desarrollo económico o social. También podrán otorgarse a aquellas personas que se comprometan a cuidar las señales geodésicas colocadas por el Municipio.

Estas concesiones podrán otorgarse sobre las extensiones exigidas en el ordenamiento jurídico urbanístico de acuerdo a la naturaleza y características del proyecto o programa para cuyo desarrollo se utilicen. En el caso de personas naturales su duración no podrá exceder de diez (10) años,

renovables por lapsos iguales. Las renovaciones se tramitarán previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos señalados en este capítulo.

Requisitos

ARTÍCULO 52º. El otorgamiento de las concesiones en uso gratuito se hará mediante el respectivo contrato, previo acuerdo de autorización del Concejo Municipal, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas (3/4) partes de sus integrantes y publicado en la Gaceta Municipal, adoptando en lo factible los presupuesto de esta Ordenanza relativos a las adjudicaciones en arrendamiento.

Reversión

ARTÍCULO 53º. Cuando el ejido otorgado en concesión en uso gratuito deje de cumplir el fin específico para el cual se hizo la adjudicación, quedará sin efecto previa Resolución del Alcalde o Alcaldesa publicada en la Gaceta Municipal y notificada al interesado, quien deberá regularizar su ocupación.

ARTÍCULO 54º. El Municipio San Fernando no podrá donar ni dar en usufructo, comodato o enfiteusis bienes inmuebles de su dominio privado, salvo a entes públicos o privados para la ejecución de programas y proyectos de interés público en materia de desarrollo económico o social. En cada caso se requerirá, a solicitud motivada del alcalde o alcaldesa, autorización del Concejo Municipal dada con el voto de las dos terceras (2/3) partes de sus integrantes.

Cuando los inmuebles a que se refiere este artículo dejen de cumplir el fin específico para el cual se hizo la adjudicación, revertirán o se restituirán de pleno derecho al Municipio, libres de gravamen y sin pago alguno por parte de la entidad. A fin de promover la transparencia de estos procesos, el alcalde o alcaldesa incluirá en la memoria y cuenta anual, información actualizada sobre el estado de ejecución de los proyectos cuya realización fue causa de la adjudicación.

ARTÍCULO 55º. No podrá ser expedido por la Alcaldía ningún contrato de arrendamiento, ni se concederán renovaciones de los mismos, si el arrendatario no ha efectuado el pago de los derechos fiscales correspondientes a la fecha, o no ha presentado la respectiva

certificación de solvencia municipal actualizada, si fuera el caso.

CAPITULO IV
SECCIÓN I
De las Adjudicaciones en
Venta

ARTÍCULO 56º. La enajenación de los bienes públicos municipales regulados por la presente Ordenanza, podrá efectuarse a través de las siguientes modalidades:

1. Venta;
2. Permuta;
3. Dación en pago;
4. Aporte del bien al capital social de sociedades mercantiles del municipio;
5. Donación;
6. Mediante otros tipos de operaciones legalmente permitidas.

La enajenación de Bienes Públicos municipales establecidos en esta Ordenanza, deberá realizarse conforme a lo establecido en la Ordenanza sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las parcelas de terrenos municipales podrán ser adjudicadas en venta, de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Ordenanza sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure, siempre y cuando se encuentren en zonas urbanas, estén construidas y no haya sido prohibida su enajenación mediante Ordenanza especial.

En los casos de solicitudes de adjudicación en venta de parcelas de ejidos, es obligatoria su desafectación previa, mediante Acuerdo del Concejo Municipal de San Fernando, aprobado por el voto favorable de las 3/4 partes de sus miembros.

Urbanismo en Terrenos Ejidos.

ARTÍCULO 57º. Cuando el alcalde o alcaldesa decida urbanizar o parcelar terrenos ejidales ubicado en zonas urbanas o de expansión urbana, 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 Ordenanza sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure, según el procedimiento siguiente:

- 1) El alcalde o alcaldesa deberá iniciar el procedimiento ante la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes,

Muebles o Inmuebles Municipales, a fin de proceder, de acuerdo a la Ordenanza sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure, mediante un escrito o proyecto razonado, la solicitud de venta de terrenos para la urbanización de conformidad a las disposiciones urbanísticas aplicables.

2) Recibida la proposición, la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales establecerá todos los parámetros técnicos administrativos, jurídicos y el valor del terreno, y remitirá a la Oficina de Ejidos respectiva todo el expediente a los fines de su estudio e informe. Esta unidad administrativa en un lapso no mayor de treinta (30) días continuos, remitirá a la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales un informe con las observaciones del caso.

3) Oída la opinión de la Unidad de Ejidos, la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales emitirá su visto bueno luego de haber cumplido las normas establecidas en la Ordenanza sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio, y remitirá el expediente al Concejo Municipal quien procederá a su discusión y aprobará o rechazará la proposición mediante el respectivo acuerdo. En caso de aprobación, el Concejo Municipal deberá en forma separada desafectar los terrenos objetos 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 por el Síndico Procurador Municipal, el Director o Directora de Catastro y el Director o Directora de Desarrollo Urbano, a los fines de la aprobación del Alcalde o Alcaldesa y de su inscripción ante la Oficina de Registro respectiva de conformidad con la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el desarrollo del parcelamiento o urbanización no pueda ser hecho en forma directa por el municipio, podrá ser objeto de contratación con una persona jurídica o natural, pública o privada, pero dicho contrato deberá ser sometido por el alcalde o alcaldesa a la aprobación previa del Concejo Municipal, la cual requerirá el voto favorable de las tres cuartas (3/4) partes de sus miembros, mediante acuerdo que se publicará en Gaceta Municipal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El precio de cada parcela se calculará sumando al valor del suelo establecida en la Tabla de Valores de la Tierra, establecida en la ORDENANZA SOBRE IMPUESTO DE INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO SAN FERNANDO, ESTADO APURE

; el valor del urbanismo y de los servicios comunales conforme a informe elaborado por los entes señalados en el numeral 4 de este Artículo y de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 de esta Ordenanza.

Venta Parcelaria

ARTÍCULO 58º. La adjudicación en venta de cada parcela estará referida al documento de parcelamiento y al correspondiente número Catastral.

Urbanismo en Terrenos Ejidos. Caso Ordenanza Especial

ARTÍCULO 59º. La urbanización o parcelamiento de terrenos municipales podrá efectuarse por organizaciones sociales, por personas naturales o jurídicas distintas a las anteriores que cumplan las disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza.

Adjudicación Previa en Arrendamiento con Opción a Compra

ARTÍCULO 60º. Las parcelas de terrenos municipales que de conformidad a lo dispuesto en los artículos 56 y 58 de esta Ordenanza vayan a ser adjudicadas en venta, se adjudicará en arrendamiento con opción a compra inicialmente, salvo que el Municipio incluya dentro del parcelamiento la construcción de las edificaciones de acuerdo al ordenamiento jurídico urbanístico correspondiente y con lo establecido en Ordenanza Sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure.

Adjudicación Directa en Venta

ARTÍCULO 61º. Podrá adjudicarse en venta una parcela de terreno municipal, cuando quien la solicite sea adjudicatario y hubiere construido la edificación prevista para dicha parcela, de conformidad al respectivo contrato de arrendamiento con opción a

compra, salvo que exista mediante Ordenanza, una prohibición general de enajenación que la afecte, 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, aún sin cumplir previamente el requisito de regularización prevista en esta Ordenanza, cuando el propietario de la referida vivienda la ocupe personalmente, salvo lo dispuesto en los parágrafos primero y segundo del artículo 45 de esta Ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El alcalde o alcaldesa podrá por razones de desarrollo económico local, iniciar y notificar un proceso de venta de terrenos municipales en lotes o parcelas siguiendo con lo establecido en la presente Ordenanza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todos los casos anteriores, la venta por adjudicación directa debe realizarse de acuerdo con lo establecido en Ordenanza Sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure y esta Ordenanza.

Adjudicación Excepcional en Venta

ARTÍCULO 62º. Podrá adjudicarse en venta excepcionalmente, siguiendo la Ordenanza Sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure, un lote de terreno municipal no construido para efectuar un parcelamiento para un desarrollo urbanístico privado, persona natural o jurídica, con las siguientes condiciones:

- a. Que el solicitante cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 67.
- b. En el caso de que el solicitante sea persona natural o jurídica y decida vender el lote de terreno ya construido, deberá proceder de conformidad con el Artículo 64 de la presente Ordenanza.
- c. En caso de que el solicitante sea persona natural o jurídica y no construya en el lapso otorgado a tal efecto, quedará resuelto de pleno derecho el contrato de adjudicación en venta y se procederá de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

En el caso de que un adjudicatario de una parcela de terreno construida, adjudicada en venta a personas naturales o jurídicas, decida vender su parcela, deberá proceder de conformidad con el Artículo 64 de la presente Ordenanza. Asimismo, se hará en

El caso de
parcela ya
al muni
d.

el caso de cuando se decida vender una parcela ya construida, deberá manifestarlo al municipio, por órgano de la alcaldía.

d. El municipio se reservan el Derecho Preferencial durante treinta (30) años.

e. El pago del lote de terreno solicitado, debe hacerse en los primeros treinta (30) días continuos a la aprobación de la venta.

PARÁGRAFO ÚNICO: Podrá adjudicarse en venta excepcionalmente un lote de terreno no construido, 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 del proyecto urbanístico, o presentar un balance debidamente auditado de poseer los recursos necesarios para la construcción del proyecto o de acreditar tal situación necesaria para cualquier otro medio o instrumento a satisfacción del municipio. Dicha adjudicación debe realizarse de acuerdo con lo establecido en Ordenanza Sobre los Bienes Públicos Municipales del Municipio San Fernando del estado Apure y esta Ordenanza.

Cumplimiento de la Obligación de Construir. Verificación

ARTÍCULO 63º. En cualquier caso en que se hubiese adjudicado en venta una parcela no construida, transcurrieran dos (2) años después de haberse otorgado el contrato, sin que el interesado haya ejecutado en un cincuenta por ciento (50%) la vivienda prevista, el Director o Directora de Desarrollo Urbano, en ejercicio de sus facultades de inspección, levantará el acta y abrirá el expediente respectivo, procediendo a citar al adjudicatario, todo de conformidad al procedimiento establecido en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA). Concluido el acto de descargos o transcurrido el lapso legal, remitirá el expediente al Alcalde o Alcaldesa, a los fines de la resolución del contrato.

El Alcalde declarará el contrato de adjudicación en venta resuelto de pleno derecho mediante 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 o Alcaldesa se remitirá a la Oficina de Registro Público de la ciudad de San Fernando, para que estampe la nota marginal correspondiente.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se considerará como inicio de obra, el simple depósito de materiales en la parcela objeto del contrato, así como tampoco la fijación, levantamiento o plantación de cercas. En caso de resolución del contrato, los materiales, cercas, muros, entre otros, pasarán al Fisco Municipal de pleno derecho, sin pronunciamiento judicial y sin indemnización alguna.

PARÁGRAFO TERCERO: Lo establecido en este Artículo deberá incluirse en todos los contratos de adjudicación en venta, so pena de la nulidad del mismo.

SECCIÓN II Derecho Preferencial del Municipio para la Re-adquisición

ARTÍCULO 64º. En los casos de adjudicación en venta de terrenos municipales, se establecerá en los contratos respectivos la obligación a cargo del adjudicatario, que para ceder o vender la parcela adquirida, deberá ofrecerla en primer término al Municipio, el cual podrá adquirirla al mismo precio y condiciones de pago originales. En este caso, el adjudicatario deberá dirigirse por escrito al Alcalde o Alcaldesa, manifestando su deseo de enajenar la parcela adjudicada, indicando el precio de la oferta. El Alcalde o Alcaldesa, previo dictamen positivo de la Sindicatura Municipal, procederá a la readquisición de dicha parcela.

El Alcalde o Alcaldesa deberá manifestar su voluntad de ejercer el derecho de preferencia en un término no mayor de sesenta (60) días continuos, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud del adjudicatario. Vencido dicho lapso sin que el Municipio se hubiere pronunciado, se entenderá que el Municipio ha renunciado a su derecho, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

El derecho del Municipio a que se refiere este artículo tendrá una vigencia de cincuenta (50) años, subsiguientes a la fecha de celebración del contrato de adjudicación en venta. Sobre dicha parcela el Municipio seguirá teniendo el derecho de preferencia

hasta cumplir los cincuenta (50) años de que se ha hablado anteriormente, independientemente de las veces que esta se pueda vender.

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

En el caso en que el alcalde o alcaldesa decida readquirir la parcela, el valor de las bienhechurías será pagado según avalúo realizado de conformidad con el Código Civil y mediante la Resolución respectiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: El derecho de preferencia previsto en este artículo deberá ejercerse en forma obligatoria en los casos en que el Ordenamiento Jurídico Urbanístico exija la realización de la parcela para cualquier uso de carácter comunal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A los fines de enajenación de la parcela ante la Oficina de Registro correspondiente, una vez transcurrido los sesenta (60) días establecidos en este artículo, se tendrá como autorización plena la correspondencia enviada por el usuario a la Alcaldía y recibida conforme lo establece la Ley de Procedimientos Administrativos.

En el documento se hará saber los años faltantes para el derecho de preferencia. En todo caso se considerará incluida en el texto del documento esta disposición.

Prohibición Absoluta de Enajenación

ARTÍCULO 65º. El Concejo Municipal, de oficio o a proposición del Alcalde o Alcaldesa, podrá mediante Ordenanza especial, determinar en los sectores urbanos en los cuales queda prohibida la adjudicación en venta de parcelas de terrenos municipales.

SECCIÓN III De las Solicitudes y su Tramitación

ARTÍCULO 66º. Toda persona Natural o Jurídica interesada en la adjudicación en venta de una parcela de terreno Municipal, deberá formular solicitud escrita al Alcalde o Alcaldesa por intermedio de la Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía de San Fernando y en formulario que se le suministra al efecto o fotocopiará 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, correos y números de teléfonos respectivos.

b. Indicación precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que desea solicitar y las obras construidas en ella si fuera el caso y su respectivo croquis de ubicación, firmada por un profesional de la arquitectura, ingeniería, topografía o similar.

c. Indicación de los datos de registro del respectivo contrato de adjudicación en arrendamiento con opción a compra.

d. Determinación de las características generales de la edificación construida sobre la parcela o que se piensa construir de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación.

e. Número y nombre de las personas que integran el grupo familiar del solicitante, si fuere el caso.

f. Constancia de ingresos mensuales o anuales del grupo familiar del solicitante, si fuere el caso.

g. Manifestación expresa de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

La solicitud de adjudicación en venta deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

1) Certificación de solvencia municipal o constancia escrita de no ser contribuyente del Fisco Municipal por concepto de propiedad inmobiliaria, expedida por la autoridad municipal competente.

2) Fotocopia de la cédula de identidad del solicitante, si fuere persona natural, u original y copia del acta constitutiva y los estatutos de la persona jurídica, si fuere el caso, con indicación del representante legal de la misma, quien deberá acreditar suficientemente su representación. Certificadas las copias la oficina receptora devolverá los originales.

3) Constancia de domicilio expedida por la autoridad municipal competente, o por el respectivo consejo comunal.

4) Cuando se trate de persona natural, declaración jurada de que no es propietario de ninguna vivienda en el Municipio San Fernando, cuando la solicitud sea hecha con tal fin. La declaración jurada podrá ser

rendida ante el Alcalde o ante el funcionario en quien éste designe mediante la respectiva resolución y a través del formulario elaborado al efecto o fotocopia del mismo. En este caso, la declaración deberá ser suscrita por el solicitante y el funcionario que tomó dicha declaración.

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

6) Comprobante de haber satisfecho la tasa administrativa respectiva.

7) Declaración jurada de los bienes inmuebles de los cuales es propietario en jurisdicción del Municipio San Fernando. La declaración jurada podrá ser rendida ante el Alcalde, Alcaldesa o ante el funcionario que éste designe mediante la respectiva resolución, utilizándose para ello el formulario elaborado al efecto o fotocopia del mismo. En este caso, la declaración deberá ser suscrita por el solicitante y el funcionario actuante.

Sustanciación del Expediente

ARTÍCULO 67º. Recibida la solicitud, la Dirección de Catastro y Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, procederá a sustanciar 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 terreno propio y los datos que acreditan la propiedad del Municipio.

c. Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condición del suelo.

d. Levantamiento topográfico o parcelario, con cálculo analítico de la superficie firmado por el funcionario competente.

e. Indicación del valor e de la parcela para la fecha de la solicitud, así como del uso de conformidad a la zonificación vigente.

Procedimiento de Control y Aprobación

ARTÍCULO 68º. Una vez concluido el expediente, la Dirección de Catastro y oficina Ejidos de la Alcaldía remitirá el expediente a la Sindicatura Municipal quien emitirá el respectivo informe y consecuentemente su opinión favorable. Acto seguido, el expediente deberá remitirse a la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales

quien revisará los aspectos legales y técnicos y sustanciará el expediente definitivo luego de su visto bueno, y lo remitirá al Concejo Municipal quien resolverá sobre la aprobación o no de la solicitud en dos discusiones en sesiones y días diferentes, dentro del lapso de Quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de remisión del expediente ante el Concejo Municipal. Para la aprobación será necesaria la desafectación de la parcela de su carácter ejidal, y se requerirá el voto favorable de las 3/4 partes de los concejales.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando se trate de una solicitud de adjudicación en venta con un área superior de 400M², se requerirá previa remisión al Concejo, la pertinente aprobación del Alcalde o Alcaldesa, a través de punto de cuenta o cualquiera acto administrativo.

Notificación y Pago Celebración del Contrato

ARTÍCULO 69º. En caso de aprobación de la adjudicación, o de reforma debidamente aprobada, el Concejo Municipal remitirá el Acuerdo a la Sindicatura Municipal con copia a la Comisión de Desincorporación y Enajenación de Bienes, Muebles o Inmuebles Municipales. Corresponderá a la Sindicatura Municipal, notificar al interesado y elaborar el respectivo contrato de adjudicación en venta por duplicado, en el cual deberán incluirse obligatoriamente y so pena de nulidad absoluta, las siguientes especificaciones:

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

b. Identificación del Alcalde o Alcaldesa.

c. Indicación de las fechas y números 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. Cualquiera otra cláusula que el Concejo Municipal estime procedente incluir en el contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Síndico o Síndica procurador o procuradora comunicará al Tesorero o Tesorera Municipal las características esenciales del contrato, precio de la adjudicación en venta y condiciones de pago de la misma y el número de comprobante de pago total deberá constar en el contrato de adjudicación en venta.

Consignación del Precio e Hipoteca

ARTÍCULO 70º. La persona natural o jurídica cuya solicitud de adjudicación en venta haya sido aprobada por el Concejo Municipal, deberá consignar el precio total o el pago de la primera cuota que se indique en el respectivo contrato, por ante el Servicio Autónomo de Administración Tributaria del Municipio San Fernando (SATSFER), 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 el caso de que la adjudicación sea con pago parcial, el inmueble quedará gravado a favor del Municipio con hipoteca legal de primer grado, pagando un interés del doce por ciento (12%) anual, liquidado y cancelado mensualmente sobre el saldo deudor.

En este caso, la cuota inicial no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del precio de la adjudicación y el saldo deberá ser pagado dentro del plazo que se determine en el contrato, el cual no podrá exceder de tres (3) años.

Otorgamiento del Contrato

ARTÍCULO 71º. Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la consignación del precio o del pago de la primera cuota, según el caso, el Alcalde o Alcaldesa celebrará el contrato correspondiente y procederá a otorgar y protocolizar el mismo, por ante la Oficina de Registro Público de la ciudad de San Fernando.

ARTÍCULO 72º. Cuando el Concejo Municipal niegue la solicitud de adjudicación en venta, corresponderá a la Sindicatura notificar al interesado dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha del acuerdo del Concejo, y devolverá el expediente a la Dirección de Catastro y oficina de Ejidos, con copia del acuerdo respectivo.

La negativa del Concejo Municipal deberá ser motivada a fin de que el solicitante pueda ejercer el recurso administrativo correspondiente o subsanar el posible defecto en la tramitación, según los casos.

SECCIÓN IV

De los Precios

Determinación de precio de acuerdo a la Tabla de Valores

ARTÍCULO 73º. Los precios por la adjudicación en venta de parcelas, así como los establecidos para el canon de arrendamiento simple o con opción a compra, se fijarán conforme a lo dispuesto en la Ordenanza sobre Impuestos Urbanos del Municipio San Fernando, Estado Apure y en los casos de parcelamiento como se ha indicado en esta Ordenanza.

La Tabla de valores de la tierra, establecida por imperio de la Ordenanza sobre Impuestos Urbanos del Municipio San Fernando, Estado Apure, deberá ser actualizada cada (1) año, debiendo a tal fin la Dirección de Catastro presentar al Alcalde o Alcaldesa el proyecto respectivo para su revisión periódica.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza sobre Impuestos Urbanos del Municipio San Fernando, Estado Apure; la respectiva Tabla de valores de la tierra se elaborará tomando en consideración los siguientes factores:

- a.** Zonificación urbana prevista en la ordenanza respectiva.
- b.** Ubicación del barrio, sector o urbanización de los terrenos.
- c.** Situación de los terrenos municipales en relación a las vías urbanas.
- d.** Existencia de servicios públicos como cloacas, drenajes, acueductos, electricidad, alumbrado público, teléfonos, pavimentación, aceras y cualquier otro servicio u obra pública similar.
- e.** Características de las construcciones existentes en el sector, barrio o urbanización.

PARÁGRAFO 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.

Asiento de los Contratos

ARTÍCULO 74º. Los registros de los contratos de adjudicación en arrendamiento simple o con opción a compra, así como de adjudicación en venta, se insertarán en una serie numérica continua que empezará y finalizará cada año.

Actualización del Registro de Adjudicaciones con Opción a Compra y Ventas

ARTÍCULO 75º. Toda inserción en el libro de registro de contratos de adjudicaciones en venta, origina la respectiva nota marginal en el registro de contratos de 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 V De las Notificaciones Procedimiento de Notificación

ARTÍCULO 76º. 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 que afecte sus derechos subjetivos o sus 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se considerará falta grave del funcionario cuando no cumpla lo dispuesto en este artículo. El Director o Directora de Catastro es el encargado o encargada de imponer la falta y deberá remitir copia de ella a la Dirección de Personal. El procedimiento para la imposición de esta falta priva sobre cualquier disposición contemplada en otras Ordenanzas.

Entrega de Notificación

ARTÍCULO 77º. La notificación la entregará la dependencia municipal a quien corresponda en el transcurso de cualquier procedimiento:

- a. En la dirección indicada por el interesado en la respectiva solicitud.
- b. En su domicilio o residencia. Se exigirá recibo firmado en el cual se dejará constancia de la fecha en que se recibe el acto y del contenido de la certificación, así como del nombre y cédula de identidad de la persona que lo reciba.

PARÁGRAFO ÚNICO: Es condición expresa que todos los interesados aceptan como valedera para todos los efectos jurídicos, las notificaciones que se practiquen como lo indica este artículo, sin menoscabo del debido proceso y el derecho a la defensa consagrado en el artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Notificación Impracticable

ARTÍCULO 78º. En los casos en que resulte impracticable la notificación prevista en el literal "b" del artículo anterior, el Municipio procederá a la publicación del cartel de notificación del acto en un (1) diario de amplia circulación en el Municipio o en la red de la página oficial de la Alcaldía del Municipio San Frenando y en este caso, se entenderá por notificado el interesado, una vez transcurridos quince (15) días hábiles después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa. Los gastos de dicha publicación serán cargados al interesado, y debe hacerse por carteles.

CAPITULO VI

De los Procedimientos Administrativos para el Rescate de Terrenos Municipales y de la Sanciones

de las actu
policía mur

SECCIÓN I
De los Procedimientos de
Rescate Administrativo
Ocupación Ilegal

ARTÍCULO 79º. Ninguna persona natural o jurídica podrá ocupar una parcela de terreno municipal, ni terrenos municipales en general, sin estar provista del respectivo contrato que la autorice para ello, o si existiendo se hubieren incumplido sus cláusulas, se acarrea las mismas consideraciones jurídicas. Los ocupantes deberán ser notificados para formalizar su solicitud en un lapso de diez (10) días hábiles, de no formular la solicitud deberán ser obligados o compelidos a la desocupación de los terrenos por el Alcalde o Alcaldesa, previo cumplimiento del procedimiento de rescate establecido en este capítulo.

Si existiera contrato y hubiere vencido su plazo, deberán solicitar su renovación en quince (15) días continuos siguiente al vencimiento, si no lo hiciese en ese lapso también deberá ser compelido a desocupar.

ARTÍCULO 80º. En los casos previstos en el artículo anterior, el Alcalde o Alcaldesa, de oficio, o por denuncia efectuada por cualquier funcionario público o vecino, ordenará a la Síndica o Síndico Procurador Municipal la apertura del procedimiento, mediante el auto respectivo. La Sindicatura podrá igualmente, de oficio, abrir el procedimiento previsto en el presente capítulo.

ARTÍCULO 81º. Abierto el procedimiento, la Sindicatura practicará las inspecciones que sean necesarias para constatar el estado de ocupación de la parcela o terreno, directamente o por intermedio de los fiscales adscritos a esa dependencia, o la Dirección de Catastro y Oficina de Ejidos de la Alcaldía de San Fernando.

Cuando lo estime necesario, el Síndico o Síndica 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, en caso de que fuese persona jurídica.

ARTÍCULO 82º. Practicada la inspección, La Síndica o Síndico Procurador notificará al ocupante u ocupantes, de conformidad a lo

dispuesto en el capítulo anterior, los resultados de la inspección, concediéndoles un lapso de quince (15) días hábiles para que expongan sus razones y aleguen sus pruebas ante la Sindicatura, bien por escrito o verbalmente.

En este último caso, el acto de descargos se efectuará en presencia del Síndico o del funcionario en quien este delegue tal función, y se levantará la respectiva acta, que firmará el interesado y el funcionario actuante.

ARTÍCULO 83º. La Síndica o Síndico Procurador, con vista al expediente, elaborará el dictamen respectivo y el proyecto de Resolución motivada que corresponda, todo lo cual remitirá al Alcalde, a los fines de la aprobación de las medidas legales del rescate.

Para la elaboración del dictamen, el Síndico 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 requerida en un plazo no mayor de cuatro (4) días hábiles contados a partir de la fecha de solicitud.

ARTÍCULO 84º. El Alcalde o Alcaldesa mediante Resolución motivada y debidamente notificada, ordenará la desocupación de la parcela o terreno y dictará las medidas de resguardo que sean necesarias, así como la demolición de las bienhechurías que hayan sido construidas sin el respectivo permiso de la Dirección de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 85º. En caso de haber bienhechurías, las mismas serán pagadas por el Municipio, según avalúo efectuado por la Dirección de Catastro y la oficina de Ejidos, siempre y cuando hayan sido autorizadas por el Municipio. El pago de las bienhechurías se hará efectivo una vez desocupado el terreno o parcela objeto del rescate administrativo.

ARTÍCULO 86º. La ejecución de la Resolución de rescate corresponderá a la Dirección de Desarrollo Urbano, conjuntamente con la Sindicatura. A tales fines, el Alcalde o Alcaldesa solicitará la colaboración o cooperación que fuere necesaria, de la Guardia Nacional Bolivariana, o de las Fuerzas Armadas Policiales del Estado Apure, sin menoscabo

de las actuaciones que bien pueda realizar la policía municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO: A los fines del cumplimiento del presente artículo, los Prefectos con jurisdicción en el territorio del Municipio San Fernando, así como los agentes policiales del Estado Apure, están en la obligación de prestar al Alcalde o Alcaldesa y demás autoridades competentes, la colaboración necesaria para la ejecución de los actos administrativos de desalojo o desocupación de terrenos ilegalmente ocupados, todo sin menoscabo de las garantías establecidas por las leyes nacionales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cualquier circunstancia del procedimiento de rescate, la persona natural o jurídica podrá oficializar su solicitud, previo pago de una multa equivalente a un monto a una tasa de seis (06) veces el valor el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela pagadas en bolívares como mínimo. Toda solicitud practicada una vez iniciado el procedimiento de rescate, no tendrá validez alguna y el interesado tendrá un aumento en la multa equivalente a la mitad.

PARÁGRAFO TERCERO: Ninguna solicitud da derecho a la ocupación del terreno, el cual deberá desocuparse de ser negado por el Concejo Municipal.

SECCIÓN II **De las Prohibiciones y de** **Las Sanciones**

ARTÍCULO 87º. Se considerará implícita en toda adjudicación en arrendamiento, cualquiera sea su modalidad, o en las adjudicaciones en venta, el derecho del Municipio a resolver el contrato y rescatar la parcela objeto del mismo, al ser comprobada alguna falsedad en las declaraciones efectuadas por el solicitante.

Prohibición

ARTÍCULO 88º. El incumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 26 de la presente Ordenanza, será sancionado con multa equivalente a Quince (15) veces el valor el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela pagadas en bolívares, sin perjuicio de otras sanciones en que pueda incurrir el administrado, y que el Alcalde o Alcaldesa hará efectivas de conformidad con la Ley.

Los sub-arrendamientos o traspasos efectuados en contravención a la presente Ordenanza serán inexistentes y en consecuencia, carecerán de valor jurídico alguno.

Responsabilidad de los Funcionarios Públicos

ARTÍCULO 89º. Los funcionarios y funcionarias públicos que no den cumplimiento a las obligaciones y términos previstos en la presente Ordenanza, podrán ser sancionados por el Alcalde o Alcaldesa, con multa equivalente al monto de seis (06) veces el valor el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela pagadas en bolívares, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria a que hubiere lugar.

Incumplimiento de la Obligación de Construir

ARTÍCULO 90º. Transcurridos dos (2) años después de otorgado y firmado por las partes el contrato de adjudicación en arrendamiento, sin que se haya ejecutado el cincuenta por ciento (50%) de la construcción para lo cual se solicitó la parcela, la Dirección de Desarrollo Urbano, de oficio o a solicitud de cualquier funcionario público o vecino del municipio, levantará el informe respectivo y lo remitirá al Alcalde o Alcaldesa.

El Alcalde o Alcaldesa remitirá al interesado o interesada copia del informe y del auto de apertura del procedimiento de rescate y lo citará para que comparezca dentro del lapso de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación, a fin de que exponga sus pruebas y alegue sus razones, las cuales se harán constar en el expediente respectivo.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Se entenderá por cumplido el porcentaje establecido en este artículo, cuando el mismo se refiera a la obra física construida en relación al proyecto de edificación aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las disposiciones contenidas en este Artículo, deberán incluirse en todos los contratos de adjudicación en arrendamiento, bajo pena de la sanción administrativa prevista en esta Ordenanza.

En todo caso, se entenderán taxativamente establecidas, sin que el administrado pueda desconocerlas.

Prohibiciones Específicas

ARTÍCULO 91º. No se adjudicarán las parcelas de terrenos municipales, ni se sustanciará expediente alguno, cuando ocurran las circunstancias que a continuación se determinan:

- 1) Los cubiertos por bosque o vegetación cuya conservación sea de interés público o ambiental.
- 2) Los terrenos que se encuentren adyacentes a las quebradas o ríos hasta veinticinco (25) metros de sus orillas.
- 3) Los terrenos adyacentes a canales embaulados hasta siete (7) metros y de los canales abiertos, hasta catorce (14) metros de los mismos.
- 4) Los terrenos donde existan recursos naturales de interés histórico o turístico o que sirvan de aprovechamiento a la población.
- 5) Los terrenos que ubicados en las márgenes de ríos, riachuelos o quebradas, a una distancia de doscientos (200) metros de sus orillas, cuando de tales aguas se surta la población, vecindario o empresa de carácter público.
- 6) Los terrenos ubicados bajo tendidos eléctricos de alta tensión de acuerdo con las normas técnicas establecidas.
- 7) No se adjudicarán parcelas con usos distintos a los establecidos en la Ordenanza de Zonificación vigente.
- 8) Cuando el requirente tenga otro terreno arrendado o en propiedad en el Municipio.
- 9) Cualesquiera otros que determine el Concejo Municipal mediante Ordenanza especial y las leyes ambientales que le fueran aplicables.

PARÁGRAFO ÚNICO: Debe notificársele al interesado esta eventualidad en el momento mismo de observar la prohibición establecida en este artículo.

Prohibición de Otorgamiento

ARTÍCULO 92º. La Dirección de Desarrollo Urbano no podrá 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: La Dirección a que se refiere este artículo deberá notificar al Despacho del Alcalde o Alcaldesa y a la Sindicatura Municipal para que tomen las previsiones pertinentes.

Prohibición para Concejales, Concejales, Alcalde y Alcaldesa

ARTÍCULO 93º. No podrán solicitar adjudicaciones de ningún tipo, ni directamente ni por interpuestas de funcionarios o funcionarias de Alto nivel del municipio y solamente para de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal a excepción para sus casas de habitación o de bienes ya obtenidos antes de ocupar el cargo previamente comprobado.

CAPITULO VII Del recurso de Reconsideración.

ARTÍCULO 94º. De las decisiones o sanciones previstas en la presente Ordenanza, los interesados podrán interponer recurso de reconsideración ante el Alcalde, Alcaldesas, funcionario o funcionaria en quien él delegue, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de notificación legal.

Todo recurso deberá interponerse por escrito y dirigido al Alcalde, Alcaldesa o en quien éste delegue, y en el mismo se hará constar:

- a. Identificación del interesado o interesada, natural o jurídico y de la persona que actúe como su representante y se acredite como tal, con expresión de los nombres y 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, expresando con toda claridad la materia o materias objeto del recurso.

d. Referencia a los anexos que lo acompañan, si fuera el caso.

e. Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.

f. La firma del interesado e interesada.

PARÁGRAFO ÚNICO: El recurso que no llenase los requisitos no será admitido. Esta decisión debe ser motivada y notificada al interesado.

**Lapso para
Decidir
Dictamen**

ARTÍCULO 95°. Interpuesto el recurso, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá de treinta (30) días hábiles para decidir sobre el mismo. La decisión se efectuará visto el dictamen de la Sindicatura Municipal, mediante resolución motivada y debidamente notificada al interesado o interesada.

**Recurso Contencioso
Administrativo**

ARTÍCULO 96°. Contra las decisiones de los recursos de reconsideración interpuestos ante el Alcalde o Alcaldesa, el interesado o interesada podrá ejercer el recurso contencioso-administrativo de nulidad previsto en la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

**CAPITULO VIII
Disposiciones Transitorias**

ARTÍCULO 97°. Los ocupantes de terrenos municipales que no hayan celebrado el respectivo contrato con el Municipio, deberán hacer las solicitudes de regularización prevista en sección IV del Capítulo III de esta Ordenanza, en un plazo improrrogable de un (1) año, contado a partir de la fecha de su entrada en vigencia. En este caso no habrá lugar a la imposición de la sanción prevista en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 98°. En el lapso de sesenta (60) días a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, la Dirección de Catastro y Oficina de Ejidos de la Alcaldía de San Fernando, deberá actualizar la Tabla de valores de la Tierra establecida en la Ordenanza sobre Catastro, a fin de que sea

dictada por el Alcalde o Alcaldesa del Municipio y reformada en cuanto a ese particular la mencionada Ordenanza Catastral.

Entrada en Vigencia

ARTÍCULO 99°. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Disposición Derogación

ARTÍCULO 100°. La presente Ordenanza deroga la Reforma Total de la Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del Municipio San Fernando, del Estado Apure publicada en la Gaceta Municipal N° 824-2016

Dada, firmada y sellada en el salón donde sesiona el Concejo Municipal del Municipio San Fernando, a los 22 días del mes de octubre del año 2024. Años 213° de la Independencia y 165° de la Federación.



**ABG. JHAI MAR D. ELIA TOVAR
SECRETARIO.-**

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE
VENEZUELA
ESTADO APURE
ALCALDIA DE SAN FERNANDO**

En el Despacho de la Alcaldesa a los 30 días del mes de Octubre del año Dos Mil veinticuatro. Años 213° de la Independencia y 165° de la Federación.



PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

**ARQTA. BELLA PADRON-ALVARADO
ALCALDESA DEL MUNICIPIO SAN
FERNANDO**