

Gaceta Municipal

MUNICIPIO CARRIZAL- ESTADO MIRANDA

AÑO VII

Número Extraordinario

Carrizal 02-04-1996

REPÚBLICA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
CONCEJO DEL MUNICIPIO CARRIZAL

ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 4.- En la Gaceta Municipal se publicaran:

- a) Las Actas de las sesiones públicas del Concejo Municipal.
- b) Las Ordenanzas y los Acuerdos que afecten la Hacienda Municipal, una vez proclamada por el Alcalde.
- c) Los Reglamentos y Decretos dictados por el Alcalde.
- d) El texto de los Discursos de Orden pronunciados en las Sesiones Extraordinarias, Solemnes o Especiales, cuando así sea aprobado por la Cámara.
- e) El Estado de ejecución del Presupuesto de Ingresos, el informe de la Ejecución Física y Financiera del Presupuesto de Gastos, así como el Balance del Tesoro y la Hacienda Municipal y demás estados financieros del Municipio.
- f) Los avisos y notificaciones de la Cámara Municipal, de la Alcaldía y demás unidades organizativas del Ayuntamiento.
- g) Cualesquiera otras publicaciones que la Cámara Municipal o la Alcaldía consideren convenientes.

NUMERO EXTRAORDINARIO

SUMARIO: ORDENANZA SOBRE EJIDOS Y TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

**REPÚBLICA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
ALCALDÍA DEL MUNICIPIO
CARRIZAL**

**ORDENANZA SOBRE EJIDOS Y
TERRENOS**

DE PROPIEDAD MUNICIPAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación jurídica de los ejidos y terrenos de propiedad Municipal. En todos los casos en que esta Ordenanza se trate de terrenos municipales, se entenderán comprendidos tanto ejidos como terrenos propios del Municipio.

ARTÍCULO 2.- Son terrenos ejidos del Municipio:

- Los que con dicho carácter haya venido disfrutando el Municipio.
- Los que con dicho carácter y por cualquier título adquiera el Municipio.
- Los que haya asignado o le sean asignados por la Asamblea Legislativa del Estado Miranda, en uso de sus atribuciones constitucionales relativas a la división político territorial y la organización municipal en su jurisdicción.
- Los terrenos que circundan las poblaciones del Municipio conforme a la previsible expansión de aquellas, de acuerdo a los señalamientos del Organismo Nacional de Planificación Urbana.
- Los resguardos de las extinguidas comunidades indígenas. Respecto a estos terrenos se respetarán los derechos adquiridos individualmente por los poseedores de fracciones determinadas conforme a la Ley del 08 de Abril de 1904.

Los terrenos propiedad del Instituto Agrario Nacional que circunden las poblaciones del Municipio cuando sean necesarios para el ensanche urbano.

ARTICULO 3.- Son terrenos propios del Municipio los que han entrado a formar parte de su patrimonio, provenientes de adquisiciones efectuadas conforme a la Ley de Expropiación o desafectados del dominio público municipal, y los adquiridos para compra, donación, prescripción adquisitiva o cualquier otro modo de adquirir la

propiedad. Estos terrenos podrán ser dispuestos libremente por el Municipio y estarán, en consecuencia, sujetos al régimen legal de la prescripción, pero no podrán ser otorgados en enfiteusis.

ARTICULO 4.- Los ejidos son inalienables e imprescriptibles. Sólo podrán enajenarse para construcciones en los casos y previo el cumplimiento de los requisitos, modalidades, condiciones, restricciones y formalidades establecidos en la Presente Ordenanza.

ARTICULO 5.- Los ejidos se dividen en urbanos y rurales.

ARTICULO 6.- Son ejidos urbanos del Municipio, los terrenos comprendidos en la zona declarada como tal por el órgano competente y los reservados o señalados para el ensanche de las poblaciones del mismo. Los Ejidos urbanos, sólo podrán ser destinados para construcciones con los usos propios de dicha zona, tales como residencial, industrial, asistencial, recreacional, cultural y comercial. Para destinarlos al uso agrario o pecuario se requerirá su aprobación por Acuerdo razonado del Concejo.

ARTICULO 7.- Son rurales los ejidos no incluidos como urbanos conforme al Artículo anterior y que sean aptos para la agricultura o la cría. Los ejidos rurales si los hubieren, sólo podrán enajenarse con fines de forma agraria, mediante los convenios previstos en el último aparte del artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, pero dejando a salvo las extensiones requeridas para el desarrollo de los núcleos urbanos.

ARTICULO 8.- En los convenios para la transferencia de ejidos rurales con fines de reforma agraria se considera incorporada, aún cuando no estuviera expresa, una cláusula según la cual el Municipio tendrá derecho irrenunciable a readquirir en el futuro la totalidad o parte del terreno que necesita para el desarrollo de sus poblaciones, y sólo estará obligado a pagar el mismo valor que se les dio en el convenio, más el valor de las bienhechurías existentes en la parte readquirida, estimado o justa regulación de expertos.

ARTICULO 9.- Toda persona que compre o reciba por cualquier otro título, conforme a la Ley, terrenos de origen ejidal acepta que compra o recibe a todo riesgo, y no podrá por ningún motivo reclamar saneamiento por evicción, ni exigir devolución de sumas pagadas por cualquier concepto relacionado con el negocio jurídico de que

se trate, salvo los casos contemplados en esta Ordenanza.

ARTICULO 10.- En lo referente a las ventas o arrendamientos de ejidos y terrenos propios hechos con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, el Municipio sólo reconocerá aquellas efectuadas de conformidad con lo dispuesto en el régimen aplicable a la fecha del contrato, resultante de las normas constitucionales, legales o municipales vigentes para ese momento.

PARAGRAFO ÚNICO: Cuando el Concejo Municipal o la Alcaldía comprueben que terrenos ejidos o propios de la Municipalidad son detentados como de propiedad privada sin causa o justo título, intentarán por intermedio de la Sindicatura, las acciones correspondientes para obtener el reconocimiento derecho del Municipio y la restitución efectiva del bien al patrimonio del ente.

ARTICULO 11.- Toda persona que solicite en venta o arrendamiento un terreno municipal, pagará por concepto de tramitación, una tasa de Quinientos bolívares (Bs. 500,00) en terrenos urbanos. Por el mismo concepto pagará una tasa de Trescientos bolívares (Bs. 300,00) cuando se trate de terrenos rurales. Los demás gastos causados por la tramitación de la solicitud, tales como el traslado de funcionarios, mensuras, planos, documentos, etc., correrán por cuenta del solicitante. Con la solicitud se acompañará el comprobante de haber cancelado la tasa a que se refiere este Artículo.

ARTICULO 12.- Toda persona que arriende o adquiera por compra terrenos del Municipio, se obliga a cederle, sin contraprestación alguna y cuando éste lo disponga, la parte del terreno no construido que se necesite para la ampliación o construcción de calles y avenidas u obras públicas. Todos los contratos de venta y arrendamiento o de cualquier otra operación sobre terrenos municipales, deberán contener una cláusula que exprese el contenido de este Artículo. Caso contrario, se entenderá incluido en el señalado contrato.

ARTICULO 13.- El Alcalde exigirá fianza a toda persona que adquiera por compra o arrendamiento terrenos municipales, para obtener garantías del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de esas negociaciones

CAPITULO II
DE LAS ADQUISICIONES DE
TERRENOS
POR EL MUNICIPIO

ARTICULO 14.- Para la aceptación de terrenos ofrecidos al Municipio mediante donación o legado, deberá efectuarse un estudio previo por la Sindicatura Municipal sobre el origen de la Procedencia del inmueble y sobre las cargas, gravámenes u obligaciones que pudieran afectar la donación o el legado. Si la Alcaldía acepta la donación o el legado se hará un levantamiento topográfico del inmueble indicando sus linderos y medidas y el avalúo del mismo. El incumplimiento de estas formalidades acarrea la nulidad de la donación o legado. La aceptación de la donación se hará por documento auténtico, conforme lo prevé el Artículo 1439 del Código Civil, para su validez.

ARTICULO 15.- Las compras de terrenos por el Municipio requerirán estudio previo hecho por la Alcaldía o el órgano que ésta delegue y por la Sindicatura Municipal, con la descripción física, económica y jurídica del inmueble. La grabación de la compra por parte del Alcalde, debe contener las razones que justifiquen la operación y el destino del terreno a adquirir.

ARTICULO 16.- Los terrenos del dominio público municipal pueden ser transferidos a su dominio privado mediante Desafectación, con el voto favorable de las tres cuartas (3/4) partes de los integrantes del Concejo. Para ello, la Cámara solicitará estudio previo de la Alcaldía o del órgano que ésta delegue y de la Sindicatura Municipal, y el mismo deberá contener las características físicas y jurídicas del terreno.

CAPITULO III
DE LOS ARRENDAMIENTOS DE
EJIDOS Y
TERRENOS DE PROPIEDAD
MUNICIPAL

ARTICULO 17.- Los ejidos y terrenos de propiedad municipal podrán ser objeto de arrendamiento, pero queda prohibida su ocupación temporal, salvo Acuerdo en contrario debidamente razonado y aprobado por la mayoría absoluta de los Miembros de la Cámara. Es nula cualquier adjudicación de terrenos municipales en enfiteusis, y salvo lo previsto por el Artículo 109 de la Ley Orgánica de Régimen municipal, la adjudicación en donación, usufructo o comodato.

ARTICULO 18.- Los ejidos urbanos y terrenos de propiedad municipal en zona urbana podrán ser

arrendados por el Alcalde en parcelas de Ochocientos metros cuadrados (800 M2.). Para adjudicar en arrendamiento parcelas de mayor extensión se requerirá Acuerdo especial de la Cámara Municipal, aprobado con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus integrantes.

ARTICULO 19.- Los ejidos rurales y terrenos de propiedad municipal en zona rural, podrán ser arrendados en parcelas no menores de una (1) ni mayores de cincuenta (50) hectáreas, según el uso a que estén destinados. Para adjudicar parcelas de mayor extensión se requerirá Acuerdo especial de la Cámara Municipal, aprobado con la misma mayoría calificada requerida en el Artículo anterior.

ARTICULO 20.- Los terrenos municipales a que se refiere el Artículo 18 podrán adjudicarse en arrendamiento simple o arrendamiento con opción de compra. Esta última modalidad será utilizada cuando el solicitante se proponga adquirir en propiedad la parcela objeto de la solicitud. En el arrendamiento con opción de compra se señalará, además del canon de arrendamiento, el valor del lote de terreno durante la vigencia de la opción de la compra y el plazo para ejercerla, que no excederá de dos (2) años contados a partir de la firma del contrato correspondiente, si el interesado no ejerciera la opción de compra, el terreno pasará al régimen de arrendamiento simple.

ARTICULO 21.- Los arrendamientos simples sobre terrenos municipales urbanos no podrán extenderse por un tiempo mayor de dos (2) años. No obstante, cuando estos terrenos fuesen destinados a fines industriales o comerciales, el arrendamiento podrá concederse hasta por un lapso de cinco (5) años, renovables por períodos iguales, siempre que el arrendatario, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento, por lo menos, manifieste por ante la Alcaldía su deseo de obtener la prórroga del contrato, y siempre que se encuentre solvente con el Fisco Municipal por concepto de impuestos, tasas y demás contribuciones municipales exigibles, así como del canon de arrendamiento.

ARTICULO 22.- La persona a quien se le haya otorgado un terreno de propiedad municipal urbano en arrendamiento simple, deberá comenzar la construcción prevista en el contrato, dentro del término de noventa (90) días, a contar de la fecha de la firma del contrato. Este término podrá prorrogarse, por una sola vez, y por un período igual, cuando la Alcaldía así lo apruebe, y previa solicitud razonada del interesado. Vencido el lapso sin que se haya iniciado la construcción para la cual

se solicitó el terreno en arrendamiento simple, el Síndico Procurador Municipal notificará a la Alcaldía del Municipio para que está acuerde la resolución del contrato y se procederá a comunicárselo al interesado solicitándole la desocupación del terreno, si fuera el caso. La correspondiente resolución se publicará en la Gaceta Municipal. El Alcalde del Municipio estampará en el Libro de Registro de contratos de arrendamientos, la correspondiente nota de haber quedado resuelto el contrato y ordenará se suspenda la emisión de recibos por el canon de arrendamiento.

PARAGRAFO ÚNICO: En todos los casos en que se exija esta condición, de materiales en el terreno ni la fijación, levantamiento o plantación de cercas, que, de haberlas efectuados el arrendatario, tampoco se consideran bienhechurías, y no podrán originar reclamación alguna.

ARTICULO 23.- El arrendatario de un ejido o terreno urbano de propiedad municipal, no podrá sub-arrendarlo ni en todo ni en parte. Tampoco podrá arrendar las construcciones que sobre el terreno municipal haya realizado, sin la previa autorización de la Alcaldía, que la otorgará sólo en caso de justificada y razonable necesidad. Quienes contravengan esta disposición, estarán sujetos a las sanciones previstas en esta Ordenanza, sin perjuicio de la nulidad de lo actuado y de la rescisión del contrato de pleno derecho.

ARTICULO 24.- No podrá arrendarse para construir vivienda un terreno municipal a quien tenga alguno ya arrendado para ese fin o sea propietario de otra vivienda en el Municipio.

ARTICULO 25.- Los arrendatarios de terrenos municipales urbanos podrán renovar sus contratos por un lapso igual al establecido en el Artículo 21 de esta Ordenanza, siempre que lo manifiesten por escrito a la Alcaldía por lo menos tres (3) meses antes de su vencimiento, y siempre que se encuentren solventes con el Fisco Municipal.

ARTICULO 26.- Sólo podrán arrendarse terrenos municipales rurales para la explotación de la agricultura, de la cría, o con fines industriales, de conformidad con los usos vigentes en las normas municipales y nacionales sobre la materia.

ARTICULO 27.- Los arrendamientos sobre terrenos municipales rurales, no podrán celebrarse por un lapso mayor de cinco (5) años y podrán renovarse por lapsos iguales, siempre que el arrendatario manifieste por escrito a la Alcaldía el deseo de prorrogar el contrato, tres (3) meses antes

de su vencimiento y se encuentre solvente con el Fisco Municipal por los impuestos, tasas y cánones de arrendamiento.

PARAGRAFO ÚNICO: En los casos en que el arrendatario no dedique el terreno rural arrendado a los fines previstos en su solicitud o no explote durante dos (2) años consecutivos las 3/4 partes de la superficie del terreno arrendado, la Alcaldía podrá dar por resuelto el contrato.

ARTICULO 28.- En los casos de prórroga del contrato de arrendamiento, la Alcaldía revisará el estado actual y el valor del terreno para la fecha, y en base al avalúo que resulte establecerá el nuevo canon de arrendamiento siguiendo el procedimiento pautado en el Artículo 31 de esta Ordenanza.

ARTICULO 29.- El Municipio no reconocerá ninguna mejora en terrenos municipales arrendados, cualquiera que sea su naturaleza, al producirse el vencimiento del contrato o la resolución del mismo, y las existentes quedarán a favor de la entidad, salvo cuando el arrendatario haga mejoras con el obligado a su reconocimiento y a la indemnización correspondiente, de acuerdo al valor actual de esas mejoras y sin exceder nunca de la cantidad autorizada. No obstante, el pago se originará sólo en el caso de que el Municipio no pueda prorrogar el contrato, ya que si la causa de la finalización del contrato fuera el incumplimiento del arrendatario o su voluntad de no prorrogarlo, las mejoras quedarán a favor del Municipio sin contraprestación alguna.

ARTÍCULO 30.- Toda persona, natural o jurídica, que aspire ser arrendatario de un terreno ejido o de propiedad municipal deberá formular solicitud escrita al Alcalde con indicación de los siguientes datos:

- a) Nombre, apellido, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y cédula de identidad.
- b) Indicación precisa de la ubicación, dimensiones y demás características del terreno que se desea arrendar, y mención del ocupante y de las obras construidas en él, si fuera el caso.
- c) Determinación de las características generales de la edificación o instalaciones que se van a construir sobre el terreno.
- d) Declaración jurada de los bienes inmuebles de que es propietario el solicitante en jurisdicción del Municipio.
- e) Número y nombre de las personas que integran el grupo familiar.
- f) Promedio de ingresos mensuales.
- g) Uso o destino que se le dará a los terrenos, cuando estos fueran rurales, especificando el tipo de explotación que se va a realizar en los mismos.

La Alcaldía o el órgano que ésta delegue, suministrará al interesado el formulario para hacer la solicitud de arrendamiento, que sólo se recibirá acompañada de la certificación de la solvencia municipal respectiva.

ARTICULO 31.- Recibida la solicitud en la Alcaldía, se procederá a elaborar expedientes por duplicado con los recaudos siguientes:

- a) Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada y numerada.
- b) Informe de la Sindicatura Municipal sobre la condición jurídica del inmueble solicitado, indicando si es del dominio público o privado del municipio, así como los datos de registro que acrediten la propiedad del ente municipal, si está libre u ocupado, y en este último caso, nombre del ocupante y condiciones legales de la ocupación, y si está afectado por servidumbre o cualquier otro gravamen.
- c) Informe sobre las características físicas del inmueble, número civil o catastral si lo tuviere, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condiciones del suelo.
- d) Cuando se trate de terrenos municipales rurales debe indicarse el valor del inmueble y el uso o explotación permitida, si el terreno a arrendarse fuera urbano deberá indicarse, además, el valor y el uso del terreno conforme a la zonificación del lugar si la hubiere, su afectación por planes de ordenamiento urbano o planes de urbanismo e indicaciones de compraventa recientes de terrenos similares.
- e) Estimación del canon de arrendamiento anual.
- f) Proyecto de contrato de arrendamiento que contenga, además de las cláusulas fundamentales, las condiciones señaladas en los artículos 9, 10, 12, 49 y 50 de la presente Ordenanza.
- g) Cualquier otra información o documentación que se considere conveniente.

ARTICULO 32.- En caso de ser admitida la solicitud, la Alcaldía o el órgano que ésta delegue, en presencia del solicitante, con previa convocatoria de los colindantes, si los hubiere, medirán el terreno y harán constar si existe oposición para el Otorgamiento. De esto se levantará acta debidamente suscrita por todos los presentes en el acto.

ARTICULO 33.- Si hubiere oposición, la Alcaldía o el órgano que ésta delegue, abrirá un lapso de treinta (30) días para que los interesados consignen documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos. Después de vencido el lapso, el Alcalde decidirá sobre la procedencia de la oposición. De

esta decisión podrá recurrir el opositor por ante los tribunales competentes.

ARTICULO 34.- Si no hubiere oposición, o resuelta ésta, se procederá a efectuar la redacción del contrato y a revisar la información relativa a la identificación del solicitante y el carácter con que actúan las personas que representan al municipio, la ubicación, superficie y linderos del inmueble, el precio del terreno y la forma de pago del canon y todas las demás condiciones que sean necesarias. En el contrato deberá declararse expresamente el conocimiento y aceptación, por parte de la persona que arrienda el ejido o terreno municipal, de los términos y condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 35.- Aprobada la solicitud por la Alcaldía, se procederá a la autenticación del contrato, el cual será firmado por el Alcalde, en representación del ente Municipal, y por el solicitante, previa consignación del canon de arrendamiento correspondiente al año en curso, por ante las oficinas recaudadoras de fondos municipales, dentro de los 15 días siguientes a la aprobación de la solicitud. La falta de consignación en el citado plazo, dejará sin efecto la aprobación. Uno de los ejemplares se le entregará al arrendatario. Los contratos de arrendamiento deberán ser asentados en el Libro que a tal efecto se llevará en la Alcaldía. Copia del contrato se remitirá a la Sindicatura Municipal y a las unidades que el Alcalde estimare convenientes.

ARTICULO 36.- En el plano general de los ejidos y terrenos de propiedad municipal, deberán señalarse los lotes arrendados conforme a los respectivos contratos, y el Alcalde o el órgano que éste delegue, velará por el cumplimiento de las condiciones establecidas en los mismos.

ARTICULO 37.- Todos los expedientes sobre arrendamiento de terrenos municipales, una vez que se hayan otorgado los respectivos contratos, se archivarán en carpetas individuales y pasarán a formar parte del catastro del patrimonio municipal.

ARTICULO 38.- Cuando el Alcalde o el órgano que éste delegue niegue la solicitud del arrendamiento, comunicará lo resuelto a el interesado.

ARTICULO 39.- El Alcalde podrá autorizar el traspaso de un contrato de arrendamiento, a solicitud del arrendatario, cuando el nuevo

interesado llene las condiciones exigidas en esta Ordenanza.

ARTICULO 40.- Aprobado el traspaso por el Alcalde, se procederá de acuerdo a los establecido en los Artículos 34, 35 y 41 para el Otorgamiento del nuevo contrato, y se estampará la correspondiente nota de resolución en los ejemplares del contrato anterior y en el libro respectivo.

ARTICULO 41.- El canon anual de arrendamiento será fijado por el Alcalde, tomando en consideración el valor del terreno para el momento de la firma del contrato o sus renovaciones, conforme a la tabla de valores elaborada y aprobada por la Alcaldía y los cánones que rijan en el mercado para las mismas fechas.

ARTICULO 42.- E canon de arrendamiento se liquidará por anualidades anticipadas y se pagará dentro de los ocho (8) días en que se inicie el año. La Alcaldía podrá establecer cualquier otra modalidad de pago.

ARTICULO 43.- Cuando el arrendatario no haya satisfecho el pago correspondiente en el lapso establecido en el artículo 42, lo adeudado sufrirá un recargo del diez por ciento (10%), transcurrido el primer trimestre sin efectuar el pago, el obligado deberá pagar además intereses moratorios a la rata del uno por ciento (1%) mensual. La mora impedirá en todo caso la prórroga del contrato.

ARTICULO 44.- Por falta de pago de una anualidad completa el Alcalde podrá dar por terminado el contrato. De esta decisión se hará la correspondiente notificación y publicación.

ARTICULO 45.- El Alcalde notificará a los deudores por concepto de cánones de arrendamiento, de la obligación de pagar la deuda pendiente antes del día 30 de agosto de cada año y procederá a la publicación de la lista de deudores morosos en la Gaceta Municipal fin de interrumpir la prescripción.

El Alcalde podrá autorizar acciones de cobro judicial cuando la cuantía acumulada de arrendamientos adeudados así lo justifique.

CAPITULO IV

DE LAS ENAJENACIONES

ARTICULO 46.- Los ejidos urbanos y los terrenos propiedad del municipio solo son enajenables para construcciones, mediante la aprobación en dos (2)

discusiones y con el voto de la mayoría de los integrantes de la Cámara Municipal en cada una de ellas, y sólo en los casos y previo el incumplimiento de las condiciones y formalidades establecidas en esta Ordenanza.

Sin embargo cuando la superficie del ejido sea inferior a Ochocientos metros cuadrados (800 M2), queda autorizado el Alcalde para realizar dicha enajenación, previo cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en ésta Ordenanza

PARAGRAFO ÚNICO: El Alcalde podrá incluir en el Presupuesto una partida que comprenda los ingresos provenientes de la venta de ejidos y terrenos propios del Municipio, que deberán destinar necesariamente a inversión en bienes que produzcan nuevos ingresos al municipio o con programas de interés municipal.

ARTICULO 47.- Cuando se trate de dotar de patrimonio a una entidad de carácter público creada especialmente por el Municipio con fines de desarrollo local, mediante inmuebles de propiedad municipal, se requerirá Acuerdo especial aprobado en dos (2) discusiones con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los integrantes de la Cámara y, en el mismo, se podrán establecer condiciones especiales de enajenación.

ARTICULO 48.- En todo caso de enajenación de terrenos Municipales, el Municipio se reservará el derecho preferente de adquirir de nuevo el inmueble vendido por el mismo precio de venta original cuando el propietario manifieste su voluntad de cederlo, traspasarlo o enajenarlo. El propietario tendrá derecho al pago de aquellas mejoras realizadas en el inmueble que efectivamente hayan aumentado su valor, siempre que hayan sido autorizadas debidamente por la Alcaldía del Municipio.

Si el municipio declarase su voluntad de no ejercer el derecho de preferencia en el término de treinta (30) días o no respondiera en el mismo lapso a la notificación del propietario, éste quedará en libertad de venderlo a un tercero. El municipio tendrá el derecho de recuperar la titularidad del terreno por causa de utilidad pública o interés social, mediante el pago determinado de acuerdo a la Ley de la materia. El presente artículo deberá insertarse en los documentos de venta de inmuebles municipales.

ARTICULO 49.- Los terrenos urbanos sólo podrán venderse a sus adjudicatarios una vez concluida la obra para la cual fueron solicitados, previa la Desafectación de su condición de ejido por el voto favorable 2/3 partes de integrantes del Concejo. A tal efecto, dichos inmuebles se adjudicarán,

inicialmente, en arrendamiento con opción de compra. En tal caso, si transcurrieran dos (2) años desde la firma del documento sin que el interesado hubiera terminado la construcción, el Alcalde declarará resuelto de pleno derecho el contrato. En tal escritura de venta se hará constar esta condición.

ARTICULO 50.- El Concejo, cuando así lo requiera la ejecución de desarrollos industriales, turísticos, recreacionales, habitacionales u otros de similar naturaleza, podrá dar en venta directa, lotes de terrenos urbanos de origen ejidal de mayor extensión a la señalada en el artículo 18 de esta Ordenanza mediante acuerdo razonado y previa la Desafectación de su condición de ejido aprobados ambos por las tres cuartas (3/4) partes de sus miembros. La solicitud deberá contener información detallada acerca del desarrollo a ejecutar, así como las etapas y plazos estimados para iniciarlo y concluirlo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los trabajos deberán iniciarse dentro del lapso de seis (6) meses contados a partir de la firma del respectivo documento, plazo que el Alcalde podrá prorrogar por un período igual y por una sola vez, a solicitud del interesado, cuando razones de fuerza mayor así lo justifiquen. Vencido el plazo a la prórroga si la hubiere, sin que se haya dado inicio a los trabajos del proyecto de desarrollo, el Alcalde declarará resuelto de pleno derecho el contrato cancelando el precio original de adquisición.

En la escritura de venta se hará constar esta condición. La resolución del Alcalde se remitirá a la oficina Subalterna de Registro Público respectiva, a los fines de que se estampe la nota marginal correspondiente.

PARAGRAFO SEGUNDO: El adquirente no podrá ceder, traspasar o vender total o parcialmente el inmueble vendido ni fraccionarlo para otros fines distintos a los previstos en el proyecto de desarrollo. El incumplimiento de esta condición resolverá de pleno derecho el contrato de venta, sin indemnización alguna para el comprador. La Resolución del Alcalde se remitirá a la oficina Subalterna de Registro Público para que se estampe la nota marginal correspondiente. En la escritura de venta se hará constar esta condición.

PARAGRAFO TERCERO: A los fines previstos en este artículo, el Concejo Solicitará la opinión de la Oficina municipal de Planificación y Desarrollo Urbano, así como de los organismo nacionales de desarrollo, tales como el Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR), el Ministerio del Ambiente (MARNR), el Fondo de Desarrollo Urbano (FONDUR), el Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), la Corporación Nacional de Turismo

(CORPOTURIMO) y cualesquiera otros que el Concejo considere convenientes, por su relación con la materia objeto del desarrollo.

ARTICULO 51.- En todo caso la enajenación de terrenos desafectados de su condición de ejidos estarán sometidos al control previo de la Contraloría Municipal. Serán inexistentes los contratos que se celebren en contravención a lo dispuesto en este Artículo.

ARTICULO 52.- En todos los casos en que se arriende o se venda un terreno municipal para construcciones, no se aceptará como inicio de la obra la simple acumulación de materiales en el terreno, ni la fijación, levantamiento o plantación de cercas que, en todo caso, de haberlas efectuado el interesado no constituirán bienhechurías y quedarán a favor de la Municipalidad.

ARTICULO 53.- El Alcalde fijara los precios de los terrenos municipales solicitados en compra de acuerdo con la valorización adquirida conforme a su zonificación, por los valores que se coticen en el mercado inmobiliario, y según la tabla de valores aprobada por la Alcaldía.

CAPITULO V

DE LOS PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 54.- El arrendatario con opción de compra de un terreno urbano del municipio, puede dentro del lapso para ejercer la opción, solicitar la compra del terreno en las condiciones estipuladas en el contrato respectivo. La Alcaldía o el órgano que ésta delegue suministrará al interesado el formulario para hacer la solicitud.

ARTICULO 55.- Quienes aspiren a comprar un terreno municipal y se encuentren en situación de arrendatarios deberán para ejercer su opción, formular una solicitud que contenga:

- a) Nombre, apellido, estado civil, profesión, dirección del domicilio, nacionalidad y número de cédula de identidad.
- b) Ubicación del terreno, dimensión, linderos y demás características.
- c) Indicar la obra construida o a construir en el lote solicitado.
- d) Precio asignado al terreno.
- e) Manifestación de que se acepta la venta sujeta a lo establecido en esta Ordenanza y que se somete en todas sus partes a ella.
- f) Presentación de la Solvencia Municipal.

ARTICULO 56.- Recibida la solicitud, la Alcaldía o el órgano que ésta delegue procederá a elaborar el expediente por duplicado, el cual contendrá los recaudos siguientes:

- a) Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada.
- b) Condición jurídica del inmueble solicitado, indicando si es de dominio público o privado del Municipio, si está libre u ocupado y, en este último caso, nombre del ocupante y condiciones legales de la ocupación, además del contrato de arrendamiento del Municipio, si fuera el caso, deberá también especificarse si está afectado por servidumbre o cualquier otro gravamen.
- c) Informe sobre las características físicas del inmueble, número catastral, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condiciones del suelo.
- d) El valor del inmueble, para la fecha, indicando uso de tierra conforme a la zonificación, si la hubiere, si el terreno está o no afectado por el plan de ordenamiento urbano y planes de urbanismo, e indicaciones sobre compras - ventas recientes de terrenos similares.
- e) Canon de arrendamiento anual que paga ó el valor fijado para la venta, si se trata del arrendamiento con opción a compra.
- f) Proyecto de contrato de venta que contenga, además de las cláusulas fundamentales, las condiciones que señala el presente capítulo.
- g) Cualquier información o documentación que considere conveniente.

ARTICULO 57.- El número de comprobantes de pago total o parcial, según el caso, deberán constar en el documento de venta.

ARTICULO 58.- Otorgado el documento de venta por el Alcalde se dejará copia del mismo expediente original, y otra copia se agregará al duplicado del expediente, debiendo hacerse el correspondiente señalamiento en el plano general de ejidos y terrenos de propiedad municipal.

ARTICULO 59.- Cuando el Alcalde o el órgano que éste delegue niegue la solicitud de venta, comunicará lo resuelto al interesado.

ARTICULO 60.- La persona natural o jurídica cuya solicitud de compra de un ejido urbano o de propiedad municipal que haya sido autorizada por el Alcalde, previa aprobación del Concejo Municipal, deberá hacer la consignación del precio fijado, ante las oficinas recaudadoras de fondos municipales dentro de los quince (15) días siguientes a su autorización.

PARAGRAFO ÚNICO: En caso de que la venta sea a plazos, el inmueble quedará gravado a favor del ente municipal con hipoteca legal de primer grado, pagando un interés del doce por ciento (12) anual, sobre saldos deudores, liquidados y cancelados mensualmente. En ningún caso, el plazo para la cancelación total excederá de veinticuatro (24) meses a partir de la firma del documento, y el aporte inicial no podrá ser menor del veinte por ciento (20%) total de la venta, conforme a lo establecido en el documento de arrendamiento con opción de compra, si fuera el caso. Los cánones de arrendamientos podrán imputarse al portador inicial de la venta a plazo de forma excepcional a los arrendatarios de bajos recursos, cuando así lo verifique el estudio Socioeconómico realizado por la Dirección de Desarrollo Social de la Alcaldía y oída la opción de la comisión de ejido de la Cámara Municipal

ARTICULO 61.- Dentro de los quince (15) días siguientes a la consignación del precio o del pago de la primera cuota, según el caso, el Alcalde procederá a otorgar el documento correspondiente.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE

ADMINISTRACIÓN

DE LOS TERRENOS MUNICIPALES

ARTICULO 62.- El Alcalde administrará los terrenos municipales.

ARTICULO 63.- Los terrenos del dominio público municipal podrán ser incorporados al régimen del dominio privado del ente municipal, previa Desafectación, conforme al procedimiento siguiente:

- 1.- La Sindicatura Municipal deberá elaborar un expediente por instrucción expresa de la Cámara.
- 2.- Dicho expediente contendrá los datos referentes a las características físicas y jurídicas del terreno y la estimación aproximada de su valor.
- 3.- La Cámara, fundamentada en dicho expediente, elaborará el proyecto de Acuerdo correspondiente.
- 4.- El Acuerdo de Desafectación deberá ser aprobado en Cámara, en dos (2) distintas sesiones,

mediante el voto, en cada una de ellas, de las tres cuartas (3/4) partes de sus integrantes.

5.- Después de la segunda discusión, el texto del Acuerdo se publicará en un periódico que se edite en la localidad o que se publique en la capital del Estado y circule en el Municipio, así como en la Gaceta Municipal, y la Alcaldía tomará nota de lo acordado para las actualizaciones correspondientes.

CAPITULO VII

DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO 64.- Ningún gobierno extranjero podrá adquirir directamente ni por interpuesta persona, por compra o arrendamiento terrenos ejidos o propios del Municipio a) Los cubiertos por bloques cuya conservación sea de interés público b) Los terrenos adyacentes a los ríos hasta cien metros (100 m) y a las lagunas hasta quinientos metros (500m), contando a partir del limite de la rivera de los mismos. Estos terrenos podrán ser afectados por el ensanche de puertos y balnearios, tomando las medidas pertinentes para proteger y preservar cuencas y cauces. c) Los terrenos donde existan recursos naturales de interés histórico o turístico o que sirvan de aprovechamiento de la población.

ARTICULO 65.- No se podrá arrendar o adquirir por compra, directamente o por interpuestas personas, más de un terreno de propiedad municipal, salvo el caso de una porción de terreno colindante al vendido con anterioridad al mismo solicitante y que sea necesario para integrar la configuración de dicho lote, así como los terrenos destinados a fines industriales, viviendas multifamiliares, centros comerciales o construcciones de interés colectivo, previa aprobación de la Cámara del proyecto a ejecutarse y la obligación de concluir la obra en un lapso no mayor de dos (2) años contados a partir de la fecha de su aprobación y el contrato será extendido en arrendamiento con opción a compra.

ARTICULO 66.- Los terrenos otorgados en arrendamiento no podrán ser objetos de reparcelamiento. La violación de esta disposición acarrea la nulidad del contrato, quedando en tal caso, a favor del Municipio lo existente en el terreno.

ARTICULO 67.- Para la consideración de la solicitud no se permitirá preferencia y las mismas se resolverán por el orden de su presentación, para lo cual el funcionario que recibe la solicitud estampará al pie de la misma una nota de recibo, indicando la hora, el día, el mes, y el año de la presentación.

PARAGRAFO ÚNICO: No obstante lo establecido en este Artículo tendrán trato preferencial las solicitudes que convengan a los intereses de la entidad municipal, y a tal efecto se considerarán como preferentes las solicitudes hechas para:

- a) Fabricar viviendas de interés social.
- b) Fabricar casas destinadas a hogares.
- c) Construir obras de utilidad pública o social.
- d) Construir locales comerciales o industriales.
- e) Construir complejos turísticos, hoteleros, recreacionales y similares.

CAPITULO VIII

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 68.- Es nula la venta o arrendamiento de ejidos y otros terrenos municipales hechos en contravención a la presente Ordenanza, en cuyo caso, el Alcalde podrá, en cualquier momento, declarar resuelto de pleno derecho el contrato, lo cual se notificará a la Oficina Subalterna de Registro Público, a los fines de que se estampe la nota marginal correspondiente.

ARTICULO 69.- La persona natural o jurídica que ocupare inmuebles de propiedad municipal sin llenar los requisitos legales será multado con una cantidad equivalente al monto de las pensiones de arrendamiento que se habrían causado durante el lapso en el cual lo haya venido ocupando, y hasta un máximo de cinco (5) años, todo esto sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones nacionales, estatales o municipales pertinentes.

ARTICULO 70.- Las sanciones establecidas en el presente Capítulo serán impuestas por el Alcalde.

CAPITULO XV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 71.- El Municipio reconocerá sólo aquellas ventas y arrendamientos de terrenos

municipales hechos con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, pero de conformidad con lo dispuesto en el régimen aplicable vigente para la fecha del contrato.

ARTICULO 72.- Los ocupantes de terrenos ejidos o de propiedad municipal que no hayan celebrado contrato con el Municipio deberán hacer las solicitudes correspondientes en un plazo improrrogable de noventa días, a partir de la promulgación de esta Ordenanza.

ARTICULO 73.- A medida que se vayan venciendo los contratos de arrendamientos se revisarán para ajustarlos a las condiciones de esta Ordenanza.

ARTICULO 74.- En aquellos casos en que sobre una misma propiedad municipal concurren más de un propietario o cuando la misma constituya un activo de importancia, desde el punto de vista financiero en razón de su valorización, ubicación o uso permitido, la Alcaldía podrá establecer la modalidad de subasta para otorgar dicha propiedad. En tal caso, el Alcalde deberá establecer las condiciones exigidas para presentar las ofertas.

CAPITULO X

DISPOSICIÓN FINAL

ARTICULO 75.- La presente Ordenanza entrará en vigencia después de su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTICULO 76.- El Alcalde reglamentará en el lapso de dos (2) años, la presente Ordenanza contados a partir de la entrada en vigencia de ésta Ordenanza.

ARTICULO 77.- Se deroga la Ordenanza de Ejidos y Terrenos Municipales emanada del Concejo Municipal del Distrito Guacaipuro de fecha. 06 de Junio de 1.944.

Aprobado en el salón de Sesiones de Cámara Municipal en Sesión de Cámara Ordinaria N° 12, a los veintisiete (27) días del mes de Marzo de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996).

**JOSÉ MORALES
VICEPRESIDENTE**

MANOLO I. BLANCO V.

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

Promulgado en el despacho del Alcalde al 2do día del mes de Abril de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996).

**FELIX RAMÓN PALACIOS C.
ALCALDE**

**MANOLO I. BLANCO V
.SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**