

GACETA MUNICIPAL DE VALENCIA

Valencia, 15 de diciembre de 2009

Art. N° 6 de la Ordenanza de Gaceta Municipal. Se tendrán como publicados y en vigencia las Ordenanzas y demás instrumentos jurídicos municipales que aparezcan en la Gaceta Municipal, salvo disposición legal en contrario y en consecuencia, las autoridades públicas y los particulares quedan obligados a su cumplimiento y observancia. Las Gacetas Municipales se tendrán como documento público a todos los efectos legales.

Art. N° 11 de la Ordenanza de Gaceta Municipal. La redacción, edición, publicación, reimpresión por error de copia, reedición, distribución y administración de la Gaceta Municipal, estará bajo la responsabilidad del Secretario o Secretaria del Concejo Municipal de Valencia del Estado Carabobo.

La publicación de documentos, se solicitará por escrito acompañado del documento original y digital a publicar. No será publicado ningún documento que no cumpla con este requisito.

Depósito Legal ppo200507ca76

REFORMA DE LA ORDENANZA SOBRE EJIDOS Y DEMAS BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO VALENCIA

 *Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)



Estado Carabobo
Municipio Valencia

EXPOSICIÓN DE MÓTIVOS

Con la entrada en vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, se amplía el concepto de Ejidos, ya no solo a los terrenos baldíos que circulan las poblaciones urbanas, sino también a los ubicados dentro de estas áreas urbanas.

En nuestros tiempos, el concepto de ejidos es mucho más amplio que en la legislación española, pues comprende, no solo los terrenos destinados al uso común, sino también los que pueden ser disfrutados por los individuos en particular, en virtud de contratos de concesión de uso, adjudicaciones en venta y contratos de arrendamientos con opción a compra, celebrados entre los particulares y las Autoridades Municipales, en el expreso entendimiento de que los ejidos solo podrán ser enajenados para construcciones y con observancia de las modalidades, condiciones y restricciones establecidas en la presente Reforma.

Es por ello, que presentamos a consideración de este ilustre cuerpo edilicio, la Reforma movidos por el ánimo de actualizar nuestro Ordenamiento Jurídico relacionado con la materia de ejidos y tener las herramientas jurídicas necesarias para una mejor administración y definición de los bienes inmuebles Municipales.

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO CARABOBO
MUNICIPIO VALENCIA.**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALENCIA, en uso de sus facultades legales establecidas en el artículo 54, numeral 1; y 95, numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en concordancia con el artículo 5 de la Ordenanza sobre Instrumentos Jurídicos Municipales, **SANCIONA** la siguiente:

**REFORMA DE LA ORDENANZA
SOBRE EJIDOS Y DEMAS BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO VALENCIA**

ARTÍCULO 1: Se reforma el artículo 2 de la presente Ordenanza, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 2. Son ejidos del Municipio Valencia:

1. Todos aquellos que en concepto de tales, haya venido gozando el Municipio desde la época de la colonia.
2. Los adquiridos por el Municipio, conforme a las leyes que han venido rigiendo la materia.
3. Los que con dicho carácter adquiera en el futuro o se le asignen como tales.
4. Los terrenos baldíos que circundan las poblaciones del Municipio Valencia, conforme a su previsible expansión, de acuerdo a los señalamientos previstos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal
5. Los terrenos situados dentro del área urbana de la Poblaciones del Municipio, carentes de dueño o dueña, sin menoscabo de legítimos derechos de terceros, válidamente constituidos. Igualmente, se constituye en ejidos, las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Quedaran exceptuadas las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas.
6. Los terrenos propiedad del Instituto Nacional de Tierras, cuando sean necesario para el ensanche urbano. El Municipio, celebrará con el Instituto Nacional de tierras los correspondientes convenios de donación o compra; y en este último caso, el precio a pagar por el Municipio al Instituto Nacional de Tierras, no podrá ser mayor a la cantidad que este efectivamente haya pagado al momento de adquirirlo, más el valor de las bienhechurías, si la hubiere y los intereses causados calculados a la rata del doce por ciento (12%) anual.
7. Y todos aquellos transferidos por la Ley de División Política del Estado Carabobo.

ARTICULO 2: Se reforma el artículo 10, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 10. Cuando el Municipio lo juzgue necesario por causa de utilidad pública, previa solicitud motivada del Alcalde o Alcaldesa, podrá adquirir terrenos particulares y destinarlos conforme a los procedimientos establecidos en la ley, previa aprobación mediante Acuerdo del Concejo Municipal.

ARTICULO 3: Se reforma el artículo 12, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 12. Cuando el Municipio necesite adquirir por compra un terreno, lo hará previo estudio realizado por la Dirección de Planeamiento Urbano y la Sindicatura Municipal, que contenga la descripción física, económica y jurídica del inmueble. El Acuerdo que dicte el Concejo Municipal donde se aprueba la compra, debe contener las

razones que justifiquen la operación y el destino que deberá darse a los terrenos por adquirir, solo pena de la nulidad de la adquisición.

ARTICULO 4: Se reforma el artículo 13, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 13. Los terrenos del dominio público o municipal, pueden ser incorporados al dominio privado del Municipio mediante la desafectación, conforme a la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal.

ARTICULO 5: Se reforma el artículo 14, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 14. Toda persona que adquiera bienes ejidos o bienes inmuebles de propiedad Municipal mediante una operación de compraventa, o celebre contrato de Concesión de Uso o de arrendamiento con opción a compra, se entiende que conoce los términos de la presente Ordenanza y así, deberá declararse en el respectivo contrato.

PARAGRAFO UNICO: El cesionario no podrá subcesionar en todo o en parte. Igualmente, el arrendatario no podrá subarrendar las concesiones que sobre la parcela haya obtenido, sin la previa autorización del Concejo Municipal, mediante el respectivo Acuerdo.

La autorización se otorgará, solo en los casos de justificada y razonable necesidad, con expresa constancia al respecto y previo informe favorable emitido por la Sindicatura Municipal.

ARTICULO 6: Se reforma el artículo 15, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 15. Queda prohibida la ocupación ilegal de ejidos o bienes inmuebles de propiedad Municipal; el Municipio tomará todas las medidas pertinentes para el rescate de su propiedad o posesión, cuando este tipo de situación se produzca.

ARTICULO 7: Se reforma el artículo 16, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 16. Los ejidos y bienes inmuebles de propiedad Municipal, podrán ser otorgados por el Alcalde o Alcaldesa en Concesión de Uso, previa autorización del Concejo Municipal.

ARTICULO 8: Se reforma el artículo 17, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 17. A los fines previstos en el artículo anterior y mediante solicitud dirigida por el Alcalde o Alcaldesa al Concejo Municipal, se determinará el área a concederse, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTICULO 9. Se reforma el artículo 18, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 18. El Alcalde o Alcaldesa, podrá proponer razonablemente al Concejo Municipal, el urbanismo de terrenos de origen ejidal, dentro de la extensión prevista para la expansión urbana y previo cumplimiento de los requisitos establecidos de la normativa legal vigente.

Si el Concejo Municipal lo aprobare, deberá desafectarlo de su condición ejidal, los terrenos a urbanizar siguiendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza con el voto favorable de las 3/4 partes de sus miembros.

PARAGRAFO ÚNICO: Cuando el desarrollo del parcelamiento o urbanismo, no pueda ser efectuado 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, mediante Acuerdo que requiera para su aprobación del voto favorable de las ¾ partes de sus miembros y de la posterior publicación en la Gaceta Municipal.

ARTICULO 10: Se reforma el artículo 21, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 21. Los Ejidos Urbanos y Bienes Inmuebles de propiedad Municipal, para ser arrendados se requiere de la autorización del concejo municipal. Cuando exceda de trescientos sesenta (360) metro cuadrados se requiere del el voto favorable de las 2/3 partes de sus integrantes previo Acuerdo.

ARTICULO 11: Se reforma el artículo 24, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 24. A los fines de coordinar las acciones que el Municipio debe efectuar para la administración de los terrenos Municipales y en general, para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, se crea la comisión asesora de terrenos Municipales, la cual estará compuesta por el Sindico Procurador Municipal, el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía del Municipio Valencia y el Presidente de la Comisión de Ejidos del Concejo Municipal. Las normas de funcionamiento de la comisión, serán determinadas por el Alcalde o Alcaldesa a través del respectivo Reglamento interno.

ARTICULO 12. Se reforma el artículo 25, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 25. Sin perjuicio del ejercicio de las atribuciones que sobre fiscalización y control corresponden al Concejo Municipal y sus Comisiones Permanentes, la Comisión Asesora de Terrenos Municipales tendrá las siguientes atribuciones.

1. Informar al Alcalde o Alcaldesa en forma oportuna, sobre cualquier intento de ocupación ilegal de terrenos Municipales de que tuviere conocimiento, a los fines de que sea adoptadas las medidas legales pertinentes.
2. Proponer al Alcalde o Alcaldesa, las acciones que se requieran en materia de rectificación de linderos y medida de los terrenos Municipales.
3. Estudiar las escalas de valores de los derechos fiscales, por la concesión de uso de parcelas de terrenos Municipales y presentar por escrito el informe respectivo para la consideración del Alcalde o Alcaldesa.
4. Cualquier otra atribución que le sea encomendada por el Concejo Municipal o por el Alcalde o Alcaldesa.

ARTICULO 13. Se reforma el artículo 27, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 27. Solo en los casos previstos en la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal y en la presente Ordenanza, podrán ser adjudicados terrenos en arrendamiento con opción a compra.

ARTICULO 14. Se reforma el artículo 28, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 28. Las Concesiones de Uso, no podrán efectuarse por un tiempo mayor de dos (02) años, prorrogable por periodos iguales o menores. No obstante, cuando estos terrenos sean destinados a fines industriales, la Concesión de Uso podrá efectuarse hasta por un lapso de tres (03) años renovables también por periodos igual o menor.

PARAGRAFO PRIMERO: La prorroga será acordada por el Concejo Municipal mediante el respectivo Acuerdo.

PARAGRAFO SEGUNDO: El Municipio, no reconocerá ninguna mejora efectuada en terrenos Municipales arrendados, cualquiera que sea su naturaleza, al producirse el vencimiento del contrato o la resolución del mismo. En uno u otro caso, las mejoras existentes quedaran a favor de la Municipio. Sin embargo, cuando el concesionario realice dichas mejoras con el consentimiento del Municipio dado por escrito, este se obliga a su reconocimiento y a la indemnización de las mismas, por el valor que hasta el momento tengan, sin exceder nunca de la cantidad autorizada. No obstante el pago se originara solo en el caso de que el Municipio no pueda prorrogar el contrato; si por el

contrario, la voluntad de no renovar el contrato es por parte del concesionario, las mejoras quedaran en beneficio del Municipio, sin contraprestación alguna.

ARTICULO 15. Se reforma el artículo 34, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 34. La solicitud de adjudicación y concesión deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

1. Certificación de solvencia Municipal expedida por la autoridad Municipal competente.
2. Fotocopia de la cedula de identidad del solicitante, si fuera persona natural, o copia del documento constitutivo de la persona jurídica si fuera el caso, con expresa indicación del representante legal de la misma, quien deberá acreditar suficientemente su representación.
3. Constancia de residencia expedida por la autoridad Municipal competente
4. Cuando se trate de persona natural y la solicitud sea formulada para fines de vivienda, deberá consignar una declaración jurada de que no posee vivienda en terrenos Municipales en la Jurisdicción del Municipio Valencia.
5. Cuando se trata de persona jurídica deberá consignar balance o inventario autorizado según el caso.
6. Comprobante de haber cancelado la tasa administrativa a que se hace mención en el párrafo único del siguiente artículo.

PARAGRAFO UNICO: Toda persona que solicite en Concesión de Uso o arrendamiento con opción a compra Bienes Inmuebles de propiedad Municipal, pagara una tasa equivalente a una (01) unidad tributaria por concepto de tramitación.

ARTICULO 16. Se reforma el artículo 38, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 38. Si no hubiere oposición, el Alcalde o alcaldesa, remitirá el expediente al Concejo Municipal, el cual a través de la Comisión Permanente de Ejidos verificara el expediente y remitirá un informe al Concejo Municipal, para que este acuerde o no, la elaboración del contrato de concesión de Uso. En caso afirmativo, se remitirá el expediente a la Sindicatura Municipal para que este despacho oficie lo conducente, debiendo contener el respectivo contrato los siguientes datos:

1. Si el beneficiario o beneficiaria es persona natural: nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil, cédula de identidad, profesión y domicilio. Si es Persona Jurídica: denominación o Razón Social, datos de inscripción en el respectivo Registro, identificación del representante legal y carácter con que actúa.
2. Identificación del Alcalde o Alcaldesa.
3. Ubicación y número catastral de la parcela objeto de la adjudicación.
4. Superficie, linderos y medidas de la parcela.
5. Derechos fiscales anuales a pagar por concepto de la Concesión de Uso, así como; el lugar, oportunidad y forma del pago de los mismos.
6. Uso que se le dará a la parcela adjudicada.
7. Indicación expresa de que el adjudicatario se somete a las condiciones de Concesión de uso señaladas en la presente Ordenanza, así como; a las disposiciones contenidas en el Ordenamiento Jurídico Municipal en materia urbanística y que dichas condiciones se considera contendidas en el respectivo contrato.
8. Tiempo de duración del contrato.
9. Indicación expresa de las obligaciones previstas en el artículo 23 de la siguiente Ordenanza, si la parcela no estuviera construida.

10. Datos del registro de la Concesión de Uso, en los libros del registro del contrato que a tal fin lleva el Municipio, con indicación del número, tomo, y folios correspondientes.

11. Lugar y fecha del otorgamiento del contrato.

12. Indicación expresa de lo previsto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

PARAGRAFO ÚNICO: Cuando se trate de adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra en el contrato se deberá indicar con precisión, además, el valor de la parcela y las condiciones específicas para ejercer la opción de compra prevista en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 17. Se reforma el artículo 39, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 39. El Alcalde o Alcaldesa, en el caso de aprobación del contrato por parte del Concejo Municipal, firmará los ejemplares del mismo y notificará al interesado, quien deberá consignar los recaudos y derechos fiscales de Concesión de Uso correspondientes al año en curso, por ante la autoridad Municipal competente. El monto de los derechos fiscales, deberá consignarse dentro del mes siguiente a la fecha de su notificación, y su incumplimiento acarreará la nulidad de la adjudicación, sin que el interesado pueda intentar reclamación alguna.

ARTICULO 18. Se reforma el artículo 43, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 43. Ningún beneficiario o beneficiaria de una Concesión de Uso, podrá ceder, ni traspasar su contrato sin la previa autorización del Concejo Municipal otorgada mediante acuerdo. En ningún caso, se admitirán solicitudes de cesión y traspasos en un lapso inferior a dos (02) años contados a partir de la fecha de la celebración del contrato respectivo, salvo causa debidamente justificada.

PARAGRAFO ÚNICO: Las disposiciones contenidas en el presente artículo, regirán igualmente en los casos de traspaso y cesión de contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. En estos casos, el respectivo contrato de arrendamiento, deberá ser adaptado a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 19. Se reforma el artículo 44, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 44. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo anterior, el beneficiario o beneficiaria, deberá solicitar ante el Concejo Municipal, en el cual se indicará, además de los datos requeridos en el artículo 28 de la presente Ordenanza, en relación con el beneficiario del traspaso o cesión, los motivos por los cuales se solicita el traspaso.

La solicitud deberá estar acompañada de los siguientes recaudos referentes al beneficiario del traspaso o cesión:

1. Copia fotostática de la cedula de Identidad del beneficiario o beneficiaria de la Concesión de Uso.
2. Autorización expedida por el Concejo Municipal para la enajenación de las construcciones efectuadas sobre la parcela objeto del contrato
3. Croquis de ubicación de la parcela cuyo traspaso o cesión se solicita.
4. Contrato de arrendamiento o de Concesión de Uso, según sea el caso.
5. Certificación de solvencia por concepto de cánones de arrendamiento y demás derechos fiscales
6. Consentimiento y aceptación del arrendatario, concesión de uso o el beneficiario
7. Comprobante de pago de la tasa.

PARAGRAFO UNICO: Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 34 de la presente Ordenanza, toda solicitud de traspaso o cesión de contrato, causará una tasa equivalente a una (01) unidad tributaria.

ARTICULO 20. Se reforma el artículo 48, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 48. En caso de que el Concejo Municipal, apruebe el traspaso o cesión del contrato, podrá fijar nuevos derechos fiscales, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

ARTICULO 21. Se reforma el artículo 53, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 53. Sustanciado el expediente se remitirá a la Comisión Permanente de Ejidos del Concejo Municipal, a los fines de su consideración y posteriores recomendaciones al Concejo Municipal.

ARTICULO 22. Se reforma el artículo 62, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 62. Los Ejidos o Bienes Inmuebles de propiedad Municipal, podrán ser adjudicados en venta, de conformidad con la presente Ordenanza, siempre y cuando se encuentren en zonas urbanizables y no haya sido prohibida su enajenación mediante Ordenanza, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal.

Salvo los casos de urbanizaciones construidas por el Municipio, de conformidad con el procedimiento previsto en la ley Orgánica del Poder Publico Municipal y la presente Ordenanza, será requisito obligatorio para la adjudicación en venta de una parcela de terreno ejido, la desafectación previa de su condición ejidal, mediante Acuerdo emanado del Concejo Municipal, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas (¾) partes de sus miembros.

ARTÍCULO 23.- Se suprime el artículo 64.

ARTICULO 24. Se reforma el artículo 75, quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 75. Una vez sustanciado el expediente, la Comisión Asesora de Terrenos Municipales, lo remitirá al Alcalde o Alcaldesa, a los fines de que este lo someta a la consideración del Concejo Municipal.

El Concejo Municipal, una vez que el Alcalde o Alcaldesa le remita el expediente, lo enviara a la Comisión Permanente de Ejidos, para su estudio y recomendaciones, quién procederá conforme a lo establecido en el Reglamento sobre el Régimen del Concejo Municipal del Municipio Valencia. Cuando para la aprobación sea necesaria la desafectación de la parcela de su carácter Ejidal, se requerirán además, del voto favorable indicado en el artículo 62 de la presente Ordenanza.

En caso de que la solicitud sea negada por el Concejo Municipal, mediante Acuerdo lo notificará al solicitante y se ordenará el archivo del expediente.

ARTICULO 25. Se reforma el artículo 80, quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 80. El Alcalde o Alcaldesa, mediante Decreto publicado en la Gaceta Municipal previa aprobación por parte del Concejo Municipal, los precios por metro cuadrado(m²) de los terrenos Municipales, salvo que él mismo haya sido determinado en la Ordenanza contentiva de la tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales prevista en el artículo 56 de la presente Ordenanza.

PARAGRAFO PRIMERO: La Ordenanza contentiva de la tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales, deberá ser actualizada cada dos (02) años, debiendo a tal fin la

Dirección de Planeamiento Urbano, presentar al Alcalde o Alcaldesa el proyecto respectivo para su revisión periódica.

PARAGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza respectiva, la tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales, se elaborará tomando en consideración los siguientes factores:

1. Zonificación Urbana prevista en la ordenanza respectiva.
2. Ubicación del Barrio Sector o Urbanización de los terrenos.
3. Situación de los terrenos Municipales en relación a las vías urbanas.
4. Existencia de servicios públicos tales como; cloacas, drenajes, acueductos, electricidad, alumbrado público, teléfonos, pavimentación, aceras, y cualquier otro servicio u obra pública similar.
5. Características existentes en el sector, barrio o urbanización.

PARAGRAFO TERCERO: para la fijación de los precios, se tendrá en cuenta la ponderación de los factores mencionados en este artículo, pero siempre como objetivo básico el mayor beneficio para el Municipio.

ARTICULO 26: Se reforma el artículo 81, quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 81. Por vía de excepción el Concejo Municipal a proposición del Alcalde o Alcaldesa, podrá acordar disminuciones de los precios establecidos para la adjudicación de parcelas, a aquellos arrendatarios o concesionarios que hayan cumplido satisfactoriamente con las obligaciones derivadas de su respectivo contrato, y para los cuales existan consideraciones de orden social, aportada a través del respectivo informe socio-económico. Tales disminuciones, no podrán exceder en ningún caso de los porcentajes que se establecen a continuación:

Después de Cinco (05) años de vigencia del Contrato de Concesión de Uso, un diez por ciento (10%) de disminución sobre el valor establecido en el Decreto o en la tabla de valores indicada en el artículo anterior.

A partir del sexto (06) año de vigencia del contrato de Concesión de Uso, un dos por ciento (2%) adicional por cada año.

En ningún caso, el monto total de la disminución podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del valor establecido en el Decreto o tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales.

Tales disminuciones serán acordadas por el Concejo Municipal con el voto favorable de las dos tercera (2/3) partes de sus miembros, en la oportunidad de aprobación del contrato de adjudicación en venta.

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

ARTICULO 27: Se reforma el artículo 92, quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 92. Los beneficiarios o beneficiarias de Concesiones de Uso o arrendatarios de parcelas que incumplan las disposiciones previstas en el artículo 31 de la presente Ordenanza, deberán proceder a cumplir con lo establecido en dicho artículo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la infracción practicada por los funcionarios fiscales competentes. Si pasado ese lapso, el interesado no hubiere dado cumplimiento a lo ordenado, será sancionado con multa que oscilara entre dos (02) a cinco (05) Unidades Tributarias, en caso de reincidencia será sancionado con la rescisión del contrato.

ARTICULO 28. Se reforma el artículo 93 quedando redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 93. Los subarrendamientos o trasposos efectuados en contravención a la presente Ordenanza, carecerá de valor jurídico alguno.

ARTÍCULO 29: se crean las siguientes disposiciones finales:

ARTÍCULO 106: En razón del rango Constitucional que tienen los ejidos de ser inalienables e imprescriptibles, no pueden ser objetos de disposición bajo ningún título, y solo podrán enajenarse previo el cumplimiento de las formalidades previstas en las Ordenanzas Municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a la Constitución y la legislación que se dicte para desarrollar sus principios.

ARTÍCULO 107: Conforme al Artículo 181 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, las enajenaciones de ejidos solo podrán realizarse previo cumplimiento de las formalidades previstas en las Ordenanzas Municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a la Constitución y la legislación que se dicte para desarrollar sus principios.

ARTÍCULO 108: Que la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, tiene como objeto desarrollar los principios constitucionales relativos al Poder Público Municipal como su autonomía, organización, funcionamiento, gobierno, administración y control.

ARTÍCULO 109: Los bienes municipales se dividen en bienes del dominio público y bienes del dominio privado, siendo los ejidos bienes del dominio público, conforme al Artículo 131 en concordancia con el Artículo 132 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

ARTÍCULO 110: Conforme al Artículo 136 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, cada una de las ramas del Poder Público tiene sus funciones propias, pero los órganos a quienes les incumbe su ejercicio, colaborarán entre sí en la realización de los fines del Estado.

ARTÍCULO 111: De acuerdo al postulado de cooperación indicado en el Artículo anterior, el municipio colaborará en la regulación de la Tenencia de la Tierra Urbana, previsto en la Ley de Tierras Urbanas que rige ésta materia, con los respectivos órganos públicos competentes en la realización de sus fines para el efectivo logro del bienestar colectivo.

ARTICULO 30: A consecuencia de la supresión del artículo 64, quedan modificados solo en su numeración, los artículos 65 al 112 de la siguiente manera: artículo 65 como 64, 66 como 65, 67 como 66, 68 como 67, 69 como 67, 70 como 69, 71 como 70, 72 como 71, 73 como 72, 74 como 73, 75 como 74, 76 como 75, 77 como 76, 78 como 77, 79 como 78, 80 como 79, 81 como 80, 82 como 81, 83 como 82, 84 como 83, 85 como 84, 86 como 85, 87 como 86, 88 como 87, 89, como 88, 90 como 89, 91 como 90, 92 como 91, 93 como 92, 94 como 93, 95 como 94, 96 como 95, 97 como 96, 98 como 97, 99 como 98, 100 como 99, 101 como 100, 102 como 101, 103 como 102, 104 como 103, 105 como 104, 106 como 105.

ARTICULO 31: A consecuencia de la creación de los artículos 106, 107, 108, 109, 110 y 111, quedan modificados solo en su numeración, los artículos 107 al 112 de la siguiente manera: artículo 107 como 112, artículo 108 como 113, artículo 109 como 114, artículo 110 como 115, artículo 111 como 116, artículo 112 como 117.

ARTICULO 32: Corrijase e imprimase íntegramente en un solo texto la Reforma la Ordenanza sobre Ejidos y Demás Bienes Inmuebles del Municipio Valencia, con la reforma ya sancionada y en el correspondiente texto de sanción y promulgación de la Ordenanza.

ARTÍCULO 33: Queda reformada la Ordenanza sobre Ejidos y Demás Bienes Inmuebles del Municipio Valencia, publicada en la Gaceta Municipal número extraordinario de fecha 13-11-1990.

ARTÍCULO 34: La presente Reforma a la Ordenanza sobre Ejidos y Demás Bienes Inmuebles del Municipio Valencia, entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Municipio Valencia del Estado Carabobo, a los ocho (8) días del mes de Octubre de 2009. Años 199º de la Independencia y 150º de la Federación

Ing. PABLO EMILIO MONTOYA SANCHEZ
Presidente del Concejo Municipal

Abog. ALEMANIA MELÉNDEZ.
Secretaria del Concejo Municipal

República Bolivariana de Venezuela. Estado Carabobo. Alcaldía del Municipio Valencia. En Valencia, a los 11 días del mes de diciembre del año dos mil nueve.

PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE

EDGARDO RAFAEL PARRA OQUENDO
Alcalde del Municipio Valencia

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO CARABOBO
MUNICIPIO VALENCIA.**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALENCIA, en uso de sus facultades legales establecidas en el artículo 54, numeral 1; y 95, numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en concordancia con el artículo 5 de la Ordenanza sobre Instrumentos Jurídicos Municipales, **SANCIONA** la siguiente:

**REFORMA DE LA ORDENANZA
SOBRE EJIDOS Y DEMAS BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO VALENCIA
CAPITULO I
DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO 1: La presente ordenanza tiene por objeto la regularización de los ejidos y demás bienes inmuebles propiedad del Municipio Valencia.

ARTÍCULO 2: Son ejidos del Municipio Valencia:

1. Todos aquellos que en concepto de tales, haya venido gozando el Municipio desde la época de la colonia.
2. Los adquiridos por el Municipio, conforme a las leyes que han venido rigiendo la materia.
3. Los que con dicho carácter adquiriera en el futuro o se le asignen como tales.
4. Los terrenos baldíos que circundan las poblaciones del Municipio Valencia, conforme a su previsible expansión, de acuerdo a los señalamientos previstos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal
5. Los terrenos situados dentro del área urbana de la Poblaciones del Municipio, carentes de dueño o dueña, sin menoscabo de legítimos derechos de terceros, válidamente constituidos. Igualmente, se constituye en ejidos, las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Quedaran exceptuadas las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas.
6. Los terrenos propiedad del Instituto Nacional de Tierras, cuando sean necesario para el ensanche urbano. El Municipio, celebrará con el Instituto Nacional de tierras los correspondientes convenios de donación o compra; y en este último caso, el precio a pagar por el Municipio al Instituto Nacional de Tierras, no podrá ser mayor a la cantidad que este efectivamente haya pagado al momento de adquirirlo, más el valor de las bienhechurías, si la hubiere y los intereses causados calculados a la rata del doce por ciento (12%) anual.

7. Y todos aquellos transferidos por la Ley de División Política del Estado Carabobo.

ARTICULO 3: Los demás bienes inmuebles de propiedad municipal, son los que han entrado a formar parte de su patrimonio proveniente de la desafectación de la desafectación del dominio público municipal, los adquiridos por compra, donación, prescripción adquisitiva o cualquier otro modo de adquirir la propiedad. Estos bienes inmuebles podrán ser dispuestos por el Municipio, conforme a las previsiones de la Ley Orgánica del Régimen Municipal.

CAPITULO II
DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES EN GENERAL
SECCION PRIMERA
DE LA NATURALEZA, DETERMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN

ARTICULO 4: Todos los ejidos señalados en el artículo 2 son inalienables e imprescriptibles. Solo podrán ser enajenados, siempre y cuando se cumplan las modalidades, condiciones y restricciones establecidas en la presente Ordenanza y previas formalidades que las mismas señalen.

ARTICULO 5: Los ejidos solo podrán ser destinados para el uso que se indique en las ordenanzas respectivas.

ARTICULO 6: En los contratos de enajenación de ejidos con fines de Reforma Agraria, se considerará incorporada, aun cuando no estuviere expresa, una cláusula según la cual el Municipio tendrá el derecho irrenunciable de readquirir en el futuro la parte de terreno que necesite para el desarrollo y ampliación de sus poblaciones y solo estará obligado a pagar los terrenos que del mismo valor se les dio en la enajenación. El valor de las bienhechurías existentes en la parte readquirida se indemnizará a justa regulación de expertos.

ARTICULO 7: Cuando se compruebe que ejidos o inmuebles municipales han sido enajenados con violación de leyes y ordenanzas, o son detentados sin causa o justo título, el Municipio tomará las medidas pertinentes para el reconocimiento y rescate de su propiedad para el reconocimiento de su propiedad o posesión. Cuando el Alcalde no ejerza las elecciones necesarias para la defensa de tales bienes y derecho, cualquier vecino podrá solicitar la intervención de un fiscal del Ministerio Público para que inste al Alcalde a actuar y, en caso de no hacerlo, iniciara el procedimiento de averiguación que corresponda, para el ejercicio de las acciones a que hubiere lugar.

ARTICULO 8: Toda persona que arriende o adquiera por compra bienes inmuebles de propiedad municipal, se obliga a cederle sin contraprestación alguna y cuando este lo disponga, parte del terreno no construido que se necesite para la ampliación de cualquier construcción de utilidad pública. Toda concesión de uso, contrato de arrendamiento con opción a compra o adjudicación de venta, deberá contener una cláusula que exprese el contenido de este artículo.

ARTICULO 9: En caso de compra plazos de un ejido o bienes inmuebles propiedad del municipio, el Alcalde está obligado a exigir la correspondiente hipoteca para garantizar esta operación.

ARTICULO 10. Cuando el Municipio lo juzgue necesario por causa de utilidad pública, previa solicitud motivada del Alcalde o Alcaldesa, podrá adquirir terrenos particulares y destinarlos conforme a los procedimientos establecidos en la ley, previa aprobación mediante Acuerdo del Concejo Municipal.

ARTICULO 11: Los terrenos ofrecidos al Municipio mediante donación o legado podrán ser aceptados por el Alcalde, previa autorización del Concejo Municipal y en cumplimiento de las siguientes formalidades y requisitos obligatorios:

- a). Estudio jurídico realizado por la Sindicatura Municipal sobre las cargas, responsabilidad personal del Alcalde y de los Concejales que hubieren concurrido con su voto a la autorización de la aceptación de la donación o legado.
- b). Levantamiento topográfico con indicación de linderos medidas y avalúos de los terrenos, realizados por la Dirección de Catastro.
- c). Estudios realizados por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano sobre los usos de los terrenos, de conformidad al Ordenamiento Jurídico Urbanístico vigente.

El incumplimiento de estas formalidades y requisitos acarreará la nulidad absoluta de la donación o legado y la responsabilidad personal del Alcalde y de los Concejales que hubieren concurrido con su voto a la autorización de la aceptación de la donación o legado.

ARTICULO 12: Cuando el Municipio necesite adquirir por compra un terreno, lo hará previo estudio realizado por la Dirección de Planeamiento Urbano y la Sindicatura Municipal, que contenga la descripción física, económica y jurídica del inmueble. El Acuerdo que dicte el Concejo Municipal donde se aprueba la compra, debe contener las razones que justifiquen la operación y el destino que deberá darse a los terrenos por adquirir, solo pena de la nulidad de la adquisición.

ARTICULO 13: Los terrenos del dominio público o municipal, pueden ser incorporados al dominio privado del Municipio mediante la desafectación, conforme a la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal.

ARTICULO 14: Toda persona que adquiera bienes ejidos o bienes inmuebles de propiedad Municipal mediante una operación de compraventa, o celebre contrato de Concesión de Uso o de arrendamiento con opción a compra, se entiende que conoce los términos de la presente Ordenanza y así, deberá declararse en el respectivo contrato.

PARAGRAFO UNICO: El cesionario no podrá subcesionar en todo o en parte. Igualmente, el arrendatario no podrá subarrendar las concesiones que sobre la parcela haya obtenido, sin la previa autorización del Concejo Municipal, mediante el respectivo Acuerdo. La autorización se otorgará, solo en los casos de justificada y razonable necesidad, con expresa constancia al respecto y previo informe favorable emitido por la Sindicatura Municipal.

ARTICULO 15: Queda prohibida la ocupación ilegal de ejidos o bienes inmuebles de propiedad Municipal; el Municipio tomará todas las medidas pertinentes para el rescate de su propiedad o posesión, cuando este tipo de situación se produzca.

ARTICULO 16: Los ejidos y bienes inmuebles de propiedad Municipal, podrán ser otorgados por el Alcalde o Alcaldesa en Concesión de Uso, previa autorización del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 17: A los fines previstos en el artículo anterior y mediante solicitud dirigida por el Alcalde o Alcaldesa al Concejo Municipal, se determinará el área a concederse, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 18: El Alcalde o Alcaldesa, podrá proponer razonablemente al Concejo Municipal, el urbanismo de terrenos de origen ejidal, dentro de la extensión prevista para la expansión urbana y previo cumplimiento de los requisitos establecidos de la normativa legal vigente.

Si el Concejo Municipal lo aprobare, deberá desafectarlo de su condición ejidal, los terrenos a urbanizar siguiendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza con el voto favorable de las 3/4 partes de sus miembros.

PARAGRAFO ÚNICO: Cuando el desarrollo del parcelamiento o urbanismo, no pueda ser efectuado 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, mediante Acuerdo que requiera para su aprobación del voto favorable de las ¾ partes de sus miembros y de la posterior publicación en la Gaceta Municipal

ARTICULO 19: El Alcalde, por intermedio de la Dirección Municipal de Catastro y la dependencia municipal que tenga a su cargo la planificación urbana, ordenará el levantamiento y delimitación de los terrenos municipales, de conformidad a las disposiciones previstas en las ordenanzas.

ARTICULO 20: Únicamente podrán ser adjudicados en venta terrenos ejidos con fines de vivienda en los casos en que el solicitante acredite ante el Alcalde, estar residenciados en el municipio por los menos con tres (3) años ininterrumpidos inmediatamente anteriores a la fecha de su solicitud.

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

ARTÍCULO 21: Los Ejidos Urbanos y Bienes Inmuebles de propiedad Municipal, para ser arrendados se requiere de la autorización del concejo municipal. Cuando exceda de trescientos sesenta (360) metro cuadrados se requiere del el voto favorable de las 2/3 partes de sus integrantes previo Acuerdo.

ARTICULO 22: Solamente podrán adjudicarse en venta, a concesión de uso de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza, ejidos o bienes inmuebles de propiedad municipal, cuyas superficies no sean superiores a la indicadas como área mínima para el desarrollo de la construcción contemplada en el Ordenamiento Jurídico Urbanístico, o en su defecto de conformidad a lo que establezca el Concejo Municipal.

PARAGRAFO UNICO: queda exceptuado de lo dispuesto en este artículo los arrendamientos o ventas realizados con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Ejidos vigente para la fecha del contrato.

ARTICULO 23: Todos los terrenos municipales serán administrados por el Alcalde y demás autoridades previstas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 24: A los fines de coordinar las acciones que el Municipio debe efectuar para la administración de los terrenos Municipales y en general, para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, se crea la comisión asesora de terrenos Municipales, la cual estará compuesta por el Sindico Procurador Municipal, el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía del Municipio Valencia y el Presidente de la Comisión de Ejidos del Concejo Municipal. Las normas de funcionamiento de la comisión, serán determinadas por el Alcalde o Alcaldesa a través del respectivo Reglamento interno.

ARTICULO 25: Sin perjuicio del ejercicio de las atribuciones que sobre fiscalización y control corresponden al Concejo Municipal y sus Comisiones Permanentes, la Comisión Asesora de Terrenos Municipales tendrá las siguientes atribuciones.

1. Informar al Alcalde o Alcaldesa en forma oportuna, sobre cualquier intento de ocupación ilegal de terrenos Municipales de que tuviere conocimiento, a los fines de que sea adoptadas las medidas legales pertinentes.
2. Proponer al Alcalde o Alcaldesa, las acciones que se requieran en materia de rectificación de lindero y medida de los terrenos Municipales.
3. Estudiar las escalas de valores de los derechos fiscales, por la concesión de uso de parcelas de terrenos Municipales y presentar por escrito el informe respectivo para la consideración del Alcalde o Alcaldesa.
4. Cualquier otra atribución que le sea encomendada por el Concejo Municipal o por el Alcalde o Alcaldesa.

CAPITULO III DE LA CONCESIÓN DE USO DE EJIDOS SECCION PRIMERA GENERALIDADES

ARTICULO 26: Los bienes inmuebles de propiedad municipal podrán ser adjudicados en concesión de uso de conformidad a los procedimientos establecidos en este capítulo.

ARTICULO 27. Solo en los casos previstos en la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal y en la presente Ordenanza, podrán ser adjudicados terrenos en arrendamiento con opción a compra.

ARTICULO 28: Las Concesiones de Uso, no podrán efectuarse por un tiempo mayor de dos (02) años, prorrogable por periodos iguales o menores. No obstante, cuando estos terrenos sean destinados a fines industriales, la Concesión de Uso podrá efectuarse hasta por un lapso de tres (03) años renovables también por periodos igual o menor.

PARAGRAFO PRIMERO: La prorroga será acordada por el Concejo Municipal mediante el respectivo Acuerdo.

PARAGRAFO SEGUNDO: El Municipio, no reconocerá ninguna mejora efectuada en terrenos Municipales arrendados, cualquiera que sea su naturaleza, al producirse el vencimiento del contrato o la resolución del mismo. En uno u otro caso, las mejoras existentes quedaran a favor de la Municipio. Sin embargo, cuando el concesionario realice dichas mejoras con el consentimiento del Municipio dado por escrito, este se obliga a su reconocimiento y a la indemnización de las mismas, por el valor que hasta el momento tengan, sin exceder nunca de la cantidad autorizada. No obstante el pago se

originara solo en el caso de que el Municipio no pueda prorrogar el contrato; si por el contrario, la voluntad de no renovar el contrato es por parte del concesionario, las mejoras quedaran en beneficio del Municipio, sin contraprestación alguna.

ARTICULO 29: No podrá adjudicarse en ningún caso, una parcela para la construcción de una vivienda a quien ya tenga otro terreno municipal arrendado o adjudicado para ese fin, o sea propietario de una vivienda en las zonas urbanas del Municipio Valencia.

PARAGRAFO UNICO: Lo dispuesto en este artículo no se aplicara en los casos de viviendas adquiridas por herencia o legado, cuyos propietarios procederán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 33 de esta Ordenanza.

ARTICULO 30: El cesionario está obligado construir la obra prevista en el respectivo contrato en un lapso no mayor de dos (2) años, contados a partir de la fecha de celebración de dicho contrato. La Dirección de Ingeniería, velará por el cumplimiento de la presente disposición para lo cual el funcionario competente para la fiscalización de las construcciones civiles deberá presentar el o los informes correspondientes.

ARTICULO 31: En los caso de prorrogas de contrato de concepción de uso, la Dirección de Catastro deberá revisar el estado y el valor de la parcela para la fecha y sobre la base de avalúo que se realicen, recomendará al alcalde la fijación de nuevos derechos fiscales, de conformidad indicado de esta ordenanza.

ARTÍCULO 32: Todo concesionario está obligado, además, a:

- 1). Mantener delimitada la parcela, de acuerdo a las mediciones especificadas en el contrato.
- 2). Mantener la parcela cercada y convenientemente limpia.

SECCION SEGUNDA DE LAS SOLICITUDES DE CONCESIÓN DE USO Y SU PROCEDIMIENTO

ARTICULO 33: Toda persona natural o jurídica que aspire la adjudicación en concesión de uso de una parcela, deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por órgano de la Dirección de Catastro, mediante formulario que está le suministrará al efecto, con indicación de los siguientes datos:

- a). Nombre, apellido, estado civil, profesión, dirección, nacionalidad y cedula de identidad del solicitante o del representante legal y el carácter con que actúa, si fuere persona jurídica.
- b). Indicación precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella, si fuere el caso y su respectivo croquis de ubicación.
- 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, si fuere el caso.

ARTICULO 34: La solicitud de adjudicación y concesión deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

1. Certificación de solvencia Municipal expedida por la autoridad Municipal competente.

2. Fotocopia de la cedula de identidad del solicitante, si fuera persona natural, o copia del documento constitutivo de la persona jurídica si fuera el caso, con expresa indicación del representante legal de la misma, quien deberá acreditar suficientemente su representación.
3. Constancia de residencia expedida por la autoridad Municipal competente
4. Cuando se trate de persona natural y la solicitud sea formulada para fines de vivienda, deberá consignar una declaración jurada de que no posee vivienda en terrenos Municipales en la Jurisdicción del Municipio Valencia.
5. Cuando se trata de persona jurídica deberá consignar balance o inventario autorizado según el caso.
6. Comprobante de haber cancelado la tasa administrativa a que se hace mención en el parágrafo único del siguiente artículo.

PARAGRAFO UNICO: Toda persona que solicite en Concesión de Uso o arrendamiento con opción a compra Bienes Inmuebles de propiedad Municipal, pagara una tasa equivalente a una (01) unidad tributaria por concepto de tramitación.

ARTÍCULO 35: Admitida la solicitud, la Dirección de Catastro sustanciará el expediente respectivo, el cual contendrá los recaudos siguientes:

- a). Solicitud presentada en formato modelo, debidamente fechada y numerada.
- b) Informe sobre la condición jurídica de la parcela solicitada, indicando si es ejido o terreno de propiedad municipal y los datos de registro o de la ordenanza que acrediten la propiedad municipal, según los casos.
- c). Indicación sobre las servidumbres, gravámenes y además limitaciones urbanísticas que pesan sobre la parcela, si fuere el caso.
- d). Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral o cívico si lo tuviere, situación, linderos y medidas, superficie y descripción del relieve.
- e). Levantamiento topográfico, con cálculo de la superficie, firmado por el funcionario municipal competente.
- f). Indicación del uso del terreno conforme a la zonificación del lugar o sector y su afectación por los planes urbanísticos.
- g). Estimación de los derechos fiscales de adjudicación anuales, según lo dispuesto en el artículo 56 de la presente Ordenanza.
- h). Informe socioeconómico levantado por el departamento de Servicio Social.
- i). Cualquier otra información o documentación que el Alcalde considere conveniente.

ARTICULO 36: El lapso para la elaboración del expediente y su remisión a la Alcaldía será de un (1) mes como máximo, contado a partir de la fecha de admisión de la solicitud. No obstante lo dispuesto en este artículo, la dirección de Catastro podrá disponer de un lapso adicional de un (1) mes, contando a partir del vencimiento del lapso anterior, todo lo cual se hará constar en el respectivo expediente.

ARTICULO 37: El Director de Catastro abrirá un lapso de quince (15) días continuos a fin de que consignen los documentos y demás pruebas que acrediten sus derechos. Ocho (8) días continuos vencido este lapso, el director elaborará el informe respectivo y lo someterá a la consideración del Alcalde, quien decidirá sobre la procedencia o no de la oposición mediante resolución motivada y debidamente notificada a los interesados.

ARTICULO 38: Si no hubiere oposición, el Alcalde o alcaldesa, remitirá el expediente al Concejo Municipal, el cual a través de la Comisión Permanente de Ejidos verificara el expediente y remitirá un informe al Concejo Municipal, para que este acuerde o no, la

elaboración del contrato de concesión de Uso. En caso afirmativo, se remitirá el expediente a la Sindicatura Municipal para que este despacho oficie lo conducente, debiendo contener el respectivo contrato los siguientes datos:

1. Si el beneficiario o beneficiaria es persona natural: nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil, cédula de identidad, profesión y domicilio. Si es Persona Jurídica: denominación o Razón Social, datos de inscripción en el respectivo Registro, identificación del representante legal y carácter con que actúa.
2. Identificación del Alcalde o Alcaldesa.
3. Ubicación y número catastral de la parcela objeto de la adjudicación.
4. Superficie, linderos y medidas de la parcela.
5. Derechos fiscales anuales a pagar por concepto de la Concesión de Uso, así como; el lugar, oportunidad y forma del pago de los mismos.
6. Uso que se le dará a la parcela adjudicada.
7. Indicación expresa de que el adjudicatario se somete a las condiciones de Concesión de uso señaladas en la presente Ordenanza, así como; a las disposiciones contenidas en el Ordenamiento Jurídico Municipal en materia urbanística y que dichas condiciones se considera contenidas en el respectivo contrato.
8. Tiempo de duración del contrato.
9. Indicación expresa de las obligaciones previstas en el artículo 23 de la siguiente Ordenanza, si la parcela no estuviera construida.
10. Datos del registro de la Concesión de Uso, en los libros del registro del contrato que a tal fin lleva el Municipio, con indicación del número, tomo, y folios correspondientes.
11. Lugar y fecha del otorgamiento del contrato.
12. Indicación expresa de lo previsto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

PARAGRAFO ÚNICO: Cuando se trate de adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra en el contrato se deberá indicar con precisión, además, el valor de la parcela y las condiciones específicas para ejercer la opción de compra prevista en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 39: El Alcalde o Alcaldesa, en el caso de aprobación del contrato por parte del Concejo Municipal, firmará los ejemplares del mismo y notificará al interesado, quien deberá consignar los recaudos y derechos fiscales de Concesión de Uso correspondientes al año en curso, por ante la autoridad Municipal competente. El monto de los derechos fiscales, deberá consignarse dentro del mes siguiente a la fecha de su notificación, y su incumplimiento acarreará la nulidad de la adjudicación, sin que el interesado pueda intentar reclamación alguna.

ARTICULO 40: Luego de consignados los recaudos y derechos fiscales, el adjudicatario entregará ante el Alcalde copia de la constancia de pago y procederá a la firma del respectivo contrato.

Uno de los ejemplares del contrato se entregará al adjudicatario, otro quedará en la Dirección de Catastro para ser agregado al expediente y su posterior archivo y el tercero será destinado a la encuadernación con los demás ejemplares en orden.

ARTICULO 41: La Dirección de Catastro deberá señalar en el plano general de los terrenos municipales, las parcelas adjudicadas en arrendamiento o concesión de uso conforme a los respectivos contratos. El Director de Catastro será el responsable por el cumplimiento de este artículo.

ARTICULO 42: Cuando se niegue una solicitud de adjudicación en concesión de uso o contrato de arrendamiento con opción a compra, se hará mediante resolución debidamente notificada al interesado y devolverá el expediente respectivo a la Dirección de Catastro con copia de la resolución correspondiente.

SECCIÓN TERCERA DE LOS TRASPASOS DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO

ARTICULO 43: Ningún beneficiario o beneficiaria de una Concesión de Uso, podrá ceder, ni traspasar su contrato sin la previa autorización del Concejo Municipal otorgada mediante acuerdo. En ningún caso, se admitirán solicitudes de cesión y traspasos en un lapso inferior a dos (02) años contados a partir de la fecha de la celebración del contrato respectivo, salvo causa debidamente justificada.

PARAGRAFO ÚNICO: Las disposiciones contenidas en el presente artículo, regirán igualmente en los casos de traspaso y cesión de contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. En estos casos, el respectivo contrato de arrendamiento, deberá ser adaptado a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 44: Para obtener la autorización a que se refiere el artículo anterior, el beneficiario o beneficiaria, deberá solicitar ante el Concejo Municipal, en el cual se indicará, además de los datos requeridos en el artículo 28 de la presente Ordenanza, en relación con el beneficiario del traspaso o cesión, los motivos por los cuales se solicita el traspaso.

La solicitud deberá estar acompañada de los siguientes recaudos referentes al beneficiario del traspaso o cesión:

1. Copia fotostática de la cedula de Identidad del beneficiario o beneficiaria de la Concesión de Uso.
2. Autorización expedida por el Concejo Municipal para la enajenación de las construcciones efectuadas sobre la parcela objeto del contrato
3. Croquis de ubicación de la parcela cuyo traspaso o cesión se solicita.
4. Contrato de arrendamiento o de Concesión de Uso, según sea el caso.
5. Certificación de solvencia por concepto de cánones de arrendamiento y demás derechos fiscales
6. Consentimiento y aceptación del arrendatario, concesión de uso o el beneficiario
7. Comprobante de pago de la tasa.

PARAGRAFO UNICO: Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 34 de la presente Ordenanza, toda solicitud de traspaso o cesión de contrato, causará una tasa equivalente a una (01) unidad tributaria.

ARTICULO 45: La Dirección de Catastro, recibida la solicitud de traspaso, formará el respectivo expediente de conformidad al procedimiento previsto en los artículos 35 y 36 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 46: 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 originalmente la parcela, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTICULO 47: Toda operación de traspaso lleva implícita la aceptación para el nuevo beneficiario de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el arrendatario o beneficiario de una concesión de uso original con el Municipio.

ARTICULO 48: En caso en que la Cámara apruebe el traspaso del contrato, podrá fijar nuevos derechos fiscales, de conformidad al procedimiento establecido al efecto de la presente Ordenanza.

DE LAS REGULARIDADES Y SU PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 49: Las personas que fueren propietarias de construcciones sobre ejidos o bienes inmuebles municipales, sin haber obtenido el correspondiente contrato de concesión de uso de la misma, deberán solicitar por escrito ante la Dirección de Catastro, en formulario que se les suministrará, la regulación de la ocupación de la parcela, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la presente Ordenanza y acompañar dicha solicitud de los siguientes recaudos:

- a) Copia de los recaudos que consideren importantes para acreditar la ocupación de la parcela, tales como recibos de organismos públicos o privados por concepto de servicios prestados regularmente o facturas comerciales por concepto de materiales de construcción.
- b) Otros documentos que se estime pertinentes.

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

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

ARTICULO 50: Para que proceda la solicitud de regularización prevista en la presente sección, será requisito indispensable que el solicitante ocupe permanentemente la construcción existente sobre la parcela y que la misma sea de uso conforme de acuerdo a las disposiciones legales urbanísticas respectivas.

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

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

PARAGRAFO TERCERO: El interesado en la regulación podrá solicitar ante la Dirección de Ingeniería Municipal el permiso correspondiente para efectuar reparaciones menores, tales como reparaciones de pared o techos, filtraciones o instalaciones sanitarias o eléctricas en la edificación existente sobre la parcela, así como para cercar la misma, todo de conformidad al procedimiento previsto en la Ordenanza respectiva.

La Dirección de Ingeniería Municipal, una vez introducida la solicitud, la remitirá a la Dirección de Catastro, a los fines de que este órgano elabore el informe respectivo en

relación al otorgamiento del permiso en un lapso que no excederá de quince (15) días hábiles, contados a partir de la remisión.

El permiso al cual se refiere el presente Parágrafo no significa el reconocimiento por parte del municipio de las mejoras efectuadas en caso de ser negada la solicitud de regularización. En el permiso respectivo se advertirá esta circunstancia en forma expresa.

ARTICULO 51: En todo caso de regularización, será requisito indispensable que el solicitante demuestre su condición de residente en el Municipio, salvo en los casos previstos en los parágrafos del artículo 49.

ARTICULO 52: Admitida la solicitud de regularización, la Dirección de Catastro sustanciará el expediente de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza. El Lapso para la sustanciación del expediente y su remisión al Alcalde no excederá de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de admisión de la solicitud. No obstante, la Dirección de Catastro podrá disponer de un lapso adicional de quince (15) días, contados a partir de la fecha del vencimiento del lapso anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten.

ARTICULO 53: Sustanciado el expediente se remitirá a la Comisión Permanente de Ejidotes del Concejo Municipal, a los fines de su consideración y posteriores recomendaciones al Concejo Municipal.

ARTICULO 54. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de esta Ordenanza, en el respectivo contrato de concesión de uso 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 destinado.
- b) Prohibición expresa de efectuar modificaciones o alteraciones de las construcciones sin autorización dada por el Director de Ingeniería Municipal, a través de la respectiva resolución.

SECCIÓN CUARTA

DE LA FIJACIÓN Y PAGO DE LOS DERECHOS FISCALES POR CONCESIÓN DE USO

ARTICULO 55: Aprobada la regularización, se procederá de conformidad a lo dispuesto en el artículo 40 de esta Ordenanza.

ARTICULO 56: La concesión de uso de una parcela causará los derechos fiscales que serán calculados sobre la base de un porcentaje aplicado al valor de la parcela para el momento de la celebración del respectivo contrato, sus renovaciones o los traspasos debidamente aprobados. Dicho porcentaje variará según trate de terrenos de uso residencial, comercial, industrial, educacional o asistencial.

PARAGRAFO UNICO: A los fines de la aplicación del presente artículo, la Dirección de Catastro elaborará la respectiva tabla de valores de los terrenos ejidotes, la cual deberá ser presentada por el Alcalde para la aprobación de la Cámara Municipal.

ARTICULO 57: Los derechos fiscales se liquidan por trimestres, contados a partir de la fecha de celebración del contrato y su pago deberá efectuarse dentro de los primeros ocho (8) días hábiles en que se inicie el respectivo trimestre, sin perjuicio de que su pago

se haga en forma anual y exceptuando el pago de los derechos fiscales al inicio de cada contrato.

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

ARTICULO 58: Los derechos fiscales por la concesión de uso deberán ser pagados por el interesado en la oficina receptora de fondos municipales.

No obstante, el Alcalde podrá establecer otras modalidades de cobranza de los derechos fiscales señalados en la presente sección.

ARTICULO 59: El Director de Catastro deberá remitir al Alcalde, en el mes de junio de cada año, una lista de los deudores por concepto de derechos fiscales o de los cánones de arrendamiento previstos de conformidad a los contratos en vigencia, celebrados de acuerdo a las ordenanzas que han venido rigiendo la materia, a fin de que se inicien las acciones administrativas o legales pertinentes para hacer efectivo dicho pago.

ARTICULO 60: Cuando el beneficiario no hubiere satisfecho el pago de los derechos fiscales dentro del período establecido en el artículo 57 de esta Ordenanza, tendrá un recargo del diez por ciento (10%) sobre el monto de los adecuado.

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA GENERALIDADES

ARTICULO 61: Las adjudicaciones en arrendamiento con opción a compra estarán sometidas a las siguientes condiciones y requisitos:

- a) La parcela solicitada deberá haber sido previamente desafectada de su condición de ejido, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- b) En el contrato deberá señalarse el derecho fiscal o canon, el precio de la parcela y el plazo para ejercer la opción a compra, el cual no podrá ser mayor de dos (2) años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato.
- c) El adjudicatario queda obligado a depositar en las oficinas receptoras de fondos municipales, en dinero de curso legal, el quince por ciento (15%) del monto total del precio de la parcela adjudicada, suma que le será reconocida como parte de pago en el momento en que se efectúe la venta. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, la suma en referencia pasará a formar parte del Fisco Municipal, por concepto de daños y perjuicios causados.
- d) La venta se efectuará una vez terminada la construcción y haber obtenido el adjudicatario la constancia urbanística prevista en la ordenanza respectiva sobre construcciones en parcelas.

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

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

PARAGRAFO TERCERO: El Alcalde queda facultado para eximir de la obligación prevista en el literal c) del presente artículo, a solicitud de parte interesada, previo estudio socio económico favorable realizado por la dependencia municipal que tenga a su cargo los programas de desarrollo social o comunal que demuestre que el interesado carece de medios económicos para satisfacer el referido requisito.

CAPITULO IV DE LAS ADJUDICACIONES EN VENTA

ARTICULO 62: Los Ejidos o Bienes Inmuebles de propiedad Municipal, podrán ser adjudicados en venta, de conformidad con la presente Ordenanza, siempre y cuando se encuentren en zonas urbanizables y no haya sido prohibida su enajenación mediante Ordenanza, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal.

Salvo los casos de urbanizaciones construidas por el Municipio, de conformidad con el procedimiento previsto en la ley Orgánica del Poder Publico Municipal y la presente Ordenanza, será requisito obligatorio para la adjudicación en venta de una parcela de terreno ejido, la desafectación previa de su condición ejidal, mediante Acuerdo emanado del Concejo Municipal, aprobado por el voto favorable de las tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de sus miembros.

ARTICULO 63: La adjudicación en venta de cada parcela estará referida al documento de parcelamiento y al correspondiente número catastral.

ARTICULO 64: Los bienes inmuebles de propiedad municipal que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 vayan a ser adjudicados en venta, se adjudicarán en arrendamiento con opción de compra inicialmente, de conformidad al procedimiento dispuesto en esta Ordenanza sobre las concesiones de uso, salvo que el municipio incluya dentro del parcelamiento la construcción de las edificaciones permitidas por el ordenamiento jurídico urbanístico correspondiente.

ARTICULO 65: Podrá adjudicarse en venta un terreno municipal cuando quien la solicite sea beneficiario de una concesión de uso o arrendamiento y hubiere construido la edificación prevista para dicha parcela, de conformidad al respectivo contrato, salvo que exista una prohibición general de enajenación que la afecte, mediante ordenanza, de conformidad a lo dispuesto en Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTICULO 66: Podrá adjudicarse en venta, excepcionalmente, una parcela no construida en los casos de los desarrollos urbanísticos previstos en el artículo 18 de esta Ordenanza, cuando el solicitante acredite en su solicitud haber obtenido la oferta de una entidad financiera de reconocida solvencia, de concederle un crédito para la construcción de su vivienda.

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

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

ARTICULO 67: En los casos de adjudicación en venta de terrenos municipales se establecerá en los contratos respectivos, como obligación a cargo de adjudicatario, que para ceder, donar o vender la parcela adquirida deberá ofrecerla en primer término al municipio, el cual podrá adquirirla al mismo precio y condiciones de pago originales.

En este caso, el adjudicatario deberá dirigirse por escrito al Alcalde manifestando su deseo de enajenar la parcela adjudicada. El Alcalde, de conformidad lo dispuesto en la presente Ordenanza, someterá la readquisición al Concejo Municipal a los fines de su aprobación.

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

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

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

ARTICULO 68: El Concejo Municipal, de oficio o a proposición del Alcalde, podrá, mediante ordenanza especial, determinar el o los sectores urbanos en los cuales queda prohibida la adjudicación en venta de parcelas de terrenos municipales.

ARTICULO 69: La adjudicación en venta de terrenos municipales, estén o no construidos, no podrá efectuarse sin que previamente haya recibido en forma escrita el respectivo control previo del Contralor Municipal.

ARTICULO 70: El Municipio deberá abstenerse de adjudicar en venta bienes inmuebles de propiedad municipal cuando así lo aconsejen razones de urbanismo o renovación urbana, o de utilidad o conveniencia pública. El contenido de este artículo se considerará implícitamente incorporado en los respectivos contratos que celebre el municipio.

SECCION QUINTA DE LAS SOLICITUDES Y SU TRAMITACIÓN.

ARTICULO 71: Toda persona natural o jurídica interesada en la adjudicación en venta de bienes inmuebles de propiedad municipal, deberá formular solicitud escrita al Alcalde, por intermedio de la Dirección de Catastro y en formulario que se le suministrará al afecto, 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 fuere persona natural denominación en el documento de registro respectivo e identificación del representante legal y el carácter con que actúa, si fuere persona jurídica.

- b) Indicación precisa de la ubicación, dimensiones, linderos y demás características generales indicadoras de la parcela que se desea solicitar y las obras construidas en ella, si fuere el caso, con su respectivo croquis de ubicación.
- c) Indicación de los datos de registro del respectivo contrato de arrendamiento o concesión de uso, si fuere el caso.
- d) Determinación de las características generales de la edificación construida sobre la parcela o que se piensa construir, de conformidad a lo dispuesto en las ordenanzas urbanísticas respectivas.
- e) Número y nombre de las personas que integran el grupo familiar del solicitante, si fuere el caso.
- f) Constancia de ingresos mensuales o anuales del solicitante o de su grupo familiar.
- g) Manifestación expresa de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 72: La solicitud de adjudicación en venta deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

- 1) Certificación de solvencia Municipal, expedida por la autoridad municipal competente.
- 2) Fotocopia de la cédula de identidad vigente del solicitante, si fuere persona natural, o copia de los estatutos de la persona jurídica, si fuere el caso, con indicación del representante legal de la misma, quien deberá acreditar suficientemente su representación.
- 3) Constancia de domicilio expedida por la autoridad municipal competente.
- 4) Cuando se trata de persona natural, declaración jurada y notariada de que no es propietario de ninguna vivienda en el municipio Valencia, cuando la solicitud sea hecha con tal fin. La declaración jurada podrá ser rendida igualmente ante del Síndico Procurador Municipal o ante el funcionario que éste designe mediante la respectiva resolución y a través del formulario elaborado al efecto. En este caso, la declaración deberá ser escrita por el solicitante y el funcionario que tomó dicha declaración.
- 5) Cuando se trate de persona jurídica, balance o inventario respectivo, actualizado según los casos.
- 6) Comprobante de haber satisfecho la tasa administrativa prevista en el artículo 34.
- 7) Declaración jurada de los bienes inmuebles de los cuales es propietario en jurisdicción del Municipio Valencia. La declaración jurada podrá ser rendida ante el Director de Catastro o ante el funcionario que éste designe mediante la respectiva resolución, utilizándose para ello el formulario elaborado al efecto. En este caso, la declaración deberá ser suscrita por el solicitante y el funcionario actuante.

ARTICULO 73: Recibida la solicitud, la Dirección de Catastro la remitirá a la Comisión asesora de Terrenos Municipales, la cual procederá a sustanciar el expediente respectivo. A tales fines, la Dirección de Catastro suministrará 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 de propiedad municipal y los datos que acreditan la propiedad del municipio.
- c) Informe sobre las características físicas y valorativas de la parcela, número catastral, situación, linderos, 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 de la parcela para la fecha de la solicitud, así como el uso de conformidad a la zonificación vigente.
- f) Cualquier otra información o documentación que mediante decreto haya determinado el Alcalde.

ARTICULO 74: Una vez sustanciado el expediente, la Comisión Asesora de Terrenos Municipales, lo remitirá al Alcalde o Alcaldesa, a los fines de que este lo someta a la consideración del Concejo Municipal.

El Concejo Municipal, una vez que el Alcalde o Alcaldesa le remita el expediente, lo enviara a la Comisión Permanente de Ejidos, para su estudio y recomendaciones, quién procederá conforme a lo establecido en el Reglamento sobre el Régimen del Concejo Municipal del Municipio Valencia.

Cuando para la aprobación sea necesaria la desafectación de la parcela de su carácter Ejidal, se requerirán además, del voto favorable indicado en el artículo 62 de la presente Ordenanza.

En caso de que la solicitud sea negada por el Concejo Municipal, mediante Acuerdo lo notificará al solicitante y se ordenará el archivo del expediente.

ARTICULO 75: En caso de aprobación de la adjudicación, el Concejo ordenará la notificación al interesado y remitirá el acuerdo y expediente respectivo a la Sindicatura Municipal, la cual procederá a elaborar el respectivo contrato de adjudicación en venta, por triplicado, en el cual deberá incluirse obligatoriamente y su pena de nulidad absoluta, las siguientes especificaciones;

- a) Si el beneficiario es persona natural, nombre, apellido, nacionalidad, cédula de identidad y domicilio. Si el beneficiario es persona jurídica, denominación o razón social, datos de inscripción en el registro respectivo e identificación del representante legal y carácter con que actúe.
- b) Identificación del funcionario municipal competente para la celebración del contrato.
- c) Indicación de la fecha 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 de que el adjudicatario conoce y se somete a las condiciones especiales de adjudicación en venta prevista en la presente Ordenanza, así como a las disposiciones contenidas en el Ordenamiento Jurídico Urbanístico Municipal, y que igualmente dichas disposiciones se consideran incorporadas al respectivo contrato.
- h) Fecha de la celebración del contrato.
- i) Cualquier otra cláusula que el Alcalde o el Concejo estimen procedente incluir en el contrato.

ARTICULO 76: La persona natural o jurídica cuya solicitud de adjudicación en venta haya sido aprobada por el Concejo, deberá consignar el precio total o el pago de la primera cuota que se indique en el respectivo por ante la Alcaldía, 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 el contrato.

PARAGRAFO UNICO: En el caso de que la adjudicación sea con pago parcial, el inmueble quedara gravado a favor del municipio con hipoteca legal de primer grado, pagando un interés no menor del seis por ciento (6%) anual, liquidado y cancelado mensualmente sobre el saldo deudor. En este caso, la cuota inicial no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del precio de la adjudicación y el saldo deberá ser pagado dentro del plazo que se determine en el contrato.

ARTÍCULO 77: Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la consideración del precio o del pago de la primera cuota, según el caso, el Alcalde o el funcionario que el designe celebrara el contrato correspondiente y procederá a otorgar y protocolizar el mismo, por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente, conjuntamente con los siguientes documentos, que serán agregados al cuaderno de comprobantes respectivo:

- 1) Constancia del control previo emanado de la Contraloría Municipal.
- 2) Copia certificada del acta de la sesión del Concejo en la que se aprobó la adjudicación en venta.
- 3) Constancia de pago;
- 4) Solvencia Municipal.

ARTICULO 78: Otorgado el contrato de adjudicación, se dejará copia del mismo en el expediente original y otra copia se agregará al duplicado del expediente, debiéndose hacer el correspondiente señalamiento en el plano general de ejidos y otros terrenos municipales.

El Alcalde remitirá copia del contrato registrado a la Dirección de Catastro.

SECCION SEXTA DE LOS PRECIOS

ARTICULO 79: El Alcalde o Alcaldesa, mediante Decreto publicado en la Gaceta Municipal previa aprobación por parte del Concejo Municipal, los precios por metro cuadrado (m²) de los terrenos Municipales, salvo que él mismo haya sido determinado en la Ordenanza contentiva de la tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales prevista en el artículo 56 de la presente Ordenanza.

PARAGRAFO PRIMERO: La Ordenanza contentiva de la tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales, deberá ser actualizada cada dos (02) años, debiendo a tal fin la Dirección de Planeamiento Urbano, presentar al Alcalde o Alcaldesa el proyecto respectivo para su revisión periódica.

PARAGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza respectiva, la tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales, se elaborará tomando en consideración los siguientes factores:

1. Zonificación Urbana prevista en la ordenanza respectiva.
2. Ubicación del Barrio Sector o Urbanización de los terrenos.
3. Situación de los terrenos Municipales en relación a las vías urbanas.
4. Existencia de servicios públicos tales como; cloacas, drenajes, acueductos, electricidad, alumbrado público, teléfonos, pavimentación, aceras, y cualquier otro servicio u obra pública similar.
5. Características existentes en el sector, barrio o urbanización.

PARAGRAFO TERCERO: para la fijación de los precios, se tendrá en cuenta la ponderación de los factores mencionados en este artículo, pero siempre como objetivo básico el mayor beneficio para el Municipio.

ARTICULO 80: Por vía de excepción el Concejo Municipal a proposición del Alcalde o Alcaldesa, podrá acordar disminuciones de los precios establecidos para la adjudicación de parcelas, a aquellos arrendatarios o concesionarios que hayan cumplido satisfactoriamente con las obligaciones derivadas de su respectivo contrato, y para los cuales existan consideraciones de orden social, aportada a través del respectivo informe socio-económico. Tales disminuciones, no podrán exceder en ningún caso de los porcentajes que se establecen a continuación:

Después de Cinco (05) años de vigencia del Contrato de Concesión de Uso, un diez por ciento (10%) de disminución sobre el valor establecido en el Decreto o en la tabla de valores indicada en el artículo anterior.

A partir del sexto (06) año de vigencia del contrato de Concesión de Uso, un dos por ciento (2%) adicional por cada año.

En ningún caso, el monto total de la disminución podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del valor establecido en el Decreto o tabla de valores de los terrenos ejidos o Municipales.

Tales disminuciones serán acordadas por el Concejo Municipal con el voto favorable de las dos tercera (2/3) partes de sus miembros, en la oportunidad de aprobación del contrato de adjudicación en venta.

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

CAPITULO V DE LOS REGISTROS

ARTICULO 81: Los contratos de concesión de uso o de adjudicación de venta deberán asentarse en sendos libros empastados y foliados que llevara la Dirección de Catastro. Los asientos correspondientes serán firmados por el Alcalde y el Sindico Procurador Municipal.

ARTICULO 82: Los registros de los contratos serán continuos, no tendrán enmendaduras ni espacios en blanco, deberán expresar la extensión, linderos medidas y de las parcelas adjudicadas y hacer mención detallada de los datos de registro referentes a la adjudicación en venta otorgadas. Todo asiento de registro deberá tener un número de orden.

ARTICULO 83: Todo asiento en el Libro de registros de Contrato de Adjudicaciones en Venta origina, la respectiva nota marginal en el registro de contrato de adjudicaciones en arrendamiento o de concesión de uso correspondiente a la parcela objeto de la adjudicación en venta, si fuere el caso. En dicha nota, se determinara el número y la fecha de la adjudicación en venta y su referencia de registro. Así mismo, se estamparan las notas marginales respectivas en los casos de resoluciones de contrato de adjudicación en arrendamiento o de concesión de uso o en venta, de conformidad a lo dispuesto en esta ordenanza.

CAPITULO VI DE LAS NOTIFICACIONES

ARTICULO 84: Las notificaciones que deben 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 integro del acto e indicaran, si fuere el caso, los recargos que proceden, con expresión de los términos para ejercerlos y de los órganos municipales o los tribunales ante los cuales deben interponerlos. Las notificaciones que no llenen las especificaciones señaladas en este artículo, se consideraran defectuosas y no producirán ningún efecto.

ARTICULO 85: La notificación se entregara:

- a) En la dirección indicada por el interesado en la respectiva solicitud; o
- b) En su domicilio o residencia

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

ARTICULO 86: En los casos en que resulte impracticable la notificación prevista en el literal b) del artículo anterior, se procederá a la publicación del cartel de notificaciones del acto en el diario de amplia circulación en el Municipio y en este caso, se entenderá por notificado el interesado quince días después de la publicación circunstancia que se advertirá en forma expresa.

En los casos en que no se pueda practicar la notificación prevista en el literal a) del artículo anterior, por errores de la dirección suministrada por el interesado, el mismo considerara notificado trascurrido quince (15) días contados a partir de la fecha de acto respectivo, a todos los efectos legales.

ARTICULO 87: Si sobre la base de una información errónea, contenida en la notificación el interesado hubiese intentado algún procedimiento, el tiempo trascurrido no será tomado en consideración a los efectos de determinar el vencimiento de los plazos que le corresponden para interponer el recurso apropiado

CAPITULO VII DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 88: Se considera implícita en toda adjudicación, el derecho del Municipio a disolver el contrato y rescatar la parcela objeto del mismo, al ser comprobada alguna falsedad en las declaraciones efectuadas por el solicitante.

ARTICULO 89: Ninguna persona natural o jurídica podrá ocupar una parcela de terreno municipal ni terrenos municipales en general, sin estar prevista en el respectivo contrato que la autorice para ello. Los ocupantes deberán ser obligados o compelidos a la desocupación inmediata de los terrenos por el Alcalde, previo cumplimiento del procedimiento establecido en este capítulo.

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

ARTICULO 90: Las parcelas adjudicadas en concesión de uso o las que hayan sido adjudicadas en arrendamiento de conformidad a las disposiciones contenidas en las ordenanzas vigentes, no podrán ser objeto de reparcelamiento. La violación de esta disposición acarreará la resolución del contrato respectivo, quedando las bienhechurías existentes en la parcela a favor del Municipio.

Asimismo, las parcelas adjudicadas en venta no podrán ser objeto de reparcelamiento durante la vigencia del derecho de preferencia, señalado en el artículo 68 de esta Ordenanza.

ARTICULO 91: Los beneficiarios o beneficiarias de Concesiones de Uso o arrendatarios de parcelas que incumplan las disposiciones previstas en el artículo 31 de la presente Ordenanza, deberán proceder a cumplir con lo establecido en dicho artículo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la infracción practicada por los funcionarios fiscales competentes. Si pasado ese lapso, el interesado no hubiere dado cumplimiento a lo ordenado, será sancionado con multa que oscilara entre dos (02) a cinco (05) Unidades Tributarias, en caso de reincidencia será sancionado con la rescisión del contrato

ARTICULO 92: Los subarrendamientos o traspasos efectuados en contravención a la presente Ordenanza, carecerá de valor jurídico alguno.

ARTICULO 93: La falta de pago de los derechos fiscales o cañones por concepto de adjudicación en arrendamiento o arrendamiento de parcelas durante cuatro (4) trimestres consecutivos, dará lugar a la resolución del contrato respectivo.

ARTICULO 94: En los casos en que el beneficiario de una concesión de uso previsto en el respectivo contrato no cumpla las disposiciones de la presente ordenanza y otros instrumentos jurídicos que le son aplicables, será sancionado con la resolución del contrato de pleno derecho, sin perjuicio del pago de las bienhechurías existentes sobre la parcela de acuerdo al avalúo realizado por la dirección de catastro, de conformidad a las disposiciones que regulan la materia.

ARTICULO 95: Transcurridos dos (2) años después de celebrado el contrato de adjudicación en arrendamiento sin que el adjudicatario haya ejecutado el cincuenta por ciento (50%) de la construcción para lo cual se solicitó la parcela, la dirección de catastro, de oficio o a solicitud de cualquier funcionario público o vecino del municipio, levantará el informe respectivo y lo remitirá al alcalde.

El alcalde remitirá al interesado copia del informe y del auto de apertura del procedimiento y lo citará de conformidad a lo dispuesto en esta ordenanza, 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 harán constar en el expediente respectivo.

Concluido el expediente, el alcalde 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, procedimiento correspondiente para el pago de las bienhechurías debidamente autorizadas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 40 de esta ordenanza.

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

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

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

PARAGRAFO TERCERO: El procedimiento en este artículo se seguirá en los casos de aplicación de las sanciones previstas en este capítulo.

ARTÍCULO 96: Salvo disposición expresa en contrario, las sanciones previstas en la presente Ordenanza serán aplicadas por el Alcalde mediante resolución motivada y debidamente notificada, y de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 99 de este capítulo.

Cuando se trate de aplicación de multas, se observarán las reglas previstas en la Ordenanza de hacienda Pública Municipal.

CAPITULO VIII DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

ARTÍCULO 97: De las decisiones o sanciones previstas en la presente Ordenanza, los interesados podrán interponer recurso de reconsideración ante el Alcalde, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de notificación respectiva.

Todo recurso deberá interponer por escrito y dirigido al Alcalde, previo cumplimiento de la Ley de Timbre Fiscal, y el mismo se hará constar;

- a). Identificación del interesado, y en su caso, de la persona que actué como 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, expresado con toda claridad la materia o materiales objeto del recurso.
- d). Referencia a los anexos que lo acompaña, si fuere el caso.
- e). Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.
- f) Firma del interesado.

El recurso que no llenare los requisitos no será admitido.

ARTICULO 98: Interpuesto y admitido el recurso, el Alcalde dispondrá de quince (15) días hábiles para decidir sobre el mismo. La decisión se efectuará mediante resolución motivada y debidamente notificada al interesado.

ARTICULO 99: Sea cual fuere la decisión del recurso interpuesto, en ningún caso se devolverán al recurrente las tasas de tramitación pagadas, así como cualquiera otra cantidad que hubiere invertido para tal fin.

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

CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 100: En los casos de solicitudes sobre parcelas de terrenos municipales sobre las cuales exista un litigio judicial por las bienhechurías existentes, el Municipio no decidirá hasta tanto la autoridad judicial competente no hubiere dictado sentencia definitiva y firme.

ARTICULO 101: Ningún gobierno extranjero podrá ser adjudicatario de parcelas de terrenos ejidos municipales, ni directamente ni por interpuesta persona.

ARTICULO 102: No se adjudicarán parcelas de terrenos municipales que a continuación se determinan:

- 1). Los cubiertos por bosques o vegetación cuya conservación sea de interés público o ambiental.
- 2). Los terrenos que se encuentren adyacentes a las quebradas o ríos hasta veinticinco (25) metros de su 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.

ARTICULO 103: No podrá solicitar adjudicaciones de ningún tipo, ni directamente ni por interpuestas personas, el Alcalde, los concejales, el Síndico, el Contralor y los directores y jefes de las dependencias municipales.

ARTICULO 104: El concejo Municipal, mediante Ordenanza, podrá someter a regulación especial la administración y utilización de terrenos municipales en determinados sectores del municipio Valencia, así como los procedimientos para la denuncia de los terrenos municipales abandonados.

Los terrenos del dominio privado municipal no podrán ser adjudicados en arrendamiento.

ARTICULO 105: La presente Ordenanza podrá ser reglamentada por el Alcalde, sin alterar su espíritu, propósito y razón. El o los reglamentos que dicen deberán ser publicados en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 106: En razón del rango Constitucional que tienen los ejidos de ser inalienables e imprescriptibles, no pueden ser objetos de disposición bajo ningún título, y solo podrán enajenarse previo el cumplimiento de las formalidades previstas en las Ordenanzas Municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a la Constitución y la legislación que se dicte para desarrollar sus principios.

ARTÍCULO 107: Conforme al Artículo 181 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, las enajenaciones de ejidos solo podrán realizarse previo cumplimiento de las formalidades previstas en las Ordenanzas Municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a la Constitución y la legislación que se dicte para desarrollar sus principios.

ARTÍCULO 108: Que la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, tiene como objeto desarrollar los principios constitucionales relativos al Poder Público Municipal como su autonomía, organización, funcionamiento, gobierno, administración y control.

ARTICULO 109: Los bienes municipales se dividen en bienes del dominio público y bienes del dominio privado, siendo los ejidos bienes del dominio público, conforme al Artículo 131 en concordancia con el Artículo 132 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

ARTÍCULO 110: Conforme al Artículo 136 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, cada una de las ramas del Poder Público tiene sus funciones propias, pero los órganos a quienes les incumbe su ejercicio, colaborarán entre sí en la realización de los fines del Estado.

ARTÍCULO 111: De acuerdo al postulado de cooperación indicado en el Artículo anterior, el municipio colaborará en la regulación de la Tenencia de la Tierra Urbana, previsto en la Ley de Tierras Urbanas que rige ésta materia, con los respectivos órganos públicos competentes en la realización de sus fines para el efectivo logro del bienestar colectivo.

ARTICULO 112: : Queda reformada la Ordenanza sobre Ejidos y Demás Bienes Inmuebles del Municipio Valencia, publicada en la Gaceta Municipal número extraordinario de fecha 13-11-1990.

ARTÍCULO 113: La presente Reforma a la Ordenanza sobre Ejidos y Demás Bienes Inmuebles del Municipio Valencia, entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Municipal.

CAPITULO X DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 114: Los ocupantes de terrenos municipales que no hayan celebrado el respectivo contrato con el municipio, deberán hacer las solicitudes de regulación prevista en esta Ordenanza, en un plazo improrrogables de un mes (1) hábil, contando a partir de la fecha de su entrada en vigencia. En este caso, no habrá lugar a la imposición de la sanción prevista en el artículo 91 de esta Ordenanza.

ARTICULO 115: Las solicitudes que para la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza se encontraren en proceso de tramitación, deberán adaptarse a todo lo en ella establecido.

ARTICULO 116: Hasta tanto entre en vigencia la Ordenanza contentiva del Plan de Desarrollo Urbano Local de Valencia o de los demás planes urbanísticos locales, la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano elaborará el proyecto de reglamento que indicará las áreas máximas de las parcelas sujetas a adjudicación en concesión de uso o en venta, el cual será dictado por el Alcalde.

ARTICULO 117: A medida que se vayan venciendo los contratos de arrendamientos celebrados de conformidad al ordenamiento jurídico derogado, se revisarán, a los fines de ajustarlos a las disposiciones de la presente Ordenanza.



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Municipio Valencia del Estado Carabobo, a los ocho (8) días del mes de Octubre de 2009. Años 199º de la Independencia y 150º de la Federación

Ing. PABLO EMILIO MONTOYA SANCHEZ
Presidente del Concejo Municipal

Abog. ALEMANIA MELÉNDEZ.
Secretaria del Concejo Municipal

República Bolivariana de Venezuela. Estado Carabobo. Alcaldía del Municipio Valencia. En Valencia, a los 11 días del mes de diciembre del año dos mil nueve.

PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE

EDGARDO RAFAEL PARRA OQUENDO
Alcalde del Municipio Valencia