



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

GACETA MUNICIPAL
DEL MUNICIPIO “JUAN GERMAN ROSCIO NIEVES”
ESTADO GUARICO
ORDINARIO N° 279

TODAS LAS ORDENANZAS, ACUERDOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES QUE SE PUBLIQUEN EN ESTA GACETA, TIENEN CARÁCTER OFICIAL Y SON DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS PARTICULARES, LAS AUTORIDADES NACIONALES, ESTADALES Y LOCALES.

AÑO MMXXIV MES III SAN JUAN DE LOS MORROS, 20 MARZO DE 2024

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
CONCEJO DEL MUNICIPIO JUAN GERMAN ROSCIO NIEVES
ESTADO BOLIVARIANO DE GUARICO

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES GENERALES QUE LE CONFIERE LA LEY ORGANICA DEL PODER PUBLICO MUNICIPAL EN EL ARTÍCULO 54 NUMERAL 2 Y 96 ORDINAL PRIMERO.

REFORMA PARCIAL ORDENANZA DE IMPUESTO SOBRE, ORDENANZA SOBRE PROCEDIMIENTOS PARA EDIFICAR EN PARCELAS DEL MUNICIPIO JUAN GERMÁN ROSCIO NIEVES DEL ESTADO BOLIVARIANO DE GUÁRICO.

ARTICULO 1.- Se modifica el artículo 100, quedando de la siguiente forma:

Artículo 100.- Toda constancia de cumplimiento de variables urbanas fundamentales caducará a los seis (06) meses de concedida la misma; si dentro de un plazo no hubiere iniciado la obra correspondiente o hubiere sido ejecutado por etapas deberá solicitar ante la Dirección de Gestión Urbana la renovación de dicha constancia para la imposición de la tasa correspondiente.

ARTICULO 2.- Se modifica el artículo 110, quedando de la siguiente forma:

Artículo 110.- El Impuesto que causará por concepto de tramitación de revisiones y permisologías en materia de Ampliaciones, Modificaciones Mayores y /o Reforzamiento estructural es el siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Impuesto** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Impuesto (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir:

Formula = UCD x m²ABC x 2%.

ARTICULO 3.- Se modifica el artículo 115, quedando de la siguiente forma:

Artículo 115.- El impuesto que causará por concepto de tramitación de servicio en materia de Construcción Menor, hasta setenta y dos (72 m²) metros cuadrados es la siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: Impuesto en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Impuesto (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir,
Formula = U.C.D x m²ABC x 2%.

ARTICULO 4.- Se modifica el artículo 135, quedando de la siguiente forma:

Artículo 135.- La tasa que causará por concepto de tramitación de Servicio de Revisión y Otorgamiento de Constancia Ocupacional Permisada Previamente es la siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Tasa** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Tasa (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir,
Formula = UCD x m²AB x 2%.

ARTICULO 5.- Se modifica el artículo 139, quedando de la siguiente forma:

Artículo 139.- El impuesto que causará por concepto de tramitación de servicio de evaluación y otorgamiento de Constancia Ocupacional No Permisada Previamente (**HABITABILIDAD**), es la siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Alícuota** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Impuesto (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir,
Formula = U.C.D x m²AB x 2%.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I DE LA ORDENANZA

Artículo 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular todo lo relacionado con los procedimientos que se deben cumplir tanto por las autoridades municipales competentes como las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, en relación a las actividades de edificaciones en parcelas referidas a construcción, ejecución de edificaciones y urbanizaciones de cualquier naturaleza. Igualmente regular todo lo concerniente con las construcciones o edificaciones que se encuentran, bien sea en situación irregular, concluidas, iniciada o por iniciar y que puedan presentar violaciones a las normativas legales vigentes, asimismo, las inspecciones sobre la Edificación y Urbanismo, condiciones, requisitos y procedimientos para la designación y funciones de los inspectores, construcciones menores, mayores y ampliaciones, realizadas en la Jurisdicción del Municipio, conforme a lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y en concordancia con la Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los Estados y Municipios.

Artículo 2.- Todas las actuaciones del Municipio o Estado, así como también las ejercidas por los particulares en lo concerniente a la planificación, desarrollo, conservación o renovación de las urbanizaciones, Parcelamiento, construcciones, reconstrucciones, reparaciones, modificaciones o demoliciones, de cualquier naturaleza, ubicadas dentro del ámbito territorial del Municipio Juan German Roscio Nieves, se regirán por la Ley Orgánica de Ordenación urbanística, su reglamento, disposiciones administrativas y técnicas, decretadas por el ejecutivo nacional, así como también por la presente ordenanza y otros instrumentos normativos municipales que regulen la materia urbanística local.

Artículo 3.- El marco legal de referencia de esta ordenanza está basado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el Código Civil Venezolano, en las leyes nacionales y estatales de incidencia en este campo, así como las ordenanzas municipales que regulen a la materia.

Artículo 4.- De conformidad con lo dispuesto en el Código Civil Venezolano, nadie puede ejecutar construcciones, reconstrucciones, reparaciones y transformaciones de cualquier especie en edificaciones públicas y privadas, así como tampoco urbanizaciones o Parcelamiento en general, o cualquier otra obra de arquitectura e ingeniería en jurisdicción del municipio Juan German Roscio Nieves, sin ajustarse a todas las condiciones y requisitos exigidos en la presente ordenanza y por las leyes, reglamentos, acuerdos y resoluciones particulares sobre la materia.

Artículo 5.- La responsabilidad en el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza es competencia exclusiva de la autoridad urbanística municipal (Dirección de Gestión Urbana) y/o del síndico procurador Municipal, en aquellos aspectos legales de sus competencias.

Artículo 6.- El Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Juan German Roscio Nieves del Estado Bolivariano de Guárico, el cual fija las directrices generales y especificaciones referentes a vías de comunicación, zonificación del espacio y uso de la tierra, lugares públicos, terrenos reservados y demás aspectos relacionados con el Urbanismo y la Construcción; el cual será orientado mediante los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:

- 1- Plan de Ordenación Urbanística: establecerá los lineamientos, directrices y determinantes de la ordenación urbanística.
- 2- El Plan de Desarrollo Urbano Local: definirá el desarrollo urbano del Municipio, en función de la población y la base económica. Expresara la correspondencia de la infraestructura y servicios a dotar para la población estimada.
- 3- Ordenanza sobre Zonificación y sus Planos: definen uso, características y la densidad de población en cada parcela del área urbana comprendida dentro del ámbito que rige, siempre con base en lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Local.

Artículo 7.- Se considerarán áreas urbanas a los efectos de esta Ordenanza, aquellas áreas, zonas o sectores ubicados en la jurisdicción del Municipio Juan Germán Roscio Nieves, cuyo suelo se encuentra regulado por variables urbanas fundamentales, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano Local, Esquema de Ordenamiento Sumario y Planes Especiales legalmente aprobados, o en la Ordenanza de Zonificación que fijen sus condiciones de desarrollo.

Artículo 8.- De conformidad con la Ley, se CONSIDERARÁN VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES las siguientes:

- 1.- El uso previsto en la Ordenanza de Zonificación.
- 2.- El retiro de frente y el acceso según lo previsto en el plan para las vías que colindan con el terreno.
- 3.- La densidad bruta de población prevista en la Ordenanza de Zonificación del PDUL.
- 4.- Los retiros laterales y de fondo previstos en la Ordenanza de Zonificación del PDUL.
- 5.- La altura prevista en la Ordenanza de Zonificación del PDUL.
- 6.- Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.
- 7.- Cualesquiera otras variables que los planes respectivos impongan a un determinado lote de terreno.

Artículo 9.- A los efectos de establecer con claridad en esta ordenanza, se presentan las siguientes definiciones y términos relacionados con cada uno de los trámites a realizar en la Dirección de Gestión Urbana y de esta manera dar a conocer al colectivo en general la terminología a utilizar en la Ordenanza:

- A. **Plano de Registro:** Son mapas o documentos gráficos que definen la cantidad de metros cuadrados de construcción y de superficie de terreno, así como también las características de las bienhechurías. Es un documento necesario para la protocolización de cualquier bienhechuría ejecutada, bien sea sobre terreno privado o municipal, siempre que la referida construcción no tenga o su propietario no haya obtenido una Adecuación de variables Urbanas Fundamentales emitidas por el Municipio.
- B. **Zonificación:** Se define como el uso e intensidad del suelo, que conjuntamente con el Plan de Desarrollo Urbano Local, precisan las condiciones de desarrollo de cualquier

lote ubicado dentro del perímetro de la poligonal urbana. También se aplica sobre terrenos ubicados fuera del perímetro urbano (área periurbana).

- C. **VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Son una serie de factores condicionantes del desarrollo urbanístico, los cuales tienen que ver con el espacio topográfico, condiciones geológicas, densidad de la población, dotación de los servicios básicos y las restricciones volumétricas.
- D. **Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales:** Es una autorización de ejecución de obra emitida por la autoridad Urbanística Municipal sobre un lote de terreno privado o Municipal. Su emisión implica que el proyecto de construcción se ajusta en todos sus aspectos urbanísticos y edificativos, a las disposiciones contenidas en la Ordenanzas y leyes que rigen la materia.
- E. **Parcelas de Tenencia Municipal:** De conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Ejidos y la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, son terrenos de propiedad municipal, ejidos o propios, comprendidos en las zonas declaradas como tales por la Municipalidad determinadas por la Poligonal Urbana y los reservados o señalados para el ensanche del crecimiento de las poblaciones del Municipio. También se consideran ejidos municipales aquellos terrenos ubicados en los centros poblados o capitales de parroquias existentes en el Municipio Juan German Roscio Nieves o los que existan en las futuras parroquias que pueden ser creadas.
- F. **Poligonal Urbana:** Se describe una extensión de terreno cuyas medidas y vértices está determinada por el Plan de Ordenación Urbanística y donde su intensidad y usos del suelo (Variables Urbanas Fundamentales), están establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUL). Su ampliación responde a procesos de desarrollo y crecimiento urbano, los cuales pueden darse en forma planificada o anárquica. Toda parcela de terreno que esté incluida dentro de ella es susceptible de ser edificado siempre que se ajuste a las normas destinadas al ordenamiento de la ciudad.
- G. **Zonificación Comercial:** es la certificación que se otorga, previa solicitud del interesado, a todo inmueble que pretenda instalar un comercio, oficina, fábrica, centro asistencial o educacional, ejerciendo una actividad conforme a la permitida por la ordenanza de zonificación vigente, para posteriormente solicitar su respectiva licencia de actividades económicas.
- H. **La Habitabilidad:** es el conjunto de trámites conformes otorgados a las empresas constructoras o en su defecto al propietario, una vez culminada la obra y verificado que la misma se ejecutó en un todo conforme a las variables urbanas fundamentales y con los planos del proyecto respectivo a fin de su puesta en servicio. Ley de Ordenación Urbanística, y lo considera requisito a los efectos de formalizar el registro del inmueble conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
- I. **Unidad de Cuenta Dinámica (U.C.D.):** Es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela, vigente para la fecha de pago del tributo, accesorio o sanción.
- J. **Construcción mayor:** Se entiende por obra mayor **toda actuación que implique: La rehabilitación integral de un inmueble. La modificación de su estructura (pilares, vigas, arcos, cuerdas), bidimensionales (bóvedas, placas, membranas, losas de hormigón, etc.). La ampliación de su altura o volumen** y que superan los 72 metros cuadrados de construcción.
- K. **Construcción menor u obra menor:** Son **obras** al interior o en la fachada de una edificación existente que no alteran su estructura, y que implican el aumento o disminución de la carga de ocupación; el cambio de destino o la modificación del destino o actividad; y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva, que son menores a 72 metros cuadrados.
- L. **Movimiento de tierra:** Se entiende por *movimiento de tierras* el conjunto de acciones a realizar en la preparación de un terreno para la ejecución de una obra. El *movimiento de tierras* en edificaciones, es una etapa esencial en toda obra de construcción donde se realizan una serie de actuaciones sobre el terreno.
- M. **Áreas verticales:** son las **obras verticales** que se realizan desde un punto de la superficie hacia arriba.
- N. **Áreas horizontales:** son las que se construyen sobre la superficie, uniendo dos puntos fijos. Las podemos leer en el eje X de un plano cartesiano.

- O. **Parcela:** toda área delimitada de terreno, provista de servicio en grado satisfactorio, directa y totalmente utilizable para el uso que le ha sido asignado y cuya extensión no sea inferior a la superficie mínima exigida por los Planes y Ordenanzas, para las unidades parcelarias en el uso que le corresponda.

CAPITULO II DE LA ORDENACIÓN

Artículo 10.- El Municipio a través de la Dirección de Gestión Urbana por medio de sus Ordenanzas, dictará, gestionará y fomentará los planes en materia de zonificación, régimen de arquitectura, ingeniería y construcciones, y sobre cualquiera otra materia urbanística de carácter local con sujeción a las leyes, reglamentos y planes nacionales.

Artículo 11.- El Municipio a través de su Autoridad competente cuidará que se cumpla el Plan de Ordenación Urbanística Local (PDUL), y/o Ordenanza de Zonificación, promoviendo y fomentando las viviendas, la vialidad, los servicios de infraestructura y el equipamiento.

Artículo 12.- El Municipio a través de Dirección de Gestión Urbana, determinara los estímulos para lograr la participación de los particulares en el desarrollo urbanístico y la ejecución del Plan de Ordenación Urbanística por medio de sus Ordenanzas.

Artículo 13.- El Municipio armonizará los programas de desarrollo urbanístico conjuntamente con el sector privado, estimulando la participación de la comunidad en general en la ejecución de los planes urbanísticos.

Artículo 14.- La Dirección de Gestión Urbana, deberá presentar en forma anual un proyecto de presupuesto de actuación urbanística que deberá ser aprobada por el Alcalde o Alcaldesa y posteriormente por la Cámara Municipal, a fin de ser dotado de los recursos financieros necesarios, para la ejecución del mismo.

Artículo 15.- Los límites urbanos y periurbanos del Municipio Juan German Roscio Nieves del Estado Bolivariano de Guárico, serán fijados en la Ordenanza de Zonificación o en el Plan de Ordenamiento Urbanístico, según sea el caso.

CAPITULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACION

SECCION I

De los conjuntos residenciales.

Artículo 16.- La asignación del uso residencial al suelo urbano se realiza en un todo de acuerdo con lo señalado en los planes urbanísticos vigentes. Sin embargo, se promocionará especialmente el desarrollo de conjuntos residenciales dotados de todos los servicios de infraestructura y equipamientos urbanos, señalados en las normas de equipamiento urbano de los organismos oficiales competentes.

Artículo 17.- Las viviendas en las áreas de crecimiento progresivo se irán adaptando paulatinamente a estos requerimientos de acuerdo a los programas aprobados y no serán recibidos por el Municipio hasta tanto no cumplieren con los requisitos mínimos señalados.

Artículo 18.- Las edificaciones de mayor densidad y altura serán ubicadas estrictamente en las áreas señaladas para tal fin, en los planes urbanísticos, no aceptando en ningún caso la municipalidad cualquier excepción a esta disposición.

Artículo 19.- Los desarrollos públicos de organismos nacionales o regionales en cuanto a conjuntos residenciales deberán siempre ser sometidos a lo señalado en esta ordenanza y a los procedimientos aquí previstos. Su incumplimiento ocasionara su paralización.

Artículo 20.- Solo por convenios previamente establecidos entre el municipio y los organismos públicos, podrán admitirse excepciones a algunas normas en forma temporal. En todo caso la

ubicación de estos desarrollos deberá contar siempre con el consentimiento de la Autoridad Urbanística Municipal y obedecer en un todo a lo señalado en los planes urbanísticos y en la Ordenanza de zonificación.

Artículo 21.- El desarrollo de viviendas de carácter colectivo (cuarteles, convenios o similares), se ubicarán de acuerdo a los planes urbanísticos y Ordenanza de Zonificación vigentes. En todo caso toda ubicación no contemplada requerirá de un estudio previo que deberá ser sometida a la consideración de la Autoridad Urbanística Municipal.

SECCION II

De los Servicios Educativos.

Artículo 22.- El municipio exigirá a quienes desarrollen planes urbanísticos la reserva de áreas para la localización de planteles de educación preescolar y básica.

Artículo 23.- Las áreas destinadas para el servicio educacional preescolar y básico se calcularán de acuerdo con los índices que se establecen en las Normas de Equipamiento Urbano del organismo oficial competente.

Artículo 24.- Las áreas destinadas para el uso educacional serán las delimitadas en el Plan de Ordenación Urbanístico, de conformidad con las normas nacionales, estatales y municipales.

Artículo 25.- Todo ente público o privado deberá costear la construcción de las obras referidas a los planteles educacionales y una vez terminadas pasarán a ser propiedad del Municipio.

Artículo 26.- El Municipio a través de la autoridad encargada de la planificación urbana velará que no se desvíe el uso de terrenos que el Plan de Ordenación Urbanístico ha destinado para planteles educacionales; especialmente aquellos destinados a educación superior a fin de mantener la orientación de una ciudad universitaria en constante crecimiento y de acuerdo a los planes pilotos sancionados.

SECCION III

De los Servicios Asistenciales.

Artículo 27.- El Municipio, exigirá a quienes desarrollen planes urbanísticos, especialmente cuando las densidades poblacionales asignadas así lo ameriten, la reserva de áreas para la localización de los centros asistenciales comprendidos dentro de los planes urbanísticos y los programas de atención sanitaria y asistencial a la población, que hayan sido aprobados.

Artículo 28.- Las áreas destinadas para los Centros de Atención Primaria y Centros privados de la Salud, se calcularán de acuerdo a lo establecido en las normas que a tal efecto hayan sido dictadas por el Ministerio del Poder Popular para la Salud.

SECCION IV

De Los Lugares De Reunión Pública.

Artículo 29.- Toda construcción destinada a cines, teatros, templos o espectáculos públicos en general o cualquier reforma o reparación que se pretenda hacer a las ya existentes, deberá ajustar sus procedimientos a lo dispuesto en la presente ordenanza y atendiendo a las normas particulares relacionadas con la seguridad, higiene, comodidad y estética que se dicten en cada caso según la importancia de dichas edificaciones.

Artículo 30.- En los planos introducidos con la petición de constancia de adecuación de Variables Urbanas Fundamentales para construir las edificaciones destinadas a celebrar reuniones o espectáculos públicos en general, deberán indicarse el volumen de las respectivas localidades o servicios, números de personas que puede contener cada sala y volumen de aire que puede renovarse por personas y por minuto, así como también el número y distribución de las bocas de incendio.

Artículo 31.- Todo local para espectáculos públicos debe tener una sala de espera con salidas directamente hacia la calle suficientemente ventilada y provista de aparatos extintores de incendio. Los asientos de estas salas de espera, estarán recostados a las paredes, a manera de quedar completamente libre todos los pasajes a las salas y salidas.

Artículo 32.- Las taquillas deben quedar independiente de la sala de espera y situadas de manera que no obstaculicen el paso.

Artículo 33.- Queda terminantemente prohibido colocar en las salas de espectáculos, avisos suspendidos y otros cuerpos que puedan desprenderse por cualquier causa, ocasionando daños personales. Los avisos deben adosarse a los muros.

Artículo 34.- Los locales destinados a espectáculos públicos deberán tener sus frentes y accesos principales hacia calles o espacios públicos abiertos. Además, deberán tener callejones laterales a lo largo de los costados del local, con fácil acceso a la vía pública.

Artículo 35.- En todo local público destinado como sitio de esparcimiento (cines, discotecas, entre otros.), el número de puertas de salida, así como el ancho de los pasadizos y corredores que sean necesarios, será determinado por el número de personas que quepan en el local, previéndose que completamente lleno pueda evacuarse en diez minutos sin atropello. También deberán hacerse a tal efecto las puertas y salida de emergencia que se consideren necesarias para aligerar un caso de apuro. Las salidas de los espectadores deberán abrir hacia afuera en el sentido de la salida.

Artículo 36.- Las salidas de teatro, cines y demás locales destinados a espectáculos públicos en general, deberán tener colocadas en sus frentes una inscripción con avisos luminosos en rojo, que los haga conocer al público.

Artículo 37.- El arreglo de los asientos se hará de forma tal que la distancia entre fila de cada localidad sea mínima de un metro, entre sus espaldares, de manera que se pueda transitar entre ellas estando ocupado los asientos.

Artículo 38.- Los asientos o butacas destinadas a los espectadores deben responder a un tipo que reúna las condiciones de seguridad y comodidad requerida. El asiento replegable medirá por lo menos de 0.4 m de fondo y 0.45 m de ancho entre sus brazos los cuales tendrán también como mínimo un ancho de 0.05 metros. Además, estos deberán estar fijados sólidamente al piso, de tal manera que sea imposible levantarlos y apartarlos, y obstruir el paso de público en caso de alarma. Se exceptúan los asientos de los palcos que si pueden ser movibles.

Artículo 39.- Los pasillos deberán construirse de tal manera que uno circunde la sala de espectáculos. El ancho de los pasillos longitudinales deberá ser igual al producto del número de asientos servidos de la fila que contenga mayor número, por 0.15 mts, pero en ningún caso será permitido que el ancho de los pasillos principales que conducen a la puerta de salida sea menores de 1.50 mts, para los pasillos secundarios.

Artículo 40.- Entre la primera fila de asientos y la parte anterior del escenario debe fijarse una distancia libre no menor de 5 metros.

Artículo 41.- Cada una de las localidades destinadas a reunir espectadores deberá estar provista de salas sanitarias con servicios de W.C., urinarios, lavamanos en número necesario y suficiente a la capacidad de las salas por ellas servidas, que serán instaladas de conformidad a las normas sanitarias vigentes, bien ventilados e iluminados. Anexo a los escenarios deberán instalarse salas sanitarias para uso exclusivo del personal y/o artista.

Artículo 42.- Para el servicio de cada uno de los pisos altos destinados a palcos, balcones, galerías, habrá un número de escaleras independientes, suficiente en razón del número de personas que quepan en dichas localidades. Las escaleras deben ser resistentes y construidas con material incombustible, todas las escaleras llevaran pasamanos laterales y en la

contrahuella del último peldaño, así como también en la primera, deberá colocarse señales luminosas a fin de indicar el principio y fin de la escalera, cuando la misma deba quedar a oscuras.

Artículo 43.- Todas las localidades destinadas a espectáculos o reuniones públicas deben estar suficientemente ventiladas a fin de mantener el ambiente en debidas condiciones de pureza y temperatura, evitándose la producción de aire contaminado perjudicial o molesto para los ocupantes. La aeración puede ser natural o provocada por medios mecánicos, pero en un cierto caso, las puertas, ventanas, bocas de toma o de evacuación de aire deberán colocarse en número y dimensiones adecuados al volumen del aire de necesaria renovación. El área de ventilación, así como la de iluminación deberá ser del 15% del área total del piso.

Artículo 44.- Todos los locales destinados a espectáculos públicos deberán tener una fuente de energía alterna (planta eléctrica), diferente del alumbrado público a fin de poder iluminar las salidas, callejones, corredores, entre otros, en caso de interrupción del alumbrado público.

Artículo 45.- En los cafés, bares, restaurantes y otros locales semejantes de reunión pública que dispongan de salas para cine, teatros y otros espectáculos públicos, deberán cumplirse las disposiciones relativas al número de salidas y a las características de las mismas.

SECCION V

Parques y Espacios Abiertos.

Artículo 46.- La Autoridad Urbanística Municipal obligará a los urbanizadores a reservar las áreas destinadas para parques y jardines públicos de acuerdo a lo señalado en el plan de ordenación urbanística.

Artículo 47.- Las áreas destinadas para parques y espacios abiertos se calcularán de acuerdo con los índices establecidos por las normas de equipamiento urbano por el órgano oficial competente.

Artículo 48.- La Autoridad Urbanística Municipal, no expedirá la constancia de terminación de obra, en el caso de urbanizaciones hasta tanto no sean entregadas al Municipio las áreas destinadas a parques y espacios libres debidamente dotados.

Artículo 49.- El Municipio celebrará convenios con las empresas privadas para el cuidado y mantenimiento de zonas verdes, rebajando un porcentaje de los impuestos municipales según lo establecido en las ordenanzas.

Artículo 50.- La Autoridad Urbanística Municipal, vigilará que los espacios libres y áreas verdes destinadas para parques y jardines públicos no sean utilizadas sino para este uso específico.

Artículo 51.- Cuando se trate de Parcelamiento o urbanizaciones con desarrollo progresivo, la arborización y el desarrollo de las áreas para parques y espacios abiertos, corresponderá a la comunidad organizada ejecutar por autogestión con la colaboración de la Municipalidad y los organismos gubernamentales, de acuerdo a lo establecido en las regulaciones técnicas de urbanización y construcción de viviendas de desarrollo progresivo.

Artículo 52.- El Municipio garantizará la reserva y los usos destinados tanto a la protección de los elementos naturales (ríos y quebradas) como artificiales (vialidad, corredores de servicios) y vigilará el mantenimiento y ornato de los mismos.

Artículo 53.- El municipio promoverá un programa de desarrollo de este sistema de espacios abiertos urbanos y ejecución de actividades propias para la recreación de la población.

Artículo 54.- El municipio promoverá un programa de desarrollo de espacios abiertos urbanos y de ejecución de actividades propias de recreación de la población. El municipio podrá traspasar a los consejos comunales mediante convenios el cuidado de estos espacios, dentro de los diferentes ámbitos urbanos determinados en los planes urbanísticos.

SECCION VI

De Las Instalaciones Turísticas

Artículo 55.- El Municipio a través de los encargados de la planificación urbana autorizará el funcionamiento (Conformidad de uso, habitabilidad, entre otros) de hoteles, posadas, sitios de recreación, servicios de atención al turista o cualquier otro establecimiento destinado al desarrollo turístico, una vez calificados los proyectos respectivos ante la instancia correspondiente, cuidando que la ejecución de éstos se efectúe en las áreas destinadas por el Plan de Ordenación Urbanística.

Artículo 56.- Sera de responsabilidad concurrente del Municipio Juan German Roscio Nieves, en materia de turismo, la organización y promoción de ferias y festividades populares, así como la protección y estímulo de las actividades dirigidas al desarrollo del turismo local, de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 57.- El Municipio establecerá incentivos fiscales suficientes de acuerdo a las leyes tributarias generales o especiales, para estimular la promoción, inversión y desarrollo de las actividades turísticas.

Artículo 58.- El Municipio dará participación a los inversionistas para realizar estudios integrales de las actividades turísticas en conjunto con los entes gubernamentales en materia de turismo, para el desarrollo de los mismos.

Artículo 59.- El Municipio incentivará la inversión privada en cuanto al desarrollo de:

- a) Parcelamiento turístico.
- b) Infraestructura Turística.
- c) Equipamiento turístico.
- d) Servicios turísticos.
- e) Programas de turismo y recreación popular.

SECCION VII

De Las Áreas y Edificaciones Industriales

Artículo 60.- La Autoridad Urbanística Municipal, permitirá la ubicación de actividades industriales, solo en aquellos sectores señalados por los planes urbanísticos, exigiendo el cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales establecidas por las correspondientes autorizaciones para urbanizar por parte de las autoridades competentes.

Artículo 61.- Las actividades industriales que se ubiquen dentro de las áreas residenciales no deben producir molestias por el tráfico que originen, deberán estar separadas de estas áreas por grandes vías o franjas verdes de protección.

Artículo 62.- La Autoridad Urbanística Municipal, permitirá la ubicación de actividades industriales, solo en aquellos sectores señalados por los planes urbanísticos exigiendo el cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales establecidas por las correspondientes autorizaciones para urbanizar por parte de las autoridades competentes.

SECCION VIII

De los Estacionamientos

Artículo 63.- Las solicitudes para la construcción de instalaciones de garajes públicos o estacionamientos, deberán acompañarse además de los documentos que comprenden dicha construcción o instalación, de los datos exactos sobre el número de vehículos, diagrama de circulación de vehículos y ubicación de taquillas de electricidad, aguas negras y ubicación de extintores de incendio.

Artículo 64.- En los estacionamientos a que se refiere el presente capítulo no se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldaduras y otros que requieran instalaciones especiales.

Artículo 65. Las secciones destinadas a la administración y depósitos deberán separarse o rodearse de muros contruidos con material contra incendio, y los pisos y techos deben ser contruidos igualmente con material no inflamable. Se permitirá la construcción de habitaciones dormitorios destinadas al servicio de seguridad las cuales deben hacerse con material no inflamable.

Artículo 66.- En los estacionamientos deberán instalarse en forma adecuada salas sanitarias bien ventiladas para el personal de servicio.

Artículo 67.- En caso de que la entrada al estacionamiento sea utilizada como salida, esta deberá tener un ancho mínimo de 6 metros y máximo 8 metros y cuando estén separados al ancho mínimo será de 3 metros y máximo de 4 metros respectivamente.

Artículo 68.- Una vez obtenida la constancia de inicio de construcción o instalación del estacionamiento y mientras dure el uso del mismo, no se permitirá la reparcelación del terreno del estacionamiento, modificación, construcción de viviendas, depósitos, locales comerciales o similares y la contravención del mismo anulará la constancia otorgada.

Artículo 69.- La duración máxima del uso permitido para los estacionamientos será un año renovable por periodos iguales siempre y cuando se dé cumplimiento a los requisitos exigidos en este capítulo.

Artículo 70.- Toda parcela destinada a la construcción de un inmueble deberá ser dotada de puestos para el estacionamiento de los vehículos. Los índices utilizados para el número de puestos de estacionamiento serán los señalados en la Ordenanza de Zonificación.

Artículo 71.- Para el cálculo de la tasa aquí establecida, no se computará el área bruta de construcción destinada a estacionamiento, cuando este se presente como servicio complementario de los usos a que se destine la edificación.

Artículo 72.- De acuerdo a lo señalado en el capítulo "De los Solares" de esta Ordenanza, el municipio podrá celebrar convenios con los propietarios de solares sin uso, ubicados en el área urbana contigua a las principales vías y zonas de mayor congestión vial, para ser destinados al uso de estacionamientos de acuerdo a la normativa a establecer para tal efecto, a fin de evitar la disminución de la capacidad vial real de circulación.

Artículo 73.- La Autoridad Urbanística Municipal cuidará el cumplimiento de la normativa vigente relativa a estacionamientos y garajes en aquellas parcelas donde se ejecuten edificaciones destinadas total o parcialmente al uso de oficinas, comercios y servicios. Las actividades bancarias y los centros comerciales estarán especialmente comprometidos a facilitar estos servicios dentro de la normativa existente. Se dará un plazo de seis (06) meses para el cumplimiento estricto de este artículo; vencido este plazo, la Autoridad Urbanística Municipal podrá cancelar las cédulas o permisos de habitabilidad, aplicando las sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 74.- El Municipio sancionará en un plazo no mayor de dos (02) años a la promulgación de esta Ordenanza, una normativa sobre la construcción y operación de estos servicios, los lugares destinados al lavado y engrase de vehículos, así como a los talleres mecánicos para vehículos otros servicios a equipos y medios de transporte y lo anteriormente citada referente a los estacionamientos, en un todo de acuerdo con las normativas existentes y especialmente las exigidas por el cuerpo de bomberos.

SECCION IX

De la Conservación del Patrimonio Cultural

Artículo 75.- La Autoridad Urbanística Municipal deberá velar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Zonificación, Arquitectura y Construcción para el Centro Histórico de San Juan de los Morros, dentro del ámbito de su aplicación la cual comprende las zonas de valor histórico y la zona de arquitectura controlada.

Artículo 76.- El Municipio velará asimismo por la conservación y desarrollo de otras áreas, no incluidas en esta área Patrimonial, pero de indiscutibles valores culturales históricos y/o artísticos. Para ello propiciará los estudios y proyectos previos, solicitando el apoyo y asesoría de los organismos competentes en la materia.

TITULO II DE LOS SERVICIOS EN MATERIA DE CONTROL URBANO DE URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES

CAPITULO I CONSULTA PRELIMINAR y/o VARIABLES URBANAS

Artículo 77.- Las personas interesadas en construir una edificación o una urbanización deberán solicitar por escrito, una consulta preliminar a la Autoridad Urbanística Municipal sobre las Variables Urbanas Fundamentales, aplicables al término en cuestión para la posterior presentación de los proyectos de edificación y/o urbanización. La consulta prevista deberá plantear en forma clara y razonada la información requerida y deberá ir acompañada de los siguientes recaudos:

- 1.- Una copia de los documentos de propiedad o en el caso de terrenos municipales, copia del Contrato de Adjudicación en arrendamiento.
- 2.- Un croquis del terreno, cuando se trate de una parcela para vivienda unifamiliar o un levantamiento topográfico, cuando se trate de una parcela multifamiliar o para desarrollo de urbanizaciones.

Artículo 78.- La Autoridad Urbanística Municipal, deberá contestar las consultas preliminares que se formulen cumpliendo los requisitos antes establecidos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de recepción. En el caso de las Urbanizaciones el plazo máximo será de treinta (30) días hábiles.

Artículo 79.- Cuando la persona interesada tenga conocimiento sobre el uso del suelo correspondiente al proyecto, esta podrá presentar las variables urbanas fundamentales junto con la notificación de inicio de construcción, quedando por parte de la Autoridad Urbanística Municipal la aprobación o no de dichas variables urbanas.

Artículo 80.- Las variables urbanas fundamentales reglamentadas por la Autoridad Urbanística Municipal para el caso de edificaciones son: el uso previsto en la Ordenanza de Zonificación, el retiro de frente, el retiro de los cuerpos de agua y el acceso según lo previsto en el plan para las vías que colindan con el terreno, densidad bruta de población, el porcentaje de ubicación y construcción, los retiros laterales y de fondo, la altura y los estacionamientos, todos ellos determinados en la correspondiente Ordenanza de Zonificación.

Artículo 81.- Son variables urbanas fundamentales reglamentadas por la Autoridad Urbanística Municipal, para el caso de urbanizaciones, las que se enumeran a continuación:

- a) El uso correspondiente.
- b) El espacio requerido para la trama vial, arterial y colectora.
- c) La incorporación a la trama vial y colectora.
- d) Las restricciones por seguridad o por protección ambiental (cumplimiento de los artículos 127 al 129 Constitucional y de Ley de Aguas).
- e) La densidad bruta de la población.
- f) La dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos, de acuerdo a las respectivas normas.
- g) Las restricciones volumétricas previstas en los planes.

Artículo 82.- La consulta preliminar de variables urbanas es obligatoria, cuando el área a edificar no esté comprendida dentro de las previsiones de los Planes Rectores o de Desarrollo Urbano, Ordenanza y reglamentos vigentes, o cuando se proponga un planteamiento de desarrollo distinto al previsto en ellos.

Artículo 83.- Presentada la solicitud de consulta preliminar, la Dirección de Gestión Urbana de la Alcaldía del Municipio Juan German Roscio Nieves, deberá dar respuesta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de recepción de la misma. Para los casos de proyectos de edificación será de treinta (30) días hábiles y en el caso de urbanizaciones o viviendas multifamiliares dicho plazo será de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la misma fecha, dando cumplimiento a los lapsos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

En el caso de que el órgano administrativo no se pronunciará dentro de los lapsos correspondientes, se considerará que ha resuelto negativamente y el interesado podrá interponer el recurso de reconsideración ante la misma dirección, según lo estipulado en el artículo 4 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Artículo 84.- La presentación de la consulta preliminar de variables urbanas debe estar acompañada de los siguientes recaudos:

- a) Copia del documento de propiedad, debidamente registrado.
- b) Plano de ubicación y situación del terreno.
- c) Copia de la inscripción catastral de la parcela.
- d) Solvencia municipal de la parcela o lote de terreno expedida por la Oficina de Catastro.

En los casos que se trate de una consulta preliminar para la edificación en Terreno Municipal, el interesado deberá acompañarla de los siguientes recaudos:

- a) Copia del contrato de adjudicación en arrendamiento o en enfiteusis.
- b) Mesura catastral.
- c) Solvencia municipal.

CAPITULO II ANTEPROYECTO

Artículo 85.- Los interesados en ejecutar una urbanización o edificación de cualquier naturaleza, podrán presentar un anteproyecto, el cual deberá ser propuesto por escrito ante la Dirección de Gestión Urbana del Municipio, para su respectiva revisión y evaluación.

Artículo 86.- La presentación del anteproyecto deberá estar acompañado de los siguientes recaudos:

- Planos de Arquitectura del proyecto.
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Solvencia del profesional responsable.
- Solvencia Municipal del Propietario.
- Documento de propiedad, debidamente registrado o contrato de arrendamiento

CAPITULO III ADECUACIÓN DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES (PERMISO DE CONSTRUCCIÓN).

SECCIÓN I

Para nuevos proyectos de construcción.

Artículo 87.- Para solicitar y obtener Constancias de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso de Construcción) de Edificaciones y Urbanizaciones, el propietario o su representante deberán dirigirse de manera escrita ante la Autoridad Urbanística Municipal, a fin de solicitar el permiso de construcción respectivo, debiendo acompañar tal solicitud con los siguientes documentos:

- Consulta preliminar, si fuese el caso o Anteproyecto.
- Consulta de Variables Urbanas.
- Ubicación y situación del terreno.
- Copia del Documento de Propiedad registrado de la parcela o lote de terreno.
- Copia del Contrato de Adjudicación en Arrendamiento registrado vigente (Municipal).
- Solvencia Municipal del propietario del Inmueble.

- Solvencia del Colegio de Ingenieros de los Profesionales responsables del Proyecto.
- Constancia de los Bomberos Municipales. (Aplica para comercios y urbanismos con mayor a 10 viviendas).
- Aval del Consejo Comunal del sector. (Comité de Tierras, Infraestructura, Vivienda)
- Presupuesto de la obra.
- El proyecto de la edificación y/o urbanizaciones, deberá estar acompañado de:
 - Memoria descriptiva.
 - Plano de topografía original y modificada, con el estudio de pendientes, si fuere necesario.
 - Estudio de suelo y geológico e informe geotécnico.
 - Arquitectura (planos de fachada, corte, planta de techo, distribución, localización y ubicación)
 - Planos de proyección horizontal de techos con indicación de desagüe, vacíos para patios de aire y luz, también deberá indicarse los cuerpos solicitudes con sus dimensiones exactas.
 - Estructuras: memoria, Cálculos y planos.
 - Instalaciones sanitarias: Memoria, cálculos y planos.
 - Instalaciones eléctricas: Memoria, cálculos y planos.
 - Instalaciones mecánicas: Memoria, cálculos y planos. (Si las Hay)
 - Instalaciones telefónicas.
 - Planos del sistema contra incendios y de instalaciones de seguridad (Avalados por los bomberos en caso de Locales Comerciales, Desarrollos Urbanos y más de dos (02) viviendas.
 - Factibilidad de servicios y Permisos emitido por los Organismos Públicos según sean los requerimientos de cada caso. Los cuales son los siguientes: Ministerio con competencia en materia de Ambiente (Constancia de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental conforme a los artículos 127 al 129 CRBV, Ministerio con competencia en materia de Salud, Corporación Eléctrica Nacional (CORPOELEC), Compañía de Teléfonos, HIDROPAEZ y algún otro organismo con competencia en la materia.
 - Constancia de pago por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano. (Título V tabla A).
 - Los planos y croquis se deberán entregar de manera digital o a escala de 1.50, salvo aquellos que, por la dimensión o naturaleza del Proyecto, deban presentarse en escala diferente. Todos los planos y croquis deberán tener las firmas del propietario y de los profesionales responsables (sello húmedo y el número de inscripción en el Colegio de Ingenieros de Venezuela).

Toda la Documentación conjuntamente con el proyecto en un número no menor de dos (02) juegos.

No se podrá construir en zonas cuyos servicios no estén funcionando de acuerdo a los requerimientos de esta Ordenanza. En los terrenos que no poseen servicios mínimos para la vivienda, comercio o industria, se podrá otorgar la constancia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales siempre y cuando los promotores se comprometan formalmente, mediante documentos notariados a instalar servicios de electricidad, aguas blancas y aguas servidas, calles y aceras por su propia cuenta y riesgo.

Artículo 88.- La falta de cualquier documento previsto, impedirá la expedición del permiso de Construcción, a tales fines, el funcionario competente advertirá por escrito al interesado sobre las omisiones observadas con el objeto de que sean subsanadas en un lapso no mayor de quince (15) días hábiles y puedan iniciarse el procedimiento respectivo.

Artículo 89.- El propietario o representante de la construcción deberá dirigirse por escrito a la Dirección de Gestión Urbana, a fin de notificar su intención de comenzar la obra. La Autoridad Urbanística Municipal, entregará al interesado en el momento de la solicitud un comprobante de recepción fechado, firmado y sellado.

Artículo 90.- En el caso de que el interesado no vaya a iniciar la obra de inmediato deberá informar por escrito a la Autoridad Urbanística Municipal de tal situación, con indicación de la

fecha aproximada del inicio y cronograma de ejecución, a los fines de la asignación del inspector respectivo.

Artículo 91. En caso de existir objeciones por parte de la Autoridad Urbanística Municipal se deberá comunicar las mismas por oficio al interesado, dentro de un lapso no mayor a veinte (20) días hábiles desde la recepción de la solicitud.

Artículo 92.- La Autoridad Urbanística Municipal, en el caso de edificaciones y urbanizaciones, constatará únicamente que el proyecto presentado se ajusta a las variables urbanas fundamentales establecidas en la presente Ordenanza, cumplida la verificación, tal dirección visto el informe del inspector asignado o contratado para la obra, expedirá al interesado el permiso respectivo dentro del lapso establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Artículo 93.- Cuando la Dirección de Gestión Urbana considerase que el proyecto no se ajusta a las variables urbanas fundamentales lo notificará al interesado mediante oficio motivado dentro de los lapsos indicados en los artículos 4 y 5 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, contados a partir del momento de la recepción.

Artículo 94.- Cuando la Dirección de Gestión Urbana resolviera que el Proyecto no se ajusta a las variables urbanas fundamentales previsto en la presente Ordenanza, el interesado podrá interponer Recurso de Reconsideración ante esta misma Dirección, como lo establece la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Artículo 95.- Posteriormente al inicio de la obra, el propietario del inmueble deberá entregar a la Autoridad Urbanística Municipal copia del acta de inicio de obra debidamente firmada en original, por el propietario, el ingeniero residente y el fiscal de la obra; la misma será archivada en su respectivo expediente.

Artículo 96.- Cuando las obras vayan a ser realizadas por organismos públicos u oficiales en inmuebles de su propiedad o del Municipio, se requerirá la autorización de la Dirección de Gestión Urbana, para lo cual se exigirá como mínimo un juego de planos del proyecto a realizar, acompañado de su respectiva memoria descriptiva.

Artículo 97.- Cuando la Dirección de Gestión Urbana, considere que el proyecto no se corresponde con las Variables Urbanas Fundamentales, lo notificará al interesado mediante oficio motivado indicando la paralización de la misma dentro de los ocho (08) días siguientes, en el caso de la construcción se haya iniciado.

Artículo 98. El interesado podrá introducir recurso de reconsideración ante la Dirección de Gestión Urbana, en el caso al que se refiere el artículo anterior. Dicha autoridad tendrá treinta (30) días para decidir el recurso, pudiéndose interponer antes de los quince (15) días siguientes y ante el Alcalde un recurso jerárquico.

Artículo 99.- El propietario o constructor de una obra no podrá introducir modificaciones en obras de los planos ya aprobados, sin el previo consentimiento de la Dirección de Gestión Urbana. Este deberá solicitar por escrito la respectiva, autorización de modificaciones, la cual se acompañará de los planos modificados con las respectivas firmas de los profesionales responsables.

Artículo 100.- Toda constancia de cumplimiento de variables urbanas fundamentales caducará a los seis (06) meses de concedida la misma; si dentro de un plazo no hubiere iniciado la obra correspondiente o hubiere sido ejecutado por etapas deberá solicitar ante la Dirección de Gestión Urbana la renovación de dicha constancia para la imposición de la tasa correspondiente.

REVISIÓN Y OTORGAMIENTO DE PERMISO PARA NUEVOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION	IMPUESTO EN UNIDAD DE CUENTA DINAMICA DEL VALOR MAS ALTO B.C.V (U.C.D.) Formula a Aplicar = U.C.D x M ² A.B. x 2%	OBSERVACIONES
Vivienda de cualquier naturaleza	15 U.C.D. x M ² A.B. x 15	
Oficinas	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Establecimientos Comerciales	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Establecimientos mixtos (Comerciales y Oficinas)	25 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Edificaciones Asistenciales Privadas	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Edificaciones Industriales	30 U.C.D x M ² A.B. x 2% 30 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Edificaciones destinadas a Estacionamientos	25 U.C.D x M ² A.B. x 2% 25 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Edificaciones culturales, filantrópicas, Educativas y Religiosas	25 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Vialidad Urbana	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Vialidad Rural	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Instalación de Antena de Comercialización, radio base cuando el área sea menor a 100 m ²	300 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Instalación de Antena de Comercialización, radio base cuando el área sea mayor a 100 m ²	450 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Instalación de Valla Publicitaria 8 x 10 m (*)	150 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Instalación de Valla Publicitaria menor a 8 x 10 m (*)	100 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
Instalación de Valla Publicitaria tipo Chupeta (*)	50 U.C.D x M ² A.B. x 2%	

Artículo 101.- Quedarán exentas del pago de las tasas administrativas las señaladas a continuación:

- Las construcciones de propiedad Nacional, Estatal o Municipal.
- Los Desarrollos Urbanísticos promovidos por organismos nacionales, estatales o municipales, orientados a resolver el problema de la vivienda a los grupos de menor ingreso.
- Las construcciones destinadas al culto, fines benéficos, filantrópicos o educacionales, siempre y cuando el Alcalde o Alcaldesa así lo dictaminase mediante resolución motivada y previa solicitud del interesado.

Artículo 102.- En las viviendas multifamiliares no se computará para los efectos de la fijación de la tasa las áreas comunes ni la de circulación.

Artículo 103.- El monto de las tasas relacionadas a los permisos o autorizaciones que se presentan en las Tablas de valores para la construcción, según Ley de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, serán cancelados ante la Oficina recaudadora de los ingresos municipales, la cual expedirá la respectiva constancia de pago a los fines de la tramitación administrativa correspondiente. Se reorganiza en esta reforma la parte de proyectos de ampliaciones, modificaciones y/o reforzamiento estructural, así como también el resto de los trámites referentes a los permisos o autorizaciones en la construcción, en vista de que está presente en la Ordenanza. Actualizando las tablas de valores para el cálculo de tasas por servicios en materia de control urbano para la

construcción de los trámites con fines generadores para la recaudación, basándonos en Ley de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, con la finalidad de procesar los datos de la estimación y valoración de trámites de permisos y autorizaciones de acuerdo a la variable y al Plan de Ordenación Urbanística.

Artículo 104.- La tasa que causará por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano para la construcción, es la siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Tasa** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Tasa (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir, Formula = Tasa x m²ABC x 2%.

(*) En el caso de la valla publicitaria, el área bruta, va referida a la base y pantalla de la misma.

SECCIÓN II

Para Proyectos de Ampliaciones, Modificaciones Mayores y/o Reforzamiento Estructural.

Artículo 105.- A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por *ampliación* cualquier obra que tenga por objeto el aumento del área de construcción de una edificación existente. Así como también las construcciones en edificaciones al cual se le realiza reforzamiento estructural y modificaciones mayores en la estructura parcelaria de un urbanismo o en la arquitectura de una edificación existente sin aumentar su área.

Artículo 106.- La solicitud para obtener permiso de proyectos de ampliaciones, modificaciones mayores y/o reforzamiento estructural, deberá comprender los siguientes requisitos

- Planilla de Liquidación de Impuestos.
- Copia del documento de propiedad de inmueble debidamente registrado o contrato de arrendamiento ejidal registrado, si es el caso.
- Fotocopia de la Cédula de Identidad del propietario del inmueble.
- Autorización Notariada para construir sobre el inmueble dada por el propietario o propietaria al inquilino o comodatario, si en el caso, de que el propietario fuere un Organismo Público será suficiente la autorización expedida por el Órgano Regular competente.
- Autorización o poder notariado en caso de sucesiones y comunidades.
- Presupuesto de la obra. Plano de Planta de instalaciones eléctricas y sanitarias, plano de lo existente y de lo que se va a modificar o ampliar, o algún otro plano necesario. (Avalados por el profesional responsable y propietario).
- Memoria Descriptiva
- Cualquier otro documento que por situación del inmueble sea requerido.

La Dirección de Gestión Urbana, sólo actuará como depositaria de los proyectos y planos consignados ante ella para la revisión que efectúe a los fines de la expedición de la constancia, se limitará a los aspectos relacionados con las Variables Urbanas Fundamentales.

Artículo 107.- Por concepto de ampliación y modificaciones, se aplicará la tasa establecida por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano. (Título V tabla A). Se aplicará solo sobre el área bruta a modificar o ampliar.

Artículo 108.- No se podrá iniciar la construcción hasta tanto la Dirección de Gestión Urbana, otorgue el respectivo permiso de Construcción.

Artículo 109.- Recibidos los documentos, la Dirección de Gestión Urbana constatará los recaudos presentados y decidirá en un lapso de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de los documentos e indicará al proponente todos los cambios o modificaciones que deberá realizar si fuere el caso.

Artículo 110.- El Impuesto que causará por concepto de tramitación de revisiones y permisologías en materia de Ampliaciones, Modificaciones Mayores y /o Reforzamiento estructural es el siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Impuesto** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Impuesto (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir:

Formula = UCD x m²ABC x 2%.

NRO.	REVISION Y OTORGAMIENTO DE PERMISOLOGIAS PARA PROYECTOS DE AMPLIACIONES, MODIFICACIONES MAYORES Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL (CONSTRUCCION MAYOR MAS DE 72 M ²)	IMPUESTO EN UNIDAD DE CUENTA DINAMICA DEL VALOR MAS ALTO B.C.V (U.C.D.) Formula a Aplicar = U.C.D x M ² A.B. x 2%	OBSERVACIONES
1	Vivienda de cualquier naturaleza	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
2	Oficinas	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
3	Establecimientos Comerciales	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
4	Establecimientos mixtos (Comerciales y Oficinas)	25 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
5	Edificaciones Asistenciales Privadas	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
6	Edificaciones Industriales	30 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
7	Edificaciones destinadas a Estacionamientos	25 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
8	Edificaciones culturales, filantrópicas, Educativas y Religiosas	25 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
9	Vialidad Urbana	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
10	Vialidad Rural	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
11	Antena de Comercialización, radio base cuando el área sea menor a 100 m ²	240 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
12	Antena de Comercialización, radio base cuando el área sea mayor a 100 m ²	450 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
13	Instalación de Valla Publicitaria 8x10 m (*)	150 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
14	Instalación de Valla Publicitaria menor a 8x10 m (*)	90 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
15	Instalación de Valla Publicitaria tipo Chupeta (*)	50 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
16	Construcción, Remodelación, Reparación y Sustitución de Líneas Eléctricas de Alta y Baja Tensión (Incluye todos sus elementos constitutivos y de soporte) calculado en metros lineales (M.L.)	100 U.C.D x ML x 2%	
17	Construcción, Remodelación, Reparación y Sustitución de Líneas de Fibra Óptica o similares para Cable, Televisión, Telefonía y otros Servicios relacionados (Incluye todos sus elementos	100 U.C.D x ML x 2%	

	constitutivos y de soporte) calculado en metros lineales (M.L.)		
--	---	--	--

SECCIÓN III

Para Proyectos de Reparaciones Menores

Artículo 111.- Se denomina reparación menor a edificaciones, a todo cambio, reforma o construcción consistentes en cambio de techo livianos (zinc, Acerolit, machimbrado o placa), rejas ornamentales, paredes de linderos; cambios de pisos, frisos, puertas, ventanas, tubería de aducción de aguas blancas, servidas o pluviales dentro del inmueble, construcción de muros, antenas, construcción de aceras y brocales, construcción de paredes perimetrales, pintura, herrería, frisos, mampostería, entre otros, que afecten el valor del conjunto, la visión o incorporen volumetría al inmueble, así como cualquier otra obra, que por su naturaleza y costo se puedan considerar de igual o menor magnitud a las antes referidas, siempre y cuando no involucren cambio de usos ni sean nuevas construcciones sobre terrenos vacíos.

Artículo 112.- Se fijarán requisitos necesarios con menores exigencias para los proyectos nuevos, siendo indispensable la presentación de plano de lo existente y de lo que se va a reparar.

Artículo 113.- Por concepto de reparaciones menores, se aplicará el impuesto establecido por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano. Se aplicará solo sobre el área bruta a reparar, siempre que el área sea menor o igual a setenta y dos (72 m²) metros cuadrados.

Artículo 114.- El Director o la Directora de Gestión Urbana Municipal podrán anular el permiso otorgado a las construcciones objeto de este Capítulo en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando se compruebe la falsificación de las firmas o adulteración de los planos revisados.
- Cuando se hubiere otorgado permiso en Contravención a los planes de desarrollo urbanístico contemplados en las Leyes y Ordenanzas.

Artículo 115.- El impuesto que causará por concepto de tramitación de servicio en materia de Construcción Menor, hasta setenta y dos (72 m²) metros cuadrados es la siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: Impuesto en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Impuesto (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir,

Formula = U.C.D x m²ABC x 2%.

NRO.	PERMISOLOGIAS PARA PROYECTOS DE REPARACIONES MENORES A 72 M ² (Pintura, Herrería, frisos, mampostería, etc. Que afecten físicamente el valor de conjunto, la visual o incorporen volumetría al inmueble)	IMPUESTO EN UNIDAD DE CUENTA DINAMICA DEL VALOR MAS ALTO B.C.V (U.C.D.) Formula a aplicar = U.C.D x M ² A.B. x 2%	OBSERVACIONES
1	Vivienda de cualquier naturaleza	6 U.C.D. x M ² A.B. x 2%	
2	Oficinas	10 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
3	Establecimientos Comerciales	10 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
4	Establecimientos mixtos (Comerciales y Oficinas)	12 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
5	Edificaciones Asistenciales Privadas	20 U.C.D x M ² A.B. x 2%	

6	Edificaciones Industriales	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
7	Edificaciones destinadas a Estacionamientos	12 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
8	Edificaciones culturales, filantrópicas, Educativas y Religiosas	10 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
9	Limpieza de Terreno	16 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
10	Cierre Perimetral	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
11	Vialidad Urbana	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
12	Vialidad Rural	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%	
13	Reparación de Antena de Comercialización, Radio Base cuando el Área sea menor a 100 m ²	150 U.C.D.	
14	Reparación de Antena de Comercialización, Radio Base cuando el Área sea mayor a 100 m ²	200 U.C.D.	
15	Demolición	10 U.C.D x Área a Demoler x 2%	

SECCIÓN IV **Vialidad Urbana**

Artículo 116.- Las personas naturales o jurídicas, del sector público o privado que requieren realizar trabajos que ameriten rotura o reparación de pavimentos, excavación de zanjas o cualquier otro que pueda ocasionar deterioro de las calles y/o aceras, están en la obligación de solicitar previamente la autorización escrita por parte de la Dirección de Gestión Urbana, sin que esto lo exima de cumplir con las disposiciones que señalan otros organismos públicos regionales o nacionales. Con la solicitud de autorización deberá consignar el permiso otorgado previamente por el consejo comunal avalado por los comités de servicios públicos, infraestructura y contraloría social.

Artículo 117.- La realización de cualquiera de los trabajos referidos en el artículo anterior causara el impuesto establecido por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano. Se aplicará solo sobre el área bruta a intervenir.

Artículo 118. La Dirección de Gestión Urbana Municipal acompañado del consejo comunal, podrá realizar las inspecciones de los trabajos, ordenar la paralización de los mismos y/o solicitar los ensayos de laboratorio para comprobar la calidad de la obra; esto último a expensas de la persona natural o jurídica que ejecuta los trabajos.

Artículo 119.- Para realizar cualquier trabajo de vialidad, el interesado estará obligado a colocar las respectivas señalizaciones de cierre de calle y desuso, y en horas nocturnas se deberá colocar señalizaciones luminosas.

En caso de que los trabajos sean ejecutados por algún ente público, las vallas deberán contener el nombre del ente público, el de la empresa ejecutora y el monto de la ejecución de la obra. Para la realización de cualquiera de los trabajos referidos en esta sección el interesado deberá solicitar por escrito ante la Dirección de Gestión Urbana el respectivo cierre de calle.

Artículo 120.- La municipalidad podrá celebrar convenios con los Organismos públicos que tengan a su cargo estos trabajos con el fin de exonerar. Los organismos públicos y privados, nacionales, regionales o municipales que contraten obras que requieran de estos trabajos deberán exigir al contratista las autorizaciones respectivas emanadas de la Dirección de Gestión Urbana.

Artículo 121.- Queda terminantemente prohibido realizar trabajos de reparaciones mecánicas, letreros o pintura de vehículos, sobre aceras o calzadas. Estos trabajos solo podrán hacerse dentro del recinto del establecimiento o taller, debidamente autorizado por la Dirección de Gestión Urbana Municipal. El Consejo Comunal del lugar, podrá iniciar en conjunto con la

Dirección antes mencionada el procedimiento sancionatorio por el incumplimiento de tal prohibición.

Artículo 122.- Si algún establecimiento no cumpliera estrictamente lo establecido en el artículo anterior será sancionado con el cierre del mismo por setenta y dos (72) horas y en caso de reincidencia le será suspendida la respectiva licencia de funcionamiento y será sancionada la persona o entidad infractora con multa o arresto proporcional.

Artículo 123.- Queda terminantemente prohibido realizar labores de lavado de vehículos sobre calzadas. El Consejo Comunal del lugar, podrá iniciar en conjunto con la Dirección antes mencionada el procedimiento sancionatorio por el incumplimiento de tal prohibición.

Artículo 124.- No se permitirá la permanencia de materiales de construcción o escombros sobre las aceras o calzadas, por más de veinte y cuatro (24) horas. El Consejo comunal del lugar, podrá iniciar en conjunto con la Dirección antes mencionada el procedimiento sancionatorio por el incumplimiento de tal prohibición.

Artículo 125.- Queda terminantemente prohibido el estacionamiento o abandono de vehículos en mal estado sobre las vías públicas, aceras o calzadas. Si la Dirección de Gestión Urbana Municipal o el Consejo Comunal constatare la exigencia de vehículos en mal estado, este notificará al propietario quien tendrá cuarenta y ocho (48) horas para retirarlo y depositarlo en los establecimientos destinados para tal fin. El Consejo comunal del lugar, podrá iniciar en conjunto con la Dirección antes mencionada el procedimiento sancionatorio por el incumplimiento de tal prohibición.

Artículo 126.- Queda terminantemente prohibida la colocación de kioscos sobre aceras, áreas verdes, calles y avenidas, sin estar previamente autorizados por la Autoridad Municipal. El Consejo Comunal del lugar, podrá iniciar en conjunto con la Dirección antes mencionada el procedimiento sancionatorio por el incumplimiento de tal prohibición.

Artículo 127.- La Dirección de Gestión Urbana Municipal en coordinación con la autoridad nacional correspondiente, velará por el estricto cumplimiento de las normas de vialidad urbana vigente y vigilará su correcta aplicación promoviendo su estricto cumplimiento.

Artículo 128.- Cuando el cumplimiento de esta normativa sea imputable a empresas contratistas de otros organismos públicos, nacionales o regionales, se participará debidamente a la entidad contratante a fin de que establezca las sanciones adicionales que sean procedentes, además de que la empresa contratista deberá cumplir en un todo con lo aquí señalado.

TÍTULO II DE LA REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I CONSTANCIA OCUPACIONAL DE USOS PERMISADAS PREVIAMENTE (RENOVACIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN)

Artículo 129.- La constancia de adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso de Construcción) caducará a los seis (06) meses de concedida la misma. Si dentro de ese plazo no hubiera iniciado la obra correspondiente o hubiese sido ejecutado por etapas, deberá solicitar ante la Dirección de Gestión Urbana Municipal la renovación de dicha constancia, para la imposición de la tasa correspondiente. La Dirección de Gestión Urbana podrá ordenar una inspección ocular antes de autorizar una nueva etapa de trabajo, a fin de verificar el estado de la parte construida en la etapa anterior al proyecto y poder darle curso a la renovación.

Artículo 130.- En toda construcción proyectada por etapas, el propietario pagará la proporción del impuesto correspondiente a cada etapa.

Artículo 131.- La constancia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso de Construcción), solo será renovada si no se han modificado las condiciones bajo la cual fue otorgada. En caso contrario le será renovada dicha constancia y el interesado deberá solicitarla nuevamente.

Artículo 132.- El propietario(a) o constructor(a) de una obra no podrá introducir modificaciones en los planos ya aprobados sin el previo consentimiento de la Dirección de Gestión Urbana Municipal, este deberá solicitar por escrito la respectiva autorización de modificación con las respectivas firmas de los profesionales responsables y el propietario (a) y debiendo generarse un nuevo permiso de construcción y se aplicará sanciones de multa en el caso que no solicite el nuevo permiso de construcción y haya iniciado la obra.

Artículo 133.- La Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso de Construcción) se podrá renovar obteniendo una Constancia Ocupacional autorizada previamente, cumpliendo con la entrega de los siguientes recaudos:

1. Oficio de solicitud de Renovación del permiso.
2. Original del Permiso de Construcción.
3. Juego de Planos originales autorizados por la Oficina de Ingeniería Municipal.
4. Verificación en el Sistema de la condición de Solvencia ante el municipio del propietario del inmueble.
5. Verificación en el Sistema de la condición de Solvencia de Aseo.
6. Informe de avance de obra (lo que logro construir con el permiso anterior).
7. En caso de: Conjunto residenciales y locales comerciales la Conformidad Sanitaria emitida por la Departamento de Riesgos Sanitarios Ambientales de la Secretaria de Salud.

Artículo 134.- La renovación de una constancia de cumplimiento de variables urbanas fundamentales causara el pago de la tasa establecida por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano.

Artículo 135.- La tasa que causará por concepto de tramitación de Servicio de Revisión y Otorgamiento de Constancia Ocupacional Permisada Previamente es la siguiente: Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Tasa** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Tasa (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir,

Formula = UCD x m²AB x 2%.

Servicio de Revisión y Otorgamiento de Constancia Ocupacional Permisada Previamente	TASA EN UNIDAD DE CUENTA DINAMICA DEL VALOR MAS ALTO B.C.V (U.C.D.) Formula a aplicar = U.C.D x M² A.B. x 2%
Vivienda de cualquier naturaleza	9 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Oficinas	12 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Establecimientos Comerciales	12 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Establecimientos mixtos (Comerciales y Oficinas)	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Edificaciones Asistenciales Privadas	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Edificaciones Industriales	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Edificaciones destinadas a Estacionamientos	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
Edificaciones culturales, filantrópicas, Educativas y Religiosas	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%

CAPITULO II
CONSTANCIA OCUPACIONAL
NO PERMISADAS PREVIAMENTE (PERMISO
DE CONSTRUCCION A DESTIEMPO)

Artículo 136.- Se consideran construcciones a destiempo todas aquellas que se encuentren dentro de los siguientes supuestos de hecho:

1. Toda nueva construcción, modificación o ampliación de una existente, ejecutada o en proceso de ejecución, sin que previamente se haya solicitado la Constancia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso De Construcción).
2. Toda construcción que habiendo obtenido la Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso De Construcción) este ejecutada o en proceso de ejecución en violación de la misma.

Artículo 137.- Para obtener una Constancia Ocupacional No Permisada previamente, se debe consignar los siguientes recaudos:

1. Verificación en el Sistema de la condición de Solvencia ante el municipio del propietario del inmueble.
2. Oficio dirigido a la Oficina de Ingeniería Municipal de la Dirección de Gestión Urbana.
3. Verificación en el Sistema de la condición de Solvencia de Aseo.
4. Aval del Consejo Comunal del sector, por el Comité de Servicios Públicos, Infraestructura y Contraloría Social.
5. Fotocopia de la Cédula de Identidad del propietario de la Parcela.
6. Planos de arquitectura: Planos de ubicación, distribución, cortes, fachadas y planta de techo, Planos de Estructuras con detalles, planta, conjunto, de instalaciones eléctricas y de instalaciones sanitarias (Avalados por el profesional responsable y propietario).
7. Planos de seguridad contra incendios avalados por bomberos.
8. Memoria Descriptiva del proyecto.
9. Solvencia del C.I.V de los profesionales responsables del proyecto, en el mismo orden como se dispondrán los planos.
10. Cualquier otro documento que por situación del inmueble sea requerido.

Artículo 138.- La Constancia Ocupacional No Permisada Previamente, causará el pago de un impuesto establecido por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano.

Artículo 139.- El impuesto que causará por concepto de tramitación de servicio de evaluación y otorgamiento de Constancia Ocupacional No Permisada Previamente (**HABITABILIDAD**), es la siguiente:

Se establece la Formula para el cálculo correspondiente que es: **Alícuota** en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela.

Formula= Impuesto (U.C.D) x M² (Área Bruta Construcción) x 2%, es decir,
 Formula = U.C.D x m²AB x 2%.

Nro.	Evaluación y otorgamiento de Constancia Ocupacional No Permisada Previamente (HABITABILIDAD)	TASA EN UNIDAD DE CUENTA DINAMICA DE LA MONEDA DE MAYOR VALOR DEL B.C.V (U.C.D.) Formula a aplicar = U.C.D x M ² A.B. x 2%
1	Vivienda de cualquier naturaleza	8 U.C.D x M ² A.B. x 2%
2	Oficinas	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
3	Establecimientos Comerciales	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
4	Establecimientos mixtos (Comerciales y Oficinas)	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
5	Edificaciones Asistenciales Privadas	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
6	Edificaciones Industriales	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
7	Edificaciones destinadas a Estacionamientos	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
8	Edificaciones Educativas	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%

9	Edificaciones culturales, filantrópicas, Educativas y Religiosas	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
10	Urbanismos	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%

CAPITULO III

CONSTANCIA OCUPACIONAL NO PERMISADAS PREVIAMENTE (Plano de Registro)

Artículo 140.- Toda persona al momento de protocolizar o autenticar un documento de construcción de bienhechuría, bien sea un terreno privado o de tenencia municipal, deberá presentar CONSTANCIA OCUPACIONAL NO PERMISADAS PREVIAMENTE (Plano de Registro) debidamente sellado por la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 141.- El interesado podrá solicitar la Constancia de Ubicación (Plano de Ubicación) ante la referida Oficina, consignando los siguientes recaudos:

1. Carta dirigida a la Dirección de Gestión Urbana Municipal, con un número telefónico de contacto.
2. Copia de cedula del solicitante
3. Verificación en el Sistema de la condición de Solvencia de Aseo.
4. Croquis de ubicación de la vivienda.
5. Carta aval del Consejo Comunal del sector (debe anexar copia de cedula de los voceros de los Comité de Infraestructura y Contraloría Social)
6. Presentar memoria descriptiva de la vivienda avalada por el consejo comunal (años de construcción, forma de obtención de la vivienda, anexar copia de cedula de los voceros del Comité de Hábitat y Vivienda) o en su defecto contrato de construcción.
7. Aval del Ministerio con competencia Ambiental y de Dirección de Protección Civil Estatal (en caso de estar cerca de un cuerpo de agua llámese río o quebrada).
8. Recibo de agua o luz (en caso de no poseer traer carta avalada por el consejo comunal como no cancela dichos servicios emitida por el comité de Servicios Públicos).

Artículo 142.- La Dirección de Gestión Urbana conjuntamente con la Dirección de Catastro y el Consejo Comunal, realizará una inspección al sitio y medirá la edificación, indicará las dimensiones del lote de terreno y características de la construcción. Los funcionarios, constatarán que el inmueble se ajusta a las siguientes condiciones:

- 1.-El uso de la construcción debe ser exclusivamente para uso residencial. Las construcciones para uso comercial no podrán solicitar CONSTANCIA OCUPACIONAL NO PERMISADAS PREVIAMENTE (Plano de Registro).
- 2.-La construcción no debe exceder de los cien (100) metros cuadrados de construcción (A=100,00 m²); En este punto se toma como referencia que una vivienda de interés social tiene menos de esta área indicada, aproximadamente setenta y dos metros cuadrados (72 m²).
- 3.-La construcción deberá estar ajustada a las Variables Urbanas Fundamentales exigida por la zona.
- 4.-La construcción debe ser de un (01) nivel. Se usa como referencia que las viviendas de interés social son de un (01) nivel de altura.
- 5.-La construcción no debe estar ejecutada sobre áreas destinadas a equipamientos urbanos ni áreas verdes.
- 6.-En caso de que la edificación tenga más de cien metros cuadrados (A=100,00 m²) de construcción, el interesado deberá pagar una multa por el excedente de la obra.
- 7.-Partiendo desde el principio de que la edificación ejecutada es nueva, por lo que no amerita depreciación por tiempo de uso ni años de construido; **los montos de las multas, pueden calcularse en base a la siguiente fórmula: $X = m2 * VC - \%$**

Dónde:

X = Valor final de la multa a imponer, expresada en Unidad de Cuenta dinámica, que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela, a ser pagada en bolívares a la fecha de cancelación de la sanción.

M2 = Representa el área en metros cuadrados de lo ejecutado en exceso sin la debida autorización de la Dirección de Gestión Urbana Municipal.

VC = Valor de la construcción según tabla valorativa utilizada por el Departamento de Catastro Municipal.

% = Valor de la depreciación expresada en porcentaje; factor establecido según la fase de construcción en la que se encuentre la obra.

Para efectos de establecer el monto, se indican siete (07) fases en el proceso de la construcción según su ejecución. Mediante inspección y posterior presentación de informe, se determina la fase de ejecución en la que se encuentra la edificación no autorizada. Como requisito indispensable el informe deberá contener registro fotográfico del inmueble. Las fases de la construcción son las siguientes

TABLA Nº 01 CONSTRUCCIONES NUEVAS

FASE	CONSTRUCCION	% EJECUCION	% DISMINUIDO (Valor a incluir dentro de la formula)
1.-	Limpiezas, rellenos y excavaciones	10%	90%
2.-	Fundaciones, zapatas, pedestales, losa de piso, instalaciones sanitarias	30%	70%
3.-	Columna, paredes y vigas. Construcción de cerca perimetral	50%	50%
4.-	Techo, losa de entrepiso, Instalaciones Eléctricas	75%	25%
5.-	Acabados, mezclillados de paredes, colocación de cerámica en paredes y pisos, instalación de piezas sanitarias	85%	15%
6.-	Frisado de paredes y techos. Colocación de puertas y ventanas	90%	10%
7.-	Obra terminada.	95%	05%
Total Fases		100%	100%

3. En caso de Remodelaciones, se tomará en cuenta la siguiente tabla:

TABLA Nº 01 REMODELACIONES, TRANSFORMACIONES Y REPARACIONES.

FASE	CONSTRUCCION	% EJECUCION	% DISMINUIDO (Valor a incluir dentro de la formula)
1.-	Losa de piso, instalaciones sanitarias. Vigas y columnas	30%	70%
2.-	Paredes, techo, losa de entrepiso, instalaciones eléctricas	50%	50%
3.-	Columna, paredes y vigas. Construcción de cerca perimetral	50%	50%
4.-	Techo, losa de entrepiso, Instalaciones Eléctricas	75%	25%
Total Fases		100%	100%

3. La condición para establecer si lo ejecutado es una remodelación será: QUE NO SE HAYA DEMOLIDO EL TECHO DE LA EDIFICACION, NO SE HAYA MODIFICADO LA ESTRUCTURA ORIGINAL Y NINGUNA DE SUS TABIQUERIAS INTERNAS. En caso contrario se tomará como ampliación o modificación del establecimiento y la multa se calculará en base a la primera tabla (TABLA Nº 1).

4. En el supuesto de ignorarse el tipo de techo de la edificación construida sin la debida autorización, el VC a tomar en cuenta en la formula será el techo de menor valor, según la

Tabla de Valores de M2 por Construcciones que maneje el Departamento de Catastro. En caso de desconocerse el uso dado al inmueble, se utilizarán los valores de vivienda.

5. Con respecto al doble de la obra demolida, la formula a utilizar sería la siguiente:

$$X = m2 * VC - \% * 2$$

Dónde:

X = Valor final de la multa a imponer, expresada en Unidad de Cuenta dinámica (U.C.D.), que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela, a ser pagada en bolívares a la fecha de cancelación de la sanción.

M2 = Área expresada en metros cuadrados de lo ejecutado sin la debida autorización de la Dirección de Gestión Urbana Municipal.

VC = Valor de la construcción según la tabla valorativa utilizada por la Oficina de la Dirección de Catastro Municipal.

% = Valor de la depreciación expresada en porcentaje; factor establecido según la fase de construcción.

2 = El doble de la multa.

6. Las multas ocasionadas por Planos de Registro, se determinarán de acuerdos al tiempo de construcción y uso del inmueble. Para los casos que así lo requieran, se utilizarán la siguiente fórmula:

$$X = m2 * VC - \%$$

Dónde:

X = Valor final de la multa a imponer, expresada en Unidad de Cuenta dinámica (U.C.D.), que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela, a ser pagada en bolívares a la fecha de cancelación de la sanción.

M2 = Representa el área de lo ejecutado sin la debida autorización del Municipio o la totalidad de la construcción efectuada en casos de locales comerciales.

VC = Valor de la construcción, según la tabla valorativa utilizada por el Departamento de Catastro e Inquilinato Municipal.

% = Valor de la disminución expresada en porcentaje; factor establecido según el tiempo de construcción del inmueble.

El porcentaje de la depreciación será determinado por el tiempo de construcción y uso del inmueble, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA Nº 03

**PLANOS DE REGISTRO TIPO TIEMPO DE LA CONSTRUCCION
% DISMINUCION (Valor a incluir dentro de la formula).**

TIPO	TIEMPO DE LA CONSTRUCCION	% DISMINUCION (Valor a incluir dentro de la formula)
1	0 A 10 AÑOS	30%
2	10 A 15 AÑOS	40%
3	16 A 30 AÑOS	50%
4	+ DE 31 AÑOS	70%

Artículo 143.- Una vez corroboradas las condiciones, se realizará un plano de Registro con las mediciones del terreno y la superficie de la construcción, conjuntamente con un plano de localización indicando la ubicación relativa del inmueble. Se elaborará una Constancia con la siguiente información:

1. Dirección del inmueble.
2. Zonificación del sector.
3. Código Catastral.
4. Característica del inmueble: Tipo de techo, paredes, puertas, ventanas, piso, superficie de la construcción, si se encuentra cercado, si cuenta con servicios básico, tenencia del terreno.
5. Nombre del solicitante.
6. Fecha de la inspección.
7. Nombre y firma del funcionario responsable de la inspección.

Se realizarán cuatro (04) ejemplares de un mismo tenor, de las cuales quedará un ejemplar (01) en los archivos de la Oficina de la Dirección de Gestión Urbana Municipal, uno (01) en los archivos de la Oficina de Catastro, como constancia de la tramitación del documento; los dos (02) ejemplares restantes serán para el solicitante.

Artículo 144. De ser necesaria una rectificación de Plano de Registro, está la realizara la Oficina de Catastro Municipal en conjunto con la Oficina de Dirección de Gestión Urbana Municipal.

Artículo 145.- Cuando la construcción no se ajuste a las Variables Urbanas Fundamentales, se aplicará lo establecido en la presente Ordenanza y no se expedirá el respectivo plano de ubicación, hasta tanto no se corrija la infracción cometida.

Artículo 146.- Las edificaciones destinadas a locales comerciales y a fines de lucro, no podrán optar a Constancia Ocupacional No Permisada Previamente (Plano de Registro), independientemente del año en que fueron construidos. Deberán dirigirse a la Oficina de Dirección de Gestión Urbana a fin actualizar su información y solicitar la Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales. La Adecuación de Variables Urbanas, será un requisito indispensable para la expedición de la Conformidad de Uso Urbanístico y Constancia de Terminación y/o Habitabilidad; documentos necesarios para la tramitación de las patentes de funcionamiento.

Artículo 147.- No se permitirán planos de Registro sobre lotes vacíos de tenencia municipal; en caso de terrenos mayores a 1.500 m², la solicitud de planos de ubicación deberá venir acompañada con el levantamiento topográfico debidamente avalado por profesionales responsable y vinculado a Red Geodésica Municipal.

Artículo 148.- No se emitirán planos de Registro sobre lotes vacíos que poseen bienhechurías consistentes en cercas perimetrales y/o medianeras de paredes de bloques, alambres de púas, estantillos, malla ciclón, entre otros.

Artículo 149.- No se permitirán planos de Registro sobre parcelas que estuvieran destinadas a áreas verdes o áreas de equipamientos urbanos.

Artículo 150.- No se otorgarán autorizaciones para el Registro de ventas de inmuebles en los casos que no esté actualizada la Ficha Técnica ante el Registro Catastral, por parte del propietario actual.

Artículo 151.- La Constancia Ocupacional No Permisada Previamente (Plano de Registro) causará el pago de la tasa establecida por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano.

TÍTULO IV DE LA TERMINACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I. CONFORMIDAD DE USO URBANISTICOS

Artículo 152.- La Conformidad de Uso Urbanístico, es el documento expedido por la Dirección de Gestión Urbana Municipal previo cumplimiento del procedimiento establecido en la presente Ordenanza para cada local o establecimiento ubicado en jurisdicción del Municipio Juan German Roscio Nieves del Estado Bolivariano de Guárico. Dicho documento deberá ser exhibido en un sitio visible del establecimiento.

Artículo 153.- La solicitud de Conformidad de Uso Urbanístico deberá consignarla por escrito, el propietario o propietaria del inmueble, arrendatario o arrendataria debidamente autorizado para tal fin, acompañada de los requisitos establecidos en esta Ordenanza, ante la Dirección de Gestión Urbana Municipal.

Artículo 154.- La solicitud de Conformidad de Uso Urbanístico ante la Dirección de Gestión Urbana, no autoriza al solicitante a iniciar las actividades económicas de que se trate.

Artículo 155.- Para el otorgamiento de la Conformidad de Uso Urbanístico (zonificación comercial), el solicitante deberá consignar ante la Dirección de Gestión Urbana Municipal, los siguientes recaudos:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión Urbana Municipal.
2. Solvencia Municipal Propietario del inmueble (**Este recaudo se debe verificar digitalmente por parte de la Dirección de Gestión Urbana, por cuanto el artículo 18 de Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, señala que No podrán exigirse la presentación de solvencias para la realización de trámites que se lleven a cabo en sus mismas dependencias**).
3. Solvencia de Aseo. (**Este recaudo se debe verificar digitalmente por parte de la Dirección de Gestión Urbana, por cuanto el artículo 18 de Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, señala que No podrán exigirse la presentación de solvencias para la realización de trámites que se lleven a cabo en sus mismas dependencias**).
4. Copia de la Cédula de Identidad del representante legal del fondo de comercio y copia simple del documento constitutivo, con sus respectivas actualizaciones de estatutos, actas de asambleas, si fuere necesario.
5. Copia Certificada del Registro Mercantil del fondo de comercio y de ser el caso, de su última modificación.
6. Fotocopia del documento de Propiedad del inmueble (debidamente Registrado) o contrato de arrendamiento en caso de ser alquilado. (Con vista al original)
7. Plano de Ubicación y 01 Plano de Distribución del Local.
8. Memoria fotográfica del Establecimiento, (mínimo 03 fotos Fachada – Interior y Baños), la misma debe ser impresas.
9. Rif del comercio.

Artículo 156.- Los locales comerciales y oficinas ubicadas en los Centros Comerciales no tendrán la obligación de solicitar la Conformidad de Uso Urbanístico, (zonificación comercial) siempre y cuando en el Centro Comercial donde se pretenda instalar el comercio se permita el uso solicitado, siempre y cuando dichos locales estén debidamente aprobados en los planos de la Oficina de Ingeniería Municipal anexos a los permisos de cumplimiento de variables urbanas fundamentales.

Artículo 157.- Conformidad de Uso Urbanístico, causará el pago de la tasa establecida por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano.

CONFORMIDAD DE USO

Revisión y Otorgamiento de Conformidad de Uso	Tasa M ² (Formula a aplicar = U.C.D x M ² A.B. x 2%)
M² de Construcción	Unidad de Cuenta dinámica (U.C.D.), que es el tipo de cambio de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela, a ser pagada en bolívares.
De 0 Hasta 50 M ²	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
De 51 Hasta 100 M ²	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
De 101 Hasta 200 M ²	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
De 201 Hasta 500 M ²	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
De 501 Hasta 1000 M ²	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%
De 1001 M ² en Adelante	15 U.C.D x M ² A.B. x 2%

CAPITULO II

CONSTANCIA DE TERMINACIÓN Y/O HABITABILIDAD

Artículo 158.- Una vez terminada la construcción de una obra sin que hubiere objeciones pendientes por parte de la Autoridad Urbanística Municipal, el profesional residente o responsable de la ejecución y el propietario, firmarán una certificación para hacer constar que

la misma se ejecutó en un todo de conformidad con las Variables Urbanas Fundamentales y las normas técnicas correspondientes.

Artículo 159.- La certificación a que se refiere el artículo anterior será remitida a la Autoridad Urbanística Municipal (Dirección de Gestión Urbana), quien dará constancia de recepción de la misma dentro de un plazo de diez (10) días hábiles una vez realizada la inspección al sitio de la obra. La constancia de recepción emitida por la Dirección de Gestión Urbana será suficiente para la **habitabilidad** de la obra.

Artículo 160.- Cuando hubiere algún reparo pendiente por parte del organismo municipal sobre violaciones a las Variables Urbanas Fundamentales o a las normas técnicas en la obra, se incorporará a la certificación mencionada anteriormente, *la observación o condicionante que señale: sin que esta pueda habitarse hasta que se subsane el error, motivo de la suspensión.* Los reparos una vez terminada la obra, solo podrán hacerse una vez, y la Autoridad Urbanística Municipal emitirá la constancia dentro de diez (10) días hábiles después de subsanarse el error, para la ocupación de la obra.

Artículo 161.- Si en el lapso señalado para el reparo correspondiente, no se subsanan los errores referidos en el artículo anterior, se procederá a la sanción correspondiente de conformidad con lo establecido en Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y de esta Ordenanza.

Artículo 162.- Es requisito indispensable para proceder a la OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, la obtención de la constancia de HABITABILIDAD emitida por la Dirección de Gestión Urbana Municipal, de igual forma para la emisión del Derecho de Preferencia (Liberación de venta de un inmueble) que se emite por el Alcalde o Alcaldesa.

Artículo 163.- Todas las obras y servicios destinados al dominio público serán recibidas por el Municipio en un plazo no mayor de seis (06) meses, contados a partir de su terminación conforme al procedimiento especial que establezca el Alcalde o Alcaldesa mediante reglamento o Decreto debidamente publicado en Gaceta Municipal.

Artículo 164.- Cuando el interesado haya dado cabal cumplimiento a las observaciones del Municipio y este no hubiese recibido las obras y servicios en el plazo señalado, estas se consideran recibidas y pasaran a administrarse bajo responsabilidad del Municipio.

Artículo 165.- La Dirección de Gestión Urbana Municipal podrá convenir con los interesados que la conservación y mantenimiento de las obras y servicios queda a cargo temporalmente y por un plazo determinado de los copropietarios de la urbanización, sin perjuicio de la competencia pública en materia de seguridad y salubridad.

A tal efecto, la Cámara Municipal sancionara las normas requeridas a fin de celebrar los convenios de conservación, operación y mantenimiento de dichas obras y/o servicios.

Artículo 166.- La Certificación deberá acompañarse con los siguientes recaudos:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión Urbana Municipal.
2. Copia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales (Permiso de Construcción), expedida por Ingeniería Municipal.
3. Solvencia municipal del propietario (**Este recaudo se debe verificar digitalmente por parte de la Dirección de Gestión Urbana, por cuanto el artículo 18 de Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, señala que No podrán exigirse la presentación de solvencias para la realización de trámites que se lleven a cabo en sus mismas dependencias).**
4. Fotocopia del documento de propiedad (Debidamente registrado).
5. Planos definitivos de la obra, si en ésta se hubiesen producido modificaciones con respecto a los planos originales (Permisada por la Dirección de Gestión Urbana).
6. Constancia de Inscripción en la Oficina Municipal De Servicios Públicos o la que corresponda.

7. Constancia de Ingeniería Sanitaria, por el Organismo correspondiente.
8. Aval de Bomberos.
9. Informe de Seguimiento y Control emitida por el Ingeniero inspector.

Artículo 167.- La constancia de terminación y/o habitabilidad causará el pago de la tasa establecida por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 168.- En caso de que la construcción de una obra este parcialmente terminada, es decir urbanismo, edificaciones comerciales ejecutadas por etapas o alguna otra que la autoridad urbanística considere, se emitirá una constancia **Preliminar de habitabilidad**, en conformidad con las variables urbanas fundamentales y las normas técnicas correspondientes.

Artículo 169.- La parte interesada solicitará la constancia ante la autoridad urbanística presentando los siguientes recaudos:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión Urbana.
2. Copia de Adecuación de variables Urbanas Fundamentales (Permiso de Construcción), expedida por la Oficina de Ingeniería Municipal.
3. Solvencia municipal del propietario (**Este recaudo se debe verificar digitalmente por parte de la Dirección de Gestión Urbana, por cuanto el artículo 18 de Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, señala que No podrán exigirse la presentación de solvencias para la realización de trámites que se lleven a cabo en sus mismas dependencias**).
4. Planos definitivos de la obra, si en ésta se hubiesen producido modificaciones con respecto a los planos originales (Permisada por la Dirección de Gestión Urbana Municipal).
5. Solvencia Municipal de Aseo Urbano. (**Este recaudo se debe verificar digitalmente por parte de la Dirección de Gestión Urbana, por cuanto el artículo 18 de Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios, señala que No podrán exigirse la presentación de solvencias para la realización de trámites que se lleven a cabo en sus mismas dependencias**).
6. Constancia de Ingeniería Sanitaria, por el Organismo correspondiente.
7. Aval de Bomberos.
8. Informe de seguimiento y control (Avance de Obra) emitida por el Ingeniero inspector.
9. Algún otro recaudo que se requiera.

Artículo 170.- Sin que hubiere objeciones pendientes por parte de la Autoridad Urbanística Municipal, el profesional residente e inspector en conjunto con el representante de la oficina de la Dirección de Gestión Urbana Municipal realizaran verificación en campo.

Artículo 171.- Se realiza informe firmado por la Autoridad Urbanística Municipal, el ingeniero inspector, el ingeniero residente, el propietario y planeamiento urbano donde se indica la situación de la infraestructura, a fin de su puesta en servicio, considerando el plan de ejecución de la obra presentada inicialmente para definir el otorgamiento de la habitabilidad definitiva. La Autoridad Urbanística Municipal para otorgar el permiso de habitabilidad definitiva realizara un informe que indique la situación de la infraestructura, a fin de su puesta en marcha.

Artículo 172.- La constancia de habitabilidad preliminar, causará el pago de la tasa establecida por concepto de tramitación de servicio en materia de control urbano. (Conforme a la tabla prevista en esta ordenanza). Considerando para este caso el porcentaje del área Bruta (AB) ejecutado a la fecha de la inspección.

Artículo 173.- De conformidad con lo establecido en los artículos 47, 48 y 49 **Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los estados y municipios**, se procede a establecer la Tabla de Valores (Tasas) por tipología a ser aplicadas, de lo siguiente:

Servicio de Inspección General	Tasa M² (Formula a aplicar = U.C.D x M² A.B.)
Vivienda de cualquier naturaleza	0,04 U.C.D x M ² A.B.
Edificaciones para Comercios y Oficinas	0,10 U.C.D x M ² A.B.
Edificaciones Industriales	0,10 U.C.D x M ² A.B.
Instalación de Valla Publicitaria 8x10 m (*)	0,10 U.C.D x M ² A.B.
Instalación de Valla Publicitaria menor a 8x10 m (*)	0,08 U.C.D x M ² A.B.
Instalación de Valla Publicitaria tipo Chupeta (*)	0,06 U.C.D x M ² A.B.
Inspección General no especificada	0,04 U.C.D x M ² A.B.
TASAS PARA FINES DIVERSOS	Tasa
Conformidad de Uso en Parques, Plazoletas, Plazas con fines de eventos Publicitarios o espectáculos públicos	0,10 U.C.D x M ² x Día
Certificación de planos	1 U.C.D.
Autorizaciones o Permisos de Tala y Poda de árboles en poligonal Urbana	35 U.C.D.
Construcción menor de bóveda mortuoria en Cementerio San Miguel Arcángel	2 U.C.D.
Conformidad de Uso para emisión de Contratos de Arrendamientos de acuerdo a Zonificación.	4 U.C.D.

Artículo 174.- Cuando se comprobare que existen tasas o impuestos causados y no liquidados o impuestos liquidados por un monto inferior al correspondiente, la Dirección de Gestión y Administración Tributaria Municipal, el Alcalde o Alcaldesa o el funcionario en quien éste delegue o autorice, de oficio o a instancia de parte interesada hará la rectificación del caso mediante Resolución motivada, practicará la liquidación complementaria a que hubiere lugar y expedirá al contribuyente la planilla complementaria respectiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar, todo de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza y demás instrumentos legales aplicables.

Cuando la Dirección de Gestión y Administración Tributaria, el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue o autorice, comprobare que los depósitos o pagos de tasas realizados por los contribuyentes u otros, efectuados a través de transferencias, puntos, pagos móviles, entre otros, no se realice la validación por ante el Municipio, durante los tres (3) meses después de realizados dichos pagos, el Municipio procederá a realizar la Liquidación de dichos ingresos en tránsito, al Fisco Municipal; es decir, cuando éstos pagos no sean cargados al sistema, procediéndose a realizar liquidación general al rubro de otros ingresos al Fisco Municipal.

TÍTULO V
DE LAS CONSTRUCCIONES ILEGALES DEL PROCEDIMIENTO
Y DE LAS SANCIONES
CAPITULO I
DE LAS CONSTRUCCIONES ILEGALES.

Artículo 175.- Se consideran construcciones ilegales, todas aquellas que se encuentren dentro de los siguientes supuestos de hecho:

1. Toda nueva construcción, modificación o ampliación de una existente, ejecutada o en proceso de ejecución, sin que previamente se haya notificado el inicio de la obra y sin haberse obtenido la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales.
- 2.-Toda construcción que habiendo obtenido la constancia de Cumplimiento de variables Urbanas Fundamentales, esté ejecutada o en proceso de ejecución en violación de la misma.
3. Toda construcción que amenace ruina o que por su mal estado en alguna parte de su estructura pudiese ocasionar daños que represente un peligro inminente para sus ocupantes o para la comunidad.
4. Toda construcción ya ejecutada o en proceso de ejecución sobre áreas del dominio público y obstruyendo una vía pública.

CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO POR DENUNCIA

Artículo 176.- Toda persona natural o jurídica, está en el deber de denunciar por ante la Dirección de Gestión Urbana, las irregularidades de que tenga conocimiento en relación con las construcciones que se encuentren dentro de los supuestos contenidos en el artículo anterior.

El Municipio deberá proceder de oficio a abrir y sustanciar un expediente administrativo sancionatorio, cuando constate a través de alguno de sus funcionarios una construcción ilegal que se encuentre inmersa en alguno de los supuestos de hecho establecidos en el artículo anterior.

Artículo 177.- La denuncia deberá presentarse por escrito, mediante un formulario pre impreso que será entregado al denunciante por la Dirección de Gestión Urbana. En el formulario el denunciante deberá indicar nombre, identificación, los hechos denunciados, así como la ubicación exacta del inmueble objeto de la denuncia.

Artículo 178.- La Dirección de Gestión Urbana Municipal, una vez recibida la denuncia ordenara la inmediata inspección de la obra para comprobar los hechos denunciados. Esta última deberá practicar la inspección en un término no mayor de diez (10) días hábiles.

Artículo 179.- Verificados los hechos denunciados a través de la inspección en sitio, se levantará un acta debidamente suscrita por el funcionario actuante y el ocupante o responsable del inmueble fiscalizado, la cual contendrá una relación sucinta de lo actuado. Comprobados los hechos denunciados, la Dirección de Gestión Urbana, ordenara al infractor la paralización inmediata de la obra.

Artículo 180.- La Dirección de Gestión Urbana, procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, de conformidad con Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, el cual se sustanciará mediante expediente.

Artículo 181.- Conjuntamente con el inicio del expediente administrativo se libraré boleta de notificación al presunto infractor, en la que se hará una relación sucinta de los hechos comprobados en sitio y se ordenará su comparecencia ante Dirección de Gestión Urbana, dentro de los diez (10) hábiles siguientes a su notificación de acuerdo a la LOPA, para que exponga y alegue sus razones, promueva y evacue las pruebas en la que sustente su defensa.

Artículo 182.- A los efectos de practicar la citación, la Dirección de Gestión Urbana, aplicará todo lo previsto en materia de notificaciones en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Artículo 183.- La Dirección de Gestión Urbana, una vez ordenada la paralización inmediata de la obra, oficiará al Instituto Policial Municipal del Municipio Juan German Roscio Nieves (IAPAT) o a cualquier otro organismo de seguridad, a fin de que éste ejecute de inmediato la orden, siendo el único responsable de que la obra permanezca paralizada.

Artículo 184.- En aquellos casos en los cuales la construcción ilegal no violente normas de orden público, las partes podrán llegar a un avenimiento, el cual se llevará a efecto al tercer (3er) día hábil siguiente, contado a partir de la notificación del presunto infractor.

Artículo 185.- En el caso previsto del artículo anterior, si las partes llegaren a un avenimiento, se levantará un acta en el expediente administrativo y la Dirección de Gestión Urbana, concederá un plazo para que el presunto infractor ejecute en forma voluntaria el convenio acordado, y procederá a la homologación respectiva.

Artículo 186.- Si el infractor no cumpliera voluntariamente el avenimiento dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de su suscripción, la Dirección de Gestión

Urbana, ordenara al infractor el cumplimiento forzoso, en forma ejecutiva, mediante el apoyo del Instituto Policial Municipal o a cualquier otro organismo de seguridad, previa solicitud del denunciante.

Artículo 187.- Si no hubiere avenimiento entre las partes dentro del lapso previsto en la presente Ordenanza, ambas partes efectuaran sus respectivos alegatos y promoverán y evacuaran las pruebas que sustenten la defensa de sus derechos. A tal fin, podrán utilizarse todos los medios probatorios previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y en el Código Civil, a excepción de la prueba de testigos y posiciones juradas.

Artículo 188.- La Dirección de Gestión Urbana, podrá solicitar de otras autoridades los informes técnicos que estime convenientes y necesarios para decidir al respecto.

Artículo 189.- La sustanciación y resolución del expediente administrativo no podrá exceder de treinta (30) días hábiles, como expediente sumario de conformidad con la LOPA, salvo que medien causas excepcionales, de cuya existencia dejará constancia en el expediente la Dirección de Gestión Urbana, con indicación de la prórroga que se acuerde.

Artículo 190.- Para todo lo no previsto en el presente procedimiento se aplicará lo previsto en la Ley Orgánica del Procedimiento Administrativo y el Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO III DE LAS SANCIONES

Artículo 191.- Toda persona natural o jurídica que haya iniciado la construcción, reconstrucción, reparación o transformación de cualquier especie en edificaciones públicas o privadas, así como para el caso de urbanizaciones o parcelamientos o cualquier obra de arquitectura e ingeniería que con conocimiento o no, incumpla con las normas previstas en la presente ordenanza, será objeto de sanción de acuerdo al régimen sancionatorio previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística vigente.

Artículo 192.- Cuando el ejecutor haya iniciado la construcción sin la notificación por escrito ante la Autoridad Urbanística Municipal y además haya violado las Variables Urbanas Fundamentales, dicha autoridad procederá a la paralización de la obra, de ser ese el caso se ordenará la demolición total o parcial de la misma de acuerdo a las normas incumplidas. Se le impondrá además una multa equivalente al doble del valor de la obra demolida. Este monto será fijado según estimación de costo (Presupuesto) conforme avalúo elaborado por la Dirección de Gestión Urbana, previa inspección de la obra demolida. Hasta tanto no se corrija la violación y se haya pagado la multa no se podrán reiniciar los trabajos.

En caso contrario que la obra no haya sido demolida el ejecutor deberá cancelar una multa equivalente al 50% del de costo (Presupuesto) conforme avalúo elaborado por la Dirección de Gestión Urbana. El reinicio de los trabajos implica la obtención de la referida constancia de adecuación de Variables Urbanas Fundamentales.

Artículo 193.- Cuando se ordene la paralización y/o demolición de una obra, y el responsable se resistiere a cumplir la exigencia, se le impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía y en caso de que persista en el incumplimiento, será sancionado con multas mayores a la ya aplicada, concediéndole un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha que se impartió la orden. Cumpliendo el lapso de la Dirección de Gestión Urbana, procederá a la demolición total o parcial de la obra de acuerdo lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística en concordancia con Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Artículo 194.- En los casos de demolición total o parcial de una obra, la Dirección de Gestión Urbana como Autoridad Urbanística Municipal solicitará a la Dirección de Catastro, la realización del avalúo correspondiente para determinar el costo de la demolición mediante el peritaje de ley. Determinando el monto, Sindicatura Municipal asignará el funcionario fiscal competente, autorizándolo para la cobranza judicial respectiva.

Artículo 195.- Las demás actividades contrarias a la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, el Plan de Desarrollo Urbano Local y la presente Ordenanza, según la gravedad de la falta, la naturaleza de la actividad realizada y la magnitud del daño causado, darán lugar a la aplicación de multas entre 200 y 500 Unidades de Cuenta Dinámica.

Artículo 196.- Cuando el funcionario municipal hubiere incurrido en violación de la Ley de Ejercicio de la Ingeniería; Arquitectura y Profesionales afines, se le instruirán el expediente respectivo por la Autoridad a quien prestare servicios. El expediente será enviado al Colegio de Ingenieros de Venezuela a los fines de la aplicación de las sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 197.- El funcionario que detenga, retarde u omita injustificadamente la ejecución de un acto, que por razón de sus atribuciones esté obligado a realizar en relación con una obra de ingeniería, arquitectura o urbanismo será sancionado con la destitución de su cargo o con una multa equivalente a diez veces su remuneración mensual, conforme a la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Artículo 198.- Las acciones contra infracciones aquí establecidas prescribirán a los cinco (05) años a contar desde la fecha de la infracción, a menos que la prescripción fuese interrumpida por actuaciones de la Autoridad Urbanística Nacional o Municipal.

Artículo 199.- Cuando la realización de obras o actividades urbanísticas impliquen daños al ambiente o a los recursos naturales renovables, el responsable estará en la obligación de restituir a su costa las condiciones ambientales preexistentes, todo esto sin perjuicio de las demás responsabilidades en que incurra conforme a las leyes nacionales vigentes.

Artículo 200.- En el caso de que no sea posible la restitución a la cual se refiere el artículo anterior, la Autoridad Urbanística Municipal establecerá una multa adicional equivalente al doble del valor o daño causado y ordenará expresamente la continuación de la obra sobre el suelo afectado, sin perjuicio de las sanciones establecidas en otras leyes.

Artículo 201.- Cuando se detecte infracción administrativa dentro de la poligonal urbana, en la ejecución de actividades de deforestación, movimiento de tierra, talas o podas sin la obtención del correspondiente permiso o autorización tal como se establece en esta ordenanza o conforme a Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y su Reglamento, Ley de Bosques, la Ley Penal del Ambiente, entre otras, se sancionará de conformidad con estas leyes señaladas, con el correspondiente resarcimiento de daños al medio ambiente mediante el aporte de responsabilidad social.

Artículo 202.- Las multas a que se refieren los artículos anteriores serán aplicadas por las autoridades que tengan a su cargo el control de la ejecución de los planes o de las obras y su producto ingresará al patrimonio municipal

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: El mecanismo complementario ejecutor de mayor importancia de la presente Ordenanza, así como de los planes urbanísticos, está constituido por los programas Anuales de actuaciones Urbanísticas, a ser formulado por la Autoridad Urbanística Municipal (POA).

Segunda: El Programa Anual de Actuaciones Urbanísticas deberá ir complementado con un Programa de Organización y Participación de la Comunidad en actividades urbanas y en donde se registrarán las actividades que los diferentes actores urbanos realizarán principalmente, en la ejecución de los convenios firmados entre la municipalidad y otros con estos fines.

DISPOSICION DEROGATORIA

Única: Se deroga la Ordenanza sobre PROCEDIMIENTOS PARA EDIFICAR EN PARCELAS del Municipio Juan German Roscio Nieves del Estado Bolivariano de Guárico, publicada en Gaceta Municipal Ordinaria N° 157 de fecha 08 de junio 2010, las subsiguientes reformas y cualquier otra disposición que se haya dictado al respecto y que colide con la presente Ordenanza

DISPOSICIONES FINALES.

Primera: Las situaciones y demás casos no previstos en esta Ordenanza podrán ser regulados por el Alcalde o Alcaldesa mediante el respectivo reglamento publicado en Gaceta Municipal.

Segunda: Las tramitaciones iniciadas con anterioridad a la publicación de la presente Ordenanza en Gaceta Municipal, se continuarán realizando según los procedimientos indicados en la Ordenanza vigente para ese momento.

Tercera: La Dirección de Gestión Urbana, como autoridad urbanística municipal, queda encargada de velar y hacer cumplir todo lo aquí establecido en la presente ordenanza.

Cuarta: La Presente Ordenanza se ajustó de conformidad con lo establecido **Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los Estados y Municipios y la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.**

Quinta: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su fecha de publicación en la Gaceta Oficial del Municipio Juan German Roscio Nieves.

Sexta: De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Publicaciones Oficiales, imprimase un solo texto de Reforma de la Ordenanza de Procedimientos para Edificaciones en Parcelas del Municipio Juan Germán Roscio Nieves, con las reformas aquí sancionadas y en el correspondiente texto íntegro, corríjase la enumeración y sustitúyase las fechas, firmas y demás datos de sanción y promulgación.

Séptima: El Alcalde o Alcaldesa adoptara las medidas que estimare necesarias para asegurar su más amplia difusión y conocimiento.

DADO, SELLADO Y FIRMADO EN EL SALÓN DONDE CELEBRA SUS SESIONES EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO “JUAN GERMÁN ROSCIO NIEVES” DEL ESTADO BOLIVARIANO DE GUÁRICO, A LOS DIECINUEVE (19) DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024). AÑOS 212° DE LA INDEPENDENCIA, 163° DE LA FEDERACIÓN Y 24° DE LA REVOLUCIÓN BOLIVARIANA.

**ABG. JOSE RAMON PEREZ
PRESIDENTE**

**ABG. DANIEL ALEXIS CONTRERAS
SECRETARIO MUNICIPAL**

DADO, FIRMADO Y SELLADO EN EL DESPACHO DE LA CIUDADANA ALCALDE DEL MUNICIPIO “JUAN GERMAN ROSCIO NIEVES” A LOS VEINTE (20) DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

CUMPLASE,

**LCDA. SULME LORENA AVILA PADRON
ALCALDE**