

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

ESTADO NUEVA ESPARTA



MUNICIPIO

**MANEIRO**

DEPÓSITO LEGAL  
N° pp o0198807 NE 27

NÚMERO: 629  
AÑO: MMXVI  
MES: IV  
ISSN N° 1317-33-08

GACETA

*"MORAL Y LUCES  
SON NUESTRAS  
PRIMERAS  
NECESIDADES"*

*SIMÓN BOLÍVAR*

***MUNICIPAL***

PAMPATAR, 20 DE ABRIL DE 2016 – EDICIÓN EXTRAORDINARIA

**SUMARIO**

**REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE ADMINISTRACION, DISPOSICION Y RECUPERACION DE EJIDOS Y TERRENOS MUNICIPALES Y/O DE PROPIEDAD MUNICIPAL.**

**"LAS ORDENANZAS, ACUERDOS, REGLAMENTOS, DECRETOS, RESOLUCIONES Y TODOS AQUELLOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS O QUE SE EXPIDIERAN POR CUALQUIER AUTORIDAD DEL MUNICIPIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, TENDRÁN AUTENTICIDAD Y VIGOR DESDE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL". LAS AUTORIDADES DEL PODER PÚBLICO Y LOS PARTICULARES EN GENERAL, QUEDAN OBLIGADOS A SU OBSERVANCIA Y CUMPLIMIENTO.-**

**ARTÍCULO 7° DE LA ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL**

**PAMPATAR – ESTADO NUEVA ESPARTA**

**GACETA MUNICIPAL EDICION: EXTRAORDINARIA**  
**MUNICIPIO MANEIRO**

**GACETA MUNICIPAL**

**INDICE**

	<b>Pág.</b>	
<b>REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE ADMINISTRACION, DISPOSICION Y RECUPERACION DE EJIDOS Y TERRENOS MUNICIPALES Y/O DE PROPIEDAD MUNICIPAL.</b>	<b>04 al 28</b>	

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO NUEVA ESPARTA  
CONCEJO MUNICIPAL  
MUNICIPIO MANEIRO**



**GACETA MUNICIPAL Nro. 629**

**NOTA DEL EDITOR**

La presente publicación de la Gaceta Municipal del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, en su entrega, consta de doce (12) ejemplares. De estos ejemplares, seis (6) serán remitidos al Departamento de Depósito Legal del Instituto Autónomo Nacional de Bibliotecas Públicas, para su respectivo registro y almacenamiento. De los otros seis (6) restantes, dos (2) ejemplares reposarán en los archivos del Despacho de esta Alcaldía, dos (2) se remitirán para su archivo a la Secretaria de la Cámara Municipal y los otros dos (2) se remitirán para su archivo a la Oficina de Sindicatura Municipal.

**Abg. Oswaldo Enrique Martínez Contreras  
Presidente del Concejo Municipal**



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO NUEVA ESPARTA  
CONCEJO MUNICIPAL MANEIRO  
PAMPATAR



El Concejo Municipal del Municipio Maneiro, en uso de las atribuciones legales que le confiere los artículos 175 y 179 Numeral 2 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en concordancia con el artículo 54, Numeral 1º, Artículo 95, numerales 1º y 4º de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, y Artículos 16 y 140 de la Ordenanza de Régimen Parlamentario sanciona la siguiente:

**ORDENANZA SOBRE ADMINISTRACION, DISPOSICION Y RECUPERACION DE EJIDOS Y TERRENOS MUNICIPALES Y/O DE PROPIEDAD MUNICIPAL.**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación relativa a la Administración, Disposición y Recuperación de los terrenos de origen ejidal y demás Terrenos Municipales y/o de propiedad Municipal.-

**Artículo 2.-** Son Ejidos del Municipio:

- a) Todos aquellos que en concepto de tales, haya venido gozando el Municipio desde la época de la colonia.-
- b) Los adquiridos por el Municipio conforme a las Leyes que han venido rigiendo la materia.
- c) Los que con dicho carácter adquiriera en el futuro o se le asignen como tales.

**Artículo 3.-** Son terrenos del Municipio los que han entrado a formar parte de su patrimonio proveniente de adquisición conforme a la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social; los provenientes de la Desafectación del

Dominio Público Municipal; los adquiridos por compra, donación, prescripción adquisitiva o cualquier otro modo de adquirir la propiedad.

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

**CAPITULO II**  
**DE LOS EJIDOS Y TERRENOS MUNICIPALES EN GENERAL**  
**SECCION PRIMERA**  
**DE LA NATURALEZA, DETERMINACION Y CLASIFICACION**

**Artículo 4.-** Todos los Ejidos señalados en el Artículo 2, son inalienables e imprescriptibles.

**Artículo 5.-** Los Ejidos se dividen en Urbanos y Rurales.-

**Artículo 6.-** Son Ejidos Urbanos, los comprendidos en la zona urbana declarada como tal por la Municipalidad y los reservados o señalados para el ensanche de las poblaciones del Municipio.-

**PARAGRAFO UNICO:** Los Ejidos Urbanos solo podrán ser destinados al desarrollo local para construcciones con uso residencial, asistencial, comercial, educacional, turístico, recreacional, cultural, deportivo y religioso.-

**Artículo 7.-** Son Ejidos rurales los restantes no incluidos como Ejidos urbanos, así como aquellos que no tengan dueño, sin menos cabo de los legítimos derechos de terceros válidamente constituidos.

**Artículo 8.-** Toda persona natural o jurídica que haga solicitud de compra de Ejidos urbanos o Terrenos propios de la Municipalidad, acepta, por el sólo hecho de su solicitud, que compra o recibe a todo riesgo y no podrá por ningún motivo reclamar saneamiento por evicción, ni exigir devolución de sumas pagadas por cualquier concepto, salvo los casos contemplados en esta Ordenanza.-

**Artículo 9.-** El Municipio reconocerá sólo aquellas ventas o arrendamientos de Ejidos y Terrenos Municipales hechas con anterioridad a la promulgación y Publicación en Gaceta Municipal de esta Ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Ejidos y Terreno de Propiedad Municipal vigente para la fecha del contrato; la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.-

**PARAGRAFO UNICO:** El Municipio, cuando compruebe la existencia de terrenos de su propiedad, y se detenten como de propiedad privada, sin causa o justo título, intentará por intermedio del Síndico Procurador Municipal, las acciones correspondientes para el reconocimiento de la propiedad o posesión del Municipio sobre los terrenos en referencia.-

**Artículo 10.-** Serán por cuenta exclusiva del solicitante, que desee adquirir por compra un Ejido o Terreno de Propiedad Municipal, ya se trate de persona natural y/o jurídica, todos los gastos ocasionados por la tramitación de la solicitud, tales como: traslados de funcionarios, mensuras, certificaciones de planos, Elaboración de Carteles de Notificación, fotocopiado de expedientes y demás documentos, en terrenos urbanos, de igual manera, pagarán en terrenos rurales.

#### **TERRENOS URBANOS**

<b>CONCEPTOS</b>	<b>PERSONA NATURAL</b>	<b>PERSONA JURÍDICA.</b>
Traslados de Funcionarios.	1,00 U.T	10,00 U.T

Mensuras.	1,00 U.T	10,00 U.T
Certificaciones de Planos.	1,00 U.T	10,00 U.T
Elaboración de Carteles de Notificación	1,00 U.T	10,00 U.T
Fotocopiado de Expedientes.	1,00 U.T	10,00 U.T
Demás Documentos.	1,00 U.T	10,00 U.T

### TERRENOS RURALES

CONCEPTOS	PERSONA NATURAL	PERSONA JURÍDICA.
Traslados de Funcionarios.	0,5 U.T	5,00 U.T
Mensuras.	0,5 U.T	5,00 U.T
Certificaciones de Planos.	0,5 U.T	5,00 U.T
Elaboración de Carteles de Notificación	0,5 U.T	5,00 U.T
Fotocopiado de Expedientes.	0,5 U.T	5,00 U.T
Demás Documentos	0,5 U.T	5,00 U.T

**Artículo 11.-** Toda persona natural o jurídica que adquiera por compra un terreno del Municipio, sea éste de origen ejidal o de propiedad municipal, se obliga a cederle, sin contraprestación alguna y cuando el Municipio lo requiera, parte del terreno no construido que se necesite para vialidad, servicios públicos e incluso equipamiento urbano, a los efectos de la construcción sobre los mismos. Todo contrato de venta deberá contener una cláusula que exprese el contenido de este Artículo. Esta prerrogativa será aplicable a todos los arrendamientos de terrenos

hechos por el Municipio con anterioridad a la Promulgación y Publicación en Gaceta Municipal de esta Ordenanza.-

**Artículo 12.-** El Municipio podrá exigirle a toda persona natural o jurídica que adquiera por compra Ejidos o Terrenos Municipales, fianza para garantizar el

cumplimiento de sus obligaciones contraídas, esta garantía debe corresponder según la naturaleza de su uso. El monto de la fianza se determinará de acuerdo al monto de la obra.-

## **SECCION SEGUNDA**

### **DE LAS ADQUISICIONES DE EJIDOS Y TERRENOS MUNICIPALES.**

**Artículo 13.** El Municipio cuando lo juzgue necesario, podrá adquirir nuevos Ejidos conforme a la Ley; así mismo podrá adquirir también, previo Acuerdo del Concejo Municipal, mediante contratos o procedimientos legales, terrenos particulares poseídos pero sin título auténtico y destinarlos a Ejidos.-

**Artículo 14.-** Los terrenos ofrecidos al Municipio mediante donación o legado, podrán ser aceptados por el mismo, previo estudio hecho por la Oficina de Sindicatura Municipal, sobre su origen o procedencia; las cargas, gravámenes u obligaciones que pudieran afectar a la donación o al legado. Si el Concejo Municipal acepta la donación o el legado, la Dirección de Desarrollo Urbano ordenará a la Oficina de Catastro Municipal el levantamiento topográfico del o los inmuebles, indicando sus linderos, medidas y avalúo del mismo. El incumplimiento de estas formalidades acarrea la nulidad de la donación o legado.

**Artículo 15.-** El Municipio cuando necesite adquirir por compra un terreno, lo hará, previo estudio ejecutado por la Oficina de Catastro Municipal y la Sindicatura Municipal, que contenga la descripción técnica, física, económica y jurídica del inmueble. El Acuerdo del Concejo Municipal donde se apruebe la compra debe

contener las razones que justifiquen la operación y los destinos a dársele a los terrenos por adquirir, so pena de nulidad de la adquisición.-



**Artículo 16.-** Los terrenos del dominio público Municipal pueden ser incorporados al dominio privado del Municipio, mediante la desafectación. Para ello, el Concejo Municipal procederá a acordar la desafectación, previo estudio hecho por la Oficina de Catastro Municipal y la Sindicatura Municipal, que contenga las características físicas, técnicas, económicas y jurídicas del terreno.-

**Artículo 17.-** Toda persona natural o jurídica que adquiriera terrenos municipales en compra, se entiende y así deberá declararse en el contrato, que conoce los términos de esta Ordenanza.-

**Artículo 18.-** Los Ejidos Urbanos y terrenos de Propiedad Municipal podrán ser adquiridos en compra por persona natural o jurídica a razón de parcelas hasta de Seiscientos Metros Cuadrados (600,00 M2). El Municipio para adjudicar en venta parcelas de mayor extensión, se requerirá del Acuerdo del Concejo Municipal, con el voto favorable de las 2/3 partes de sus miembros.-

**Parágrafo Primero:** Los Ejidos Urbanos y Terrenos de Propiedad Municipal cuya área total sea inferior a Seiscientos Metros Cuadrados (600,00 M2), podrán ser adquiridos por persona natural, con la finalidad exclusiva de construir una vivienda para sí y su grupo familiar o vivienda de tipo multifamiliar según corresponda, a esta compra del ejido o terreno el Municipio le concederá al adquirente o adquirentes un término de Dos (2) años a partir de la protocolización del documento de Compra- Venta, más una prórroga por Dos (2) años, debidamente solicitada por ante Concejo Municipal para hacer cumplir su desarrollo inmobiliario y vencido este término sin que se haya desarrollado alguna obra destinada para su uso con al menos en un Veinticinco (25%) por ciento de ejecución comprobada, será objeto de análisis, estudio y observación por parte de la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos, a los efectos de considerar aspectos vinculantes o ajenos a la voluntad del propietario o co-propietario, para determinar el inicio o no del proceso de recuperación por parte del Municipio.

**Parágrafo Segundo:** Los Ejidos Urbanos y Terrenos de Propiedad Municipal que en su área total sea inferior a Seiscientos Metros Cuadrados (600,00 M2), podrán ser adquiridos por persona jurídica. En el caso de ser adquirido y registrado proyecto de construcción de una obra sobre el terreno para desarrollo de uso residencial, asistencial, educacional, comercial, turístico, recreacional, cultural, deportivo y religioso ante órgano competente, el Municipio concederá al adquirente o adquirentes un término de Dos (2) años a partir de la protocolización del documento de Compra- Venta, más una prórroga por Dos (2) años, debidamente solicitada por ante Concejo Municipal para hacer cumplir con su desarrollo inmobiliario y vencido este término sin que se haya desarrollado alguna obra destinada para su uso con al menos Cincuenta (50%) por ciento de ejecución comprobada, mediante presentación de valuaciones de ejecución de obra, sin que el propietario o co-propietario haya demostrado que ha cumplido con requisitos financieros, así como la existencia de retardos burocráticos en las instituciones bancarias públicas o privadas, además de la falta de consignación de documentos que acreditan tales situaciones, será objeto de análisis, estudio y observación por parte de la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos, a los efectos de considerar aspectos vinculantes o ajenos a la voluntad del propietario o co-propietario, para determinar el inicio o no del proceso de recuperación por parte del Municipio.

**Parágrafo Tercero:** Los Ejidos Urbanos y Terrenos de Propiedad Municipal que en su área total sea superior a Seiscientos Metros Cuadrados (600,00 M2), podrán ser adquiridos por persona natural. En el caso de ser adquirido y registrado proyecto de construcción de una obra para desarrollo de vivienda unifamiliar, multifamiliar o residencial, comercial, educacional y turístico ante órgano competente, el Municipio concederá al adquirente o adquirentes un término de Dos (2) años a partir de la protocolización del documento de Compra- Venta, más una prórroga por Dos (2) años, debidamente solicitada por ante Concejo Municipal para hacer cumplir con su desarrollo inmobiliario y vencido este término sin que se haya desarrollado alguna obra destinada para su uso con al menos Veinticinco

(25%) por ciento de ejecución comprobada, sin que el propietario o co-propietario haya demostrado que ha cumplido con requisitos financieros, así como la existencia de retardos burocráticos en las instituciones bancarias públicas o privadas, además de la falta de consignación de documentos que acreditan tales situaciones, será objeto de análisis, estudio y observación por parte de la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos, a los efectos de considerar aspectos vinculantes o ajenos a la voluntad del propietario o co-propietario, para determinar el inicio o no del proceso de recuperación por parte del Municipio.

**Parágrafo Cuarto:** Los Ejidos Urbanos y Terrenos de Propiedad Municipal que en su área total sea superior a Seiscientos Metros Cuadrados (600,00 M2), podrán ser adquiridos por persona jurídica. En el caso de ser adquirido y registrado proyecto de construcción de una obra sobre el terreno para desarrollo de uso residencial, asistencial, educacional, comercial, turístico, recreacional, cultural, deportivo y religioso ante órgano competente, el Municipio concederá al adquirente o adquirentes un término de Dos (2) años a partir de la protocolización del documento de Compra- Venta, más una prórroga por Dos (2) años, debidamente solicitada por ante Concejo Municipal para hacer cumplir su desarrollo inmobiliario y vencido este término sin que se haya desarrollado alguna obra destinada para su uso con al menos Cincuenta (50%) por ciento de ejecución comprobada, mediante presentación de valuaciones de ejecución de obra, sin que el propietario o co-propietario haya demostrado que ha cumplido con requisitos financieros, así como la existencia de retardos burocráticos en las instituciones bancarias públicas o privadas, además de la falta de consignación de documentos que acreditan tales situaciones, será objeto de análisis, estudio y observación por parte de la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos, a los efectos de considerar aspectos vinculantes o ajenos a la voluntad del propietario o co-propietario, para determinar el inicio o no del proceso de recuperación por parte del Municipio.

**Parágrafo Quinto:** El propietario, co-propietario de un ejido o terreno Municipal o a quien éste o éstos designen mediante instrumento poder especial, presentare ante-proyecto de obra por ante la Dirección de Desarrollo Urbano sobre el terreno adquirido del Municipio, y vista la comprobación de que en la propiedad no se constituyó aprobación del órgano competente de ante-proyecto o proyecto alguno en tiempo oportuno, dentro de los Dos (2) años concedidos, más la prórroga previamente solicitada por ante el Concejo Municipal, a partir de la fecha de su protocolización de compra-venta por ante el Registro Público del Municipio Maneiro, se considerará extemporánea cualquier acción devenida de la aprobación del proyecto, posterior a este término y en consecuencia, será objeto de análisis, estudio y observación por parte de la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos, a los efectos de considerar aspectos vinculantes o ajenos a la voluntad del propietario y co-propietario, para determinar el inicio o no del proceso de recuperación por parte del Municipio.

**Artículo 19.-** El Concejo Municipal dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento de la prórroga concedida de acuerdo a los parágrafos establecidos en el artículo anterior, discutirá y debatirá sobre el informe levantado por la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos contentivo de análisis, estudio y observación a los fines de verificar el cumplimiento de la obligación de construir por parte del propietario o co-propietarios sobre el ejido o terreno de propiedad municipal, incluyendo dentro del debate sí existieron o no, aspectos vinculantes o ajenos a la voluntad del propietario o co-propietario para ejercer el desarrollo u objeto del contrato; dentro de la misma reunión el Concejo acordara por disposición expresa de las 2/3 partes de sus miembros su decisión, el cual de resultar motivada la recuperación del ejido o terreno al que obtente la propiedad, deberá ser publicada en Gaceta Municipal a los fines de surtir efectos legales ante terceras personas. Contra la decisión acordada, el propietario o co-propietario podrá interponer los recursos administrativos pertinentes que le interese ejercer, de conformidad con la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.-

**Parágrafo Primero:** De acordarse la recuperación de un ejido o terreno de propiedad Municipal, el Municipio a través del Concejo Municipal remitirá Acuerdo de Cámara dentro de los Quince (15) días continuos siguientes contentivo del mandato expreso al Alcalde o Alcaldesa acompañado de oficio con la apertura del debido proceso y audiencia de parte o su representante legal, a la ejecución de lo acordado y así mismo se procederá a dar notificación al propietario o copropietario por órgano de Secretaría Municipal sobre las actuaciones ejercidas, indicándose los recursos administrativos que pudieren ejercer contra la decisión declarada en la Resolución de Recuperación, la jurisdicción competente y el tiempo para intentarlos. La Resolución del Ejecutivo Municipal contendrá la comisión dirigida al Sindico Procurador para que éste notifique, dentro de los Dos (2) días siguientes, a las dependencias adscritas al Ejecutivo Municipal de abstenerse de otorgar permisos y prohibición de aprobar proyectos de obras sobre el ejido o terreno de propiedad municipal, así como deberá notificar al Registrador Público la abstención de constituir cualquier gravamen.

**Parágrafo Segundo:** La resolución igualmente será publicada en Gaceta Municipal y/u otro órgano divulgativo que exista en la localidad al mismo día o al día hábil siguiente. El Síndico Procurador Municipal ejercerá el procedimiento ordenado en su totalidad; cumplidas todas estas formalidades, dentro de los Dos (2) días siguientes estampará en el Libro de Registro de Contratos de Ventas, llevado en la Sindicatura, la correspondiente nota marginal de haber quedado resuelto el contrato, asimismo remitirá esta actuación oficiando al Registrador Publico lo concerniente sobre lo decidido. El Concejo Municipal por decisión de la mayoría simple de sus miembros ordenará por órgano de Secretaría Municipal comunicar lo concerniente al Director de Administración del Ejecutivo Municipal y demás dependencias adscritas sobre la materia, para que suspenda la emisión de recibos de pagos por concepto de solvencias.

**Parágrafo Tercero:** No se aceptará como inicio de la construcción, obras preliminares, ni acondicionamiento de terrenos, entendiéndose así por todos

aquellos estudios, exploraciones, faenas o trabajos de reconocimiento de terreno que deben realizarse para obtener todos los datos o antecedentes necesarios, ya sea para confeccionar el proyecto o los diseños de la obra como para el estudio del programa de trabajo; que en todo caso, de haberlas efectuado el Comprador, tampoco constituirán bienhechurías y no podrán originar reclamación alguna y quedarán al igual que las bienhechurías existentes, a favor del Municipio.

**Artículo 20.-** No podrá adquirirse en compra-venta un terreno ejido o de procedencia Municipal, ubicada dentro del perímetro de los ejidos urbanos para construir viviendas, quien ya tenga un terreno ejido o un terreno de procedencia Municipal comprado para ese fin, o sea propietario de otra vivienda en algún sector del Municipio.-

**CAPITULO III**  
**SECCIÓN PRIMERA**  
**DE LA ADMINISTRACION, DISPOSICION, RECUPERACION EN CASOS DE**  
**ENAJENACIONES.**

**Artículo 21.-** Los ejidos urbanos y otros terrenos de propiedad municipal sólo son enajenables para construcciones de viviendas o para usos productivos de servicios y cualquier otro de interés público, de acuerdo con los planes de ordenación urbanística y lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales, mediante aprobación en tres (3) discusiones y con el voto de la mayoría de los integrantes de la Cámara y previa tramitación y cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

**PARAGRAGO UNICO:** El Municipio, a través de la Alcaldía, para la elaboración de su presupuesto anual, cuando existieren ingresos provenientes de la venta de Ejidos o terrenos propios del Municipio, deberá incluir una partida que comprenda estos ingresos y destinarlos exclusivamente para la adquisición o inversión en activos de igual o mayor cuantía que el o los inmuebles vendidos, el cual su aplicación será de orden público.-

**Artículo 22.-** Cuando se trate de dotar de patrimonio a una corporación de carácter público, creada especialmente por el Municipio con fines de desarrollo de la región, mediante la transmisión de terrenos ejidos u otros inmuebles de propiedad municipal, será suficiente la aprobación de tres discusiones y el voto favorable de las Dos Terceras (2/3) partes de los integrantes del Concejo Municipal, para establecer condiciones especiales de enajenación.

**Artículo 23.-** En todos los casos de enajenación de ejidos o terrenos de propiedad Municipal, el Municipio, a través del Concejo Municipal se reservará el derecho preferentemente de adquirir de nuevo el inmueble vendido cuando el propietario o co-propietario manifieste su voluntad de enajenarlo. La oportunidad para solicitar la Autorización para Enajenar el ejido o terreno de propiedad Municipal será viable a favor del propietario o co-propietario, transcurrido Un (1) año a partir de la protocolización del ejido o terreno de propiedad municipal, siempre y cuando se cumplan con las condiciones y términos establecidos por esta Ordenanza para hacer efectiva esta oportunidad; salvo lo contemplado en el artículo anterior. Se establecerá que, en el caso de enajenación del inmueble adquirido, el comprador quedará obligado a ofrecerlo en venta, en primer término al propio Municipio, pudiendo éste, a través del Concejo Municipal readquirirlo al mismo precio en el cual fue vendido, en caso contrario el órgano legislativo sustanciará la formulación de la oferta, declinando su preferencia, y en consecuencia Autorizará por escrito al interesado a la Enajenación.

**Parágrafo Primero:** Si el Municipio no tuviere interés en adquirir el inmueble, éste no podrá venderse a un tercero sin la autorización prevista en este Artículo. El Municipio actuando de conformidad con lo establecido en el Código Civil Venezolano no reconocerá convención o pacto entre particulares que vaya en contra del patrimonio Municipal en materia de ejidos y terrenos de su propiedad, así mismo garantizará el control integral de disposición sobre las garantías que intente imponer el propietario sobre el terreno, si éste es un ejido o un terreno de propiedad municipal.

En caso de que el Municipio ejerza el derecho preferente a que se refiere esta condición, podrá readquirir el inmueble vendido al mismo precio establecido en la enajenación original.

**Parágrafo Segundo:** El Municipio en la ocasión que tenga prevista de acuerdo a lo contemplado en este Artículo, tendrá facultades para interponer Acciones Judiciales de oficio o a solicitud de parte, de intentar la Nulidad Absoluta contra Actos Registrales que constituyan cualquier gravamen sobre terrenos ejidos o de propiedad municipal contra quien ostente la propiedad; en este caso, se notificará esta limitación al Registrador Público de la Jurisdicción de abstenerse de hacer recaer tales gravámenes sobre la propiedad bajo esta condición ejidal o de propiedad municipal, la violación a este precepto se considerará delito de corrupción y contradictorio al patrimonio Municipal, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 4 de esta Ordenanza. Sin embargo, esta limitación se extiende a notarios públicos, cualquiera sea su jurisdicción, toda vez que no se reconocerá contenido ni firmas que tenga relación de transferencia de derechos sobre ejidos o terrenos con procedencia ejidal o de propiedad municipal.

**Parágrafo Tercero:** Excepcionalmente el Registrador Público podrá actuar sin la limitación impuesta en el parágrafo anterior, cuando compruebe y verifique que el gravamen a imponer, exclusivamente contenga oficio remitido a su despacho por entidad financiera pública o privada, que en cuyo contenido sostenga que el gravamen será destinado para garantizar préstamo o crédito hipotecario con el objeto de construcción de una obra como puede ser vivienda para el propietario o co-propietario y su grupo familiar o vivienda de tipo multifamiliar según corresponda, o para desarrollos de uso residencial, asistencial, educacional, comercial, turístico, recreacional, cultural, deportivo y/o religioso.

**Parágrafo Cuarto:** El Municipio, a través del Concejo Municipal tendrá el derecho de recuperar el terreno en el momento que lo necesite, por causa de utilidad



pública de interés social, mediante el pago al propietario de una cantidad igual al precio percibido por la Municipio. El Municipio, a través de su dependencia ejecutiva competente pagará además las mejoras autorizadas que el propietario haya hecho, según avalúo para el momento de la recuperación.

Dicho valor se determinará:

- 1.-De común acuerdo entre las partes.
- 2.-Mediante justa evaluación de tres (3) expertos, nombrados uno por cada interesado y el tercero por los 2 primeros o por el Juez competente, en caso de desacuerdo.
- 3.-Las partes podrán designar de mutuo acuerdo un solo perito.

**Parágrafo Quinto:** El derecho del Municipio, a que se refiere este artículo se considerará válido durante Cincuenta (50) años, subsiguientes protocolización de la venta del inmueble. El presente artículo deberá insertarse en los documentos de venta de ejidos y terrenos municipales y en caso de que se llegue a omitir, su texto se considerará incorporado en todo momento de venta del inmueble y de sus sucesivas tramitaciones.

**Artículo 24.-** El ocupante o adjudicatario que actúe de buena fe, que tenga cualidad de poseedor legítimo de conformidad con lo establecido en el Código Civil Venezolano, y cumpla con todos los requisitos exigidos en esta Ordenanza tendrá derecho a optar a que le sea vendido un ejido o un terreno de propiedad municipal. Los terrenos rurales del Municipio, son inalienables.-

**Parágrafo Único:** Sin embargo, podrán venderse ejidos y terrenos urbanos municipales, previa solicitud y cumplimiento de trámites establecidos en esta Ordenanza, a toda persona natural o jurídica que acredite en su solicitud haber obtenido crédito bancario para la construcción de obras destinadas a uso residencial, asistencial, educacional, comercial, turístico, recreacional, deportivo y religioso de cualquier entidad financiera de reconocida solvencia.

**Artículo 25.**- El Municipio fijará los precios de los terrenos municipales solicitados en compra, de acuerdo con la valorización adquirida por la zonificación y por los valores en que se coticen en el mercado inmobiliario, y según la tabla de valores que elaborará la Oficina Municipal de Catastro, y deberá ser actualizada anualmente por este órgano catastral para su aprobación por parte del Concejo Municipal.-

**Artículo 26.**- Si el interesado no es actuante de buena fe y no posee legítima y pacíficamente el ejido o terreno de propiedad Municipal tal como está previsto en el Artículo 24 de esta Ordenanza, todo lo contrario, manifiesta la posesión de forma violenta e ilegítima, y estando en proceso de compra-venta del inmueble, el Municipio a través del Concejo Municipal actuará con conocimiento de informe de la Sindicatura Municipal y de la Oficina Municipal de Catastro, procediendo dentro de los Tres (3) días hábiles siguientes a la lectura de sendos informes en reunión de cámara plena, a ordenar por medio de oficio al Síndico Procurador Municipal la decisión del Concejo Municipal de resolver el trámite administrativo de venta y así comunicárselo al interesado dentro de los Cinco (5) días hábiles siguientes, indicándole lo decidido, la justificación del acto, y las acciones posibles a intentar. Caso de no acceder el accionado a la desocupación voluntaria, el Concejo procederá, vencido el lapso previo, a exhortar al Ejecutivo Municipal, para que a través de la Sindicatura Municipal instaure en un lapso que no será mayor a Treinta (30) días continuos la correspondiente demanda de Desalojo del inmueble ante los Tribunales competentes y a consignar la cantidad de dinero recibida por el Municipio sobre cualquier gasto pagado por el accionado, incluyendo el pago por el precio del terreno, pero no existirá oportunidad de reivindicación monetaria o indemnización por concepto de bienhechurías construidas. De estas actuaciones administrativas se archivarán por duplicado Dos (2) ejemplares que serán llevados por Secretaría Municipal y por el Síndico Procurador Municipal.-

**SECCION SEGUNDA**  
**DE LAS SOLICITUDES DE COMPRA DE EJIDOS O TERRENOS Y SU**  
**APROBACION.**

**Artículo 27.**- Toda persona natural o jurídica que aspire comprar un terreno ejido o de propiedad Municipal, deberá formular una solicitud ante el Concejo Municipal, que contenga lo siguiente:...

- a) Nombres, apellidos, copia de la cédula de identidad, estado civil, Rif, profesión, dirección de domicilio y nacionalidad.
- b) Ubicación del terreno, dimensión, linderos y demás características, (croquis de ubicación).
- c) Carácter o cualidad con que actúa, si es persona natural o jurídica.
- d) Constancia de Residencia si es persona natural o consignación de domicilio fiscal si es persona jurídica.
- e) En caso de persona jurídica, consignación de Acta Constitutiva y Estatutos Sociales.
- f) En caso de ser soltero, casado, concubino, viudo consignar el documento crediticio.
- g) Indicar si el terreno está libre u ocupado y en este último caso señalar el nombre del ocupante y la obra construida.
- h) En caso de que la solicitud sea ejercida por una Corporación de carácter público, deberá consignar documento que lo acredite, determinar las características de la obra proyectada, así como deberá consignar ante la Sindicatura Municipal el proyecto y la respectiva aprobación del Crédito Bancario que respalde la obra.
- i) Manifestación de voluntad de que acepta la venta sujeta a condición resolutoria, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza y que se somete en todas sus partes a ella.

Presentación de la solvencia municipal y de documentos donde conste que ha satisfecho la tasa correspondiente prevista en el Art.10.-

**Artículo 28.-** Recibida la solicitud en la Sindicatura Municipal consignada por el interesado, ésta procederá al día siguiente al recibo, a remitirlo al Concejo Municipal para su debida admisión en Sesión de Cámara el cual posteriormente mediante oficio notificará a la Sindicatura Municipal de su admisión a los efectos de que ésta proceda a elaborar el expediente, por duplicado, el cual contendrá los recaudos siguientes:

- a) Solicitud presentada, en formato modelo, debidamente fechada.
- b) Publicación de Carteles de Notificación en diario de circulación regional.
- c) Condición jurídica del inmueble solicitado, indicando si es del dominio público o privado del Municipio, si esta libre u ocupado; en este último caso, nombre del ocupante y condiciones legales de la ocupación. El Síndico deberá también especificar si está afectado por servidumbre o cualquier otro gravamen.
- d) Informe de la Jefatura de Catastro Municipal sobre las características físicas del inmueble, número catastral, situación, linderos y medidas, superficie, descripción del relieve y condiciones del suelo.
- e) El valor del inmueble para la fecha, indicando uso de la tierra, conforme a la zonificación si la hubiere; si el terreno está o no afectado por el plan de ordenamiento urbano y planes de urbanismo e indicaciones de compra venta recientes de terrenos similares.
- f) Proyecto de contrato de venta que contenga, además de las clausulas fundamentales, las condiciones que señala el presente capítulo.
- g) Cualquier información o documentación que se considere conveniente.

**Artículo 29.-** Una vez completado los recaudos del expediente por la Sindicatura Municipal, ésta lo remitirá mediante oficio a la consideración del Concejo Municipal, dentro de los Dos (2) días siguientes.

**Parágrafo Primero:** Comprobados los recaudos del expediente y debidamente aprobadas las solicitudes de adquisición de terrenos Ejidos o de propiedad Municipal por el Concejo Municipal, éste lo remitirá dentro de los Cinco (5) días hábiles siguientes a la Sindicatura Municipal, lo cual remitirá los expedientes por

medio de oficio a reunión ordinaria o extraordinaria del Consejo Local de Planificación Pública a los efectos de la Consulta de Ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Luego se remitirán a través de su Secretaría las resultas al Síndico Procurador sobre los expedientes consultados, mediante copia certificada del Acto, vaciada en Acta de reunión debidamente fechada, firmada y sellada, cumpliendo así con las formalidades legales establecidas sobre la materia ejidal. El Síndico deberá remitir dentro de los Dos (2) días hábiles siguientes dichas actuaciones al Concejo Municipal a los fines de las Tres (3) discusiones respectivas realizadas una vez (1) por semana con la emisión del correspondiente Acuerdo de Desafectación debidamente publicado en Gaceta Municipal. En caso de no Aprobación de lo consultado, se enviarán las recomendaciones pertinentes a través de la Secretaría del Concejo Municipal, al Síndico Municipal a los fines de subsanarse lo conducente, para ser presentado en la próxima reunión, en caso de no poder subsanarse el asunto erróneo, se declinará de oficio la conclusión del proceso. Ejerciendo las notificación respectiva al interesado.

**Parágrafo Segundo:** Partiendo de la aprobación en cada una de las Tres (3) discusiones por parte del Concejo Municipal, éste órgano remitirá el expediente contentivo de todas las actuaciones a la Sindicatura Municipal, quien remitirá a su vez un ejemplar de expediente al Contralor Municipal dentro de los Tres (3) días siguientes, de conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, a efectos de prestar su opinión al respecto y para luego remitir su actuación al Síndico Procurador.

**Artículo 30.-** Dentro de los Quince (15) días siguientes a la consignación del pago del precio de venta, el Alcalde o Alcaldesa y el Síndico Procurador Municipal, procederán a otorgar el documento correspondiente.

**Artículo 31.-** Otorgado el documento de venta por el Alcalde o Alcaldesa del Municipio y por el Síndico Procurador Municipal, se dejará copia del mismo en el expediente original y otra copia se agregará al duplicado del expediente, debiendo

hacerse el correspondiente señalamiento en el plano general de ejidos y otros terrenos de propiedad municipal.

**PARAGRAFO UNICO:** Una vez que el interesado haya obtenido el título de propiedad, de acuerdo a los parámetros establecidos, y habiendo ejercido el mandato expreso concretado en esta Ordenanza, posterior al vencimientos de los términos para el desarrollo integral de la obra construida sobre el ejido o terreno municipal adquirido, el Concejo Municipal a solicitud de parte interesada, otorgará dentro de los Quince (15) días siguientes Carta de Liberación de la Clausula o Clausulas Obligatorias que son parte integrante del documento de venta, referente a Administración y Recuperación sobre los mismos, salvo el caso de las disposiciones que tendrá el interesado tramitarla a través de lo comprendido en los Parágrafos 1ro, 2do, 3ro, 4to y 5to del Artículo 19, según se trate de la cualidad del propietario o co-propietarios.

#### **CAPITULO IV**

#### **DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS EJIDOS Y TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL.**

**Artículo 32.-** El Municipio administrará sus terrenos propios por intermedio de una comisión integrada por el Presidente del Concejo Municipal, el Síndico Procurador Municipal, Dos (2) Concejales que pertenezcan a la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos; uno de los cuales la presidirá, así como el Jefe de la Oficina de Catastro Municipal y el Director de Desarrollo Urbano como órganos técnicos de consulta. La Comisión tendrá las siguientes funciones:

- a) Velar porque los ejidos y terrenos propios del Municipios, sean ocupados por personas naturales, jurídicas y/o Instituciones de carácter público y de carácter privado sin fines de lucro que estén solventes con el Municipio.

En caso de que estos requisitos no se cumplan, la comisión informará al Concejo Municipal, para que el órgano provea lo más conveniente a los intereses del Municipio.

- b) Determinar si son ejidos y/o terrenos propios del Municipio, aquellos que son solicitados en compra y de ello, informará al Concejo Municipal.
- c) Verificar las dimensiones de los ejidos y/o terrenos Municipales solicitados en compra y solicitar al órgano edilicio, el ordenamiento a los fines de practicar el avalúo sobre los mismos, otorgando mandato expreso al Ejecutivo Municipal para que inicie el procedimiento para tales fines por órgano de la Sindicatura Municipal.
- d) Examinar las solicitudes de compras de ejidos y/o terrenos Municipales, informando al Concejo Municipal sobre las extensiones que pueden otorgarse, según las aspiraciones del solicitante, siempre respetando las limitaciones, en cuanto a las áreas de terrenos permitidas y establecidas en esta Ordenanza.
- e) Llevar por separado, los Libros donde se asentaran los Contratos Ventas de ejidos y/o terrenos del Municipio. Los contratos se asentaran en los Libros en rigurosa numeración corrida, con especificación de su fecha y la identidad del comprador, los límites, la situación, dimensión y demás particulares del terreno, el pago del precio de venta, número y folio de la protocolización del documento en la Oficina de Registro Público correspondiente.
- f) Velar por el cumplimiento de todas las disposiciones que rijan en esta Ordenanza sobre ejidos y otros terrenos Municipales, así como la observancia a la Ordenanza de Urbanismo, Ordenanza de Zonificación y demás instrumentos legales que rijan la materia.

**Artículo 33.-** Los terrenos del dominio público Municipal podrán ser incorporados al régimen del dominio privado del Municipio, previa desafectación conforme al procedimiento siguiente:

1. Recibida la solicitud de compra de ejido o terreno de propiedad Municipal, en la Sindicatura Municipal, este Organismo Legal, la remitirá al Concejo Municipal debidamente con la identificación del solicitante y croquis simple de ubicación, a los fines de su admisión.

2. El Concejo Municipal oirá la solicitud, a los efectos de su admisión o rechazo.
3. De ser admitida la solicitud, la misma será remitida por órgano de Secretaría Municipal al Síndico Procurador Municipal, quien deberá elaborar un expediente por instrucciones expresas del Concejo Municipal, y éste deberá remitirlo al Consejo Local de Planificación Pública para efectos de la aprobación.
4. El expediente contendrá los datos referentes a las características físicas, técnicas y jurídicas del terreno y la estimación aproximada de su valor de conformidad con lo establecido con el artículo 27, presentado por el Síndico Procurador al Concejo Municipal a través de Informe.
5. El Concejo Municipal, en cámara plena fundamentado en el expediente, leerá el informe del Síndico Procurador y deliberará para su Primera Discusión, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 23 de esta Ordenanza.
6. Cumplidas las Tres (3) Discusiones, una por cada Sesión Ordinaria en tres (3) distintas oportunidades, el Concejo Municipal elaborará el proyecto de Acuerdo correspondiente.
7. El texto del Acuerdo se publicará por cuenta del solicitante en un periódico que se edite en la localidad o que siendo de gran tiraje se publique en la Capital del Estado o de la Nación y circule por la población donde se efectúe la desafectación.
8. Cumplida esta publicación el Acuerdo se publicará en la Gaceta Municipal y la Sindicatura Municipal conjunta o separadamente con la Oficina de Catastro Municipal, tomarán nota de lo acordado, para las actualizaciones correspondientes.

## **CAPITULO V DE LAS PROHIBICIONES.**

**Artículo 34.-** Ningún Gobierno Extranjero podrá adquirir directamente, ni por interpuesta persona, la compra de terrenos ejidos u otros propios del Municipio.



**Artículo 35.-** El Municipio a través del Concejo Municipal no podrá otorgar en venta, ejidos y otros terrenos de propiedad Municipal de los que a continuación se determinan:

- a) Los cubiertos por bosques cuya conservación sea de interés público.
- b) Los terrenos adyacentes a los ríos, lagunas y el mar hasta de acuerdo a las leyes aplicables, contados a partir del límite de la alta marea de las playas. Estos terrenos podrán ser afectados para el ensanchen de Puertos y Balnearios, tomando las medidas pertinentes para proteger y preservar a estos de accidentes geográficos.
- c) Los terrenos donde existían recursos naturales, de intereses históricos o turísticos, o que sirvan de aprovechamiento de la población.
- a) Los terrenos que de acuerdo a la Dirección de Desarrollo Urbano y el Concejo Municipal, están destinados a la reserva para la ampliación de calles, Avenidas, Parques, Escuelas, Plazas y Áreas Verdes.

**Artículo 36.-** No pueden comprar ejidos, directamente ni por medio de interpuestas personas, El Alcalde o Alcadesa, el Presidente o Presidenta del Concejo Municipal, los Concejales y Concejales, el Secretario o Secretaria de Cámara, el Síndico Procurador o Sindica Procuradora Municipal, el Director o Directora de Finanza y Administración, el Director o Directora de Desarrollo Urbano, el Jefe o Jefa de la Oficina de Catastro y cualquier otro Director o Directora, Jefe o Jefa adscrito al Orden Jurídico-Administrativo Municipal; salvo en los casos de situaciones de tenencias o regularización de la tierra a efectos de la obtención de la propiedad.

**Artículo 37.-** No se podrán adquirir por compra, directamente ni por interpuestas personas, más de un terreno de propiedad municipal, salvo el caso de una porción de terreno colindante vendido con anterioridad al mismo solicitante, debiendo exponer el interesado los linderos en la solicitud y que sea necesaria para integrar la configuración de dicho lote, promoviendo la rectificación de las nuevas medidas y linderos, así como los terrenos destinados a fines comerciales u otras

edificaciones de interés colectivo, previa aprobación del Concejo Municipal del proyecto a ejecutarse y la obligación de concluir la obra en el lapso de Dos (2) años contados a partir de la fecha de su aprobación, más una prórroga por un tiempo igual, debidamente solicitada. En caso de incumplimiento, el Municipio recuperará dichos terrenos, y las bienhechurías existentes del terreno quedaran a favor del Municipio.

**Artículo 38.-** Los terrenos otorgados en venta no podrán ser objeto de parcelamiento, salvo excepción de cambios del objeto o del “uso” que deberá ser aprobado por las 2/3 partes de los miembros del Concejo Municipal, previo estudio e informe técnico debidamente elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano a solicitud de la Comisión Permanente de Legislación y Ejidos del Concejo Municipal.

**Artículo 39.-** Para la consideración de las solicitudes reguladas por esta Ordenanza no se permitirán preferencias y las mismas se resolverán por el orden de su presentación, para lo cual el funcionario que recibe la solicitud estampará al pie de la misma una nota de recibo, indicando la hora, el día, el mes y el año de la presentación.

## **CAPITULO VI DE LAS SANCIONES.**

**Artículo 40.-** Es nula la venta de ejidos y otros terrenos municipales hechos en contravención a la presente Ordenanza. El Concejo podrá en cualquier tiempo solicitar la nulidad de la negociación.

**Artículo 41.-** La persona natural o jurídica que intente ocupar o poseer inmuebles de propiedad Municipal sin llenar los requisitos procedimentales y legales, el Municipio, a través de los órganos competentes y pertinentes procederá a ejercer el desalojo forzoso de acuerdo a la ley de forma mas expedita, así mismo si el infractor es persona natural, será multado con una cantidad equivalente al monto de Diez Unidades Tributarias (10 U.T.), por el lapso en el cual lo ha venido ocupando y hasta un máximo de cinco (5) años; no obstante, si el infractor es

persona jurídica, será multado con una cantidad equivalente al monto de Cien Unidades Tributarias (100 U.T.), por el lapso en el cual lo ha venido ocupando y hasta un máximo de Diez (10) años, ejerciendo los trámites correspondientes a efectos del conocimiento de la Fiscalía del Ministerio Público en ambos casos. Todo esto sin perjuicio de la aplicación de las demás disposiciones legales sobre la materia.

## **CAPITULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**Artículo 42.-** El Municipio reconocerá solo aquellos Arrendamientos con Opción a Compra y ventas de terrenos Municipales hechas con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Ejidos vigente, para la fecha del contrato.

**Artículo 43.-** Los contratos de arrendamiento con opción a compra, que trascurrido el tiempo se vayan venciendo, se revisaran los avances de las obras para ajustarlos a la adquisición del terreno con el objeto de reproducir la venta con casa construida o bajo el precepto de compra de terreno, todo de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza y sus condiciones establecidas, para efectos de la formación del Acuerdo respectivo.

**Artículo 44.-** En aquellos casos en que sobre una misma propiedad municipal concurren más de un (1) petionario, o cuando el mismo constituya un activo de importancia desde el punto de vista financiero en razón de su valoración, ubicación, o uso permitido, la Municipalidad podrá establecer la modalidad de subasta para otorgar dicha propiedad. En tales casos el Municipio, a través del Concejo Municipal, mediante Acuerdo deberá establecer las condiciones exigidas para presentar las ofertas.

**CAPITULO VIII**  
**DISPOSICION DEROGATORIA.**

**Artículo 45.-** La presente Ordenanza sobre Administración, Disposición y Recuperación de Ejidos y Terrenos Municipales y/o de Propiedad Municipal, deroga a la Ordenanza Sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal, debidamente publicada en Gaceta Municipal, Edición Extraordinaria N° 10, Marzo del año 1975.-

**Artículo 46.- Derogatoria de Normas Contrarias.** Queda derogada cualquier disposición que colida con lo dispuesto en esta Ordenanza

**CAPITULO IX**  
**DISPOSICION FINAL.**

**Artículo 47- Vigencia de la Ordenanza.** La presente Ordenanza entrará en vigencia transcurridos treinta (30) días continuos, contados a partir de su Publicación en Gaceta Municipal.-

Dada, firmada y sellada en el Salón donde celebra sus Sesiones el Concejo Municipal Maneiro del Estado Nueva Esparta, a los Veinte (20) días del mes de Abril del año Dos Mil Quince (2016).

**ABG. OSWALDO E. MAERTINEZ CONTRERAS**  
**PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

**ABG. ANDRY FIGUEROA**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

