



GACETA

Depósito Legal p. p. 76-1488

Municipal
de maracaibo

Año MMXXIV

Maracaibo, 09 de abril de 2024

N° 111-2024

**ORDENANZA SOBRE CONTROL DE
CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS DEL
MUNICIPIO MARACAIBO**



GACETA

Depósito Legal p. p. 76-1488

Municipal
de maracaibo

Año MMXXIV

Maracaibo, 09 de abril de 2024

N° 111-2024

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO ZULIA
CONCEJO MUNICIPAL DE MARACAIBO**

El Concejo Municipal de Maracaibo del Estado Zulia, en el ejercicio de las atribuciones que confiere el artículo 95 numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, y en concordancia a lo establecido en la Ordenanza sobre Instrumento Jurídicos, **sanciona** la siguiente:

ORDENANZA SOBRE CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS DEL MUNICIPIO MARACAIBO

**CAPÍTULO I
SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1: La presente Ordenanza tiene por objeto regular todo lo relativo a la ejecución de edificaciones, urbanizaciones y construcciones de cualquier naturaleza a desarrollarse en el Municipio Maracaibo. Igualmente, regula todo lo relacionado con las construcciones, edificaciones y urbanizaciones que se encuentren en situación ilegal, concluidas, iniciadas o por iniciar, que presenten violaciones a la normativa legal. Asimismo, todos los usos que se ajusten o no a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 2: Toda persona natural o jurídica que esté interesada en iniciar la construcción de urbanizaciones y edificaciones, de construcciones ya existentes, o que deseen obtener la Licencia de Impuestos a las

actividades económicas, comerciales, industriales, de servicios y de índole similares, así como también para autorizar traslados de establecimientos comerciales, industriales o de servicios deberá someterse a los requisitos indicados en la presente Ordenanza, sin menoscabo de las demás normas que rigen la materia.

Artículo 3: Los interesados y los profesionales responsables de la ejecución de las obras están obligados a suministrar la información y documentación que le requieran las autoridades municipales para el ejercicio de sus facultades de control, conforme a las normas establecidas en las leyes de la materia. Así mismo, deberán permitirle el acceso a la obra durante su construcción a los efectos de su fiscalización y control. El incumplimiento de los deberes previstos en la presente disposición, acarrearán las sanciones previstas en la presente ordenanza.

SECCIÓN II DE LA CONSULTA PRELIMINAR

Artículo 4: Los interesados en ejecutar una edificación, urbanización o construcción de cualquier naturaleza o que pretenda solicitar una licencia de actividades económicas en edificaciones existentes, deberán formular una consulta preliminar, la cual será propuesta por escrito en formatos pre-impresos y/o de manera digital por ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

Artículo 5: Toda solicitud de consulta preliminar deberá estar acompañada de los siguientes recaudos:

- a) Copia del documento de propiedad del terreno.
- b) Plano de Mensura catastrado.
- c) Memoria descriptiva del proyecto presentado.
- d) Dos (2) copias del esquema preliminar del proyecto firmado por un profesional de la arquitectura debidamente colegiado y autorizado por el propietario.

Artículo 6: Presentada la solicitud de consulta preliminar, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) deberá dar respuesta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de recepción de la misma. Dicho plazo será de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la misma fecha para el caso de urbanizaciones.

PARÁGRAFO ÚNICO: A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por días hábiles los días laborales de acuerdo con el calendario de la Administración Pública Municipal.

Artículo 7: Una vez obtenida la respuesta sobre la solicitud formulada, si el interesado estuviere en desacuerdo con la decisión, podrá interponer el Recurso de Reconsideración

ante la misma autoridad que lo dictó dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de aquella. La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para responderlo.

Artículo 8: De la decisión que resulte del Recurso señalado en el artículo anterior, el interesado podrá interponer el Recurso Jerárquico por ante el Despacho del Alcalde, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Cuando la Administración no resolviere el Recurso de Reconsideración dentro del lapso correspondiente, se considerará que el mismo se ha resuelto negativamente, pudiendo el interesado interponer el Recurso Jerárquico.

SECCIÓN III DE LA CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

Artículo 9: Para dar inicio a una construcción o ampliación de edificaciones o urbanismos nuevos o existentes, el interesado se dirigirá por escrito en formatos pre-impresos a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), o mediante los mecanismos automatizados que al efecto establezca la Administración, a fin de notificar su intención de comenzar la obra, a los efectos de tramitar y obtener la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales. A tal efecto, la mencionada oficina abrirá y sustanciará un expediente administrativo contentivo de la solicitud respectiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de modificación de edificaciones existentes o refacción, el interesado tramitará y obtendrá de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), la autorización correspondiente, siempre y cuando no altere las Variables Urbanas Fundamentales sin comenzar la construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En aquellos casos en los cuales el proyecto original de una

edificación o de un urbanismo sufra modificaciones, se acumularán las solicitudes al expediente original del proyecto modificado, otorgándose una sola constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales y de Habitabilidad.

Artículo 10: A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por:

- a. **Ampliación:** cualquier obra que tenga por objeto el aumento del área de construcción y/o ubicación de una edificación existente.
- b. **Modificación:** Cambio o transformación de un proyecto de urbanismo o edificación.
- c. **Modificación de Construcción:** cambio o transformación de un proyecto o edificación que haya obtenido permiso de construcción o constancia de Variables Urbanas Fundamentales, con o sin aumentar en ella su volumen o área de ubicación.
- d. **Modificación de parcelamiento:** Cambio en la estructura parcelaria o infraestructura de un urbanismo con o sin aumento de su área y que haya obtenido la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales.
- e. **Refacción y/o reparación:** toda obra destinada a enmendar cualquier deterioro existente en una edificación.
- f. **Remodelaciones:** cambio de una edificación existente sin aumentar en ella su volumen o área de ubicación.
- g. **Restauraciones:** Acción dirigida a la conservación de edificaciones o espacios urbanos con el objeto de rescatar sus características arquitectónicas, utilizando técnicas constructivas y/o materiales propios de su tipología original de cualquier edificación existente.

h. Obras preliminares son obras e instalaciones de carácter temporal, para servicio del personal administrativo y obrero, para el almacenamiento y cuidado de los materiales, ya que estas deben ser demolidas y desarmadas al final de la obra.

Artículo 11: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) acusará recibo de la notificación y de la solicitud a que se refiere el artículo 9 y devolverá al interesado, en el mismo acto, un comprobante de recepción fechado, firmado y sellado.

PARÁGRAFO ÚNICO: A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por **inicio de la construcción** cualquier actividad que persiga modificar el medio físico existente tales como: desforestación, demolición, movimiento de tierra y nivelación, sin llegar a realizar excavación ni construcción.

Artículo 12: A los fines de tramitar la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, el interesado deberá presentar los recaudos establecidos en formato pre-impreso N° CPU-OMPU-CU-018, o en los mecanismos automatizados que al efecto establezca la Administración, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- a) Notificación de inicio de obra según formato pre-impreso CPU-OMPU-CU-017-1.
- b) Copia del documento de propiedad del terreno, debidamente protocolizado.
- c) Plano de mensura del terreno debidamente registrado por ante la Oficina Municipal de Catastro.
- d) Constancias de capacidad de servicios públicos (acueducto, gas, cloacas, electricidad y cotas de nivel), provistos por el ente respectivo.

- e) Solvencia Municipal sobre inmuebles urbanos de la parcela a desarrollar.
- f) Para edificaciones dos (2) copias del proyecto de arquitectura, estructura, instalaciones sanitarias, eléctricas y mecánicas. Cuando se trate de urbanizaciones, dos (2) copias del proyecto de urbanismo que incluya cloacas, acueducto, drenaje, electricidad y gas. Todos los planos deberán estar firmados por el propietario y los profesionales de cada especialidad, quienes deberán estar inscritos en el Colegio de Ingenieros de Venezuela.
- g) Planilla multifirma visada por el Centro de Ingenieros de Venezuela
- h) Solvencia y calificación de los profesionales responsables de la obra.
- i) Comprobante de recepción del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- j) Presupuesto, memoria descriptiva y cálculo de la construcción de la obra.
- k) Archivo digital del proyecto.
- l) Declaración jurada de poseer dirección electrónica o medios telemáticos y de solicitud de recibir notificaciones por tales mecanismos, en el formato provisto por la Sindicatura Municipal de Maracaibo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 36 de la Ley Contra la Estafa Inmobiliaria solo cuando se trate de viviendas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quedan exceptuados del cumplimiento de la obligación prevista en la letra g) del presente artículo, la construcción de viviendas nuevas unifamiliares

aisladas, que no formen parte de urbanismo o parcelamiento, cuya área sea inferior a Setenta y Cinco Metros Cuadrados (75 m²) de construcción y sean construidas por su propietario como vivienda principal.

PARÁGRAFO TERCERO: Asimismo quedan exceptuados del cumplimiento de la obligación prevista en la letra g) las ampliaciones de viviendas unifamiliares, cuya área no sea mayor de Cuarenta Metros Cuadrados (40 m²).

Artículo 13: Recibida la solicitud y los recaudos respectivos se le notificará al interesado cualquier observación. Si faltare algún recaudo, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), la recibirá, pero no procederá a su revisión hasta tanto no consten en el expediente todos los recaudos a los que se refiere el artículo anterior.

Artículo 14: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), revisará los recaudos presentados y constatará únicamente si el proyecto se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales previstas en la Ordenanza de Zonificación y cualquier otra disposición legal sobre la materia.

El plazo para la revisión del proyecto será de quince (15) días hábiles, contados a partir de la consignación de todos los recaudos solicitados, para el caso de edificaciones, y de treinta (30) días hábiles en el caso de urbanizaciones.

Artículo 15: A los efectos de la presente Ordenanza se consideran Variables Urbanas Fundamentales, las contenidas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo, Ordenanza Sobre Calidad Térmica de Edificaciones en el Municipio Maracaibo y demás ordenanzas que rijan la materia.

Artículo 16: Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), constate que el proyecto no se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales, lo notificará al interesado mediante un oficio motivado, en el cual ordenará, además, la paralización de la obra si esta hubiere comenzado. Esta decisión se notificará al Departamento de Fiscalización y Demolición de Obras adscrito a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), para que proceda a la paralización inmediata de la obra. Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, el interesado deberá hacer las observaciones que estime pertinentes o modificar el proyecto, y presentarlo nuevamente ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien dispondrá de quince (15) días hábiles para expedir o negar la Constancia.

Artículo 17: Si el interesado no estuviese de acuerdo con la decisión a la que se refiere el artículo anterior, podrá interponer el Recurso de Reconsideración dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su notificación por ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para responderlo. De esta decisión podrá interponerse recurso jerárquico por ante el despacho del Alcalde dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Cuando la Administración no resolviere el Recurso de Reconsideración dentro del correspondiente lapso, se considerará que el mismo se ha resuelto negativamente, pudiendo el interesado interponer el Recurso Jerárquico, por ante el despacho del Alcalde.

Artículo 18: Una vez obtenida la Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales, el interesado deberá colocar en un sitio visible de la obra, un aviso cuyas dimensiones no sean menores a un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) de largo por un metro con veinte centímetros (1.20 m) de ancho donde se especifique; lo siguiente:

**“REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO ZULIA ALCALDÍA DE MARACAIBO
CENTRO DE PROCESAMIENTO
URBANO OFICINA MUNICIPAL DE
PLANIFICACIÓN URBANA**

**CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE
VARIABLES URBANAS**

N°:

FECHA:

USO:

PROPIETARIO: CONTRATISTA:

ARQUITECTO: _____ C.I.V. _____

ESTRUCTURA: _____ C.I.V. _____

INST.SANITARIAS: _____ C.I.V. _____

INST.ELECTRICAS: _____ C.I.V. _____

INST.MECÁNICAS: _____ C.I.V. _____

EST. DE SUELO: _____ C.I.V. _____

RESIDENTE DE LA OBRA: _____ C.I.V. _____

INSPECTOR DE LA OBRA: _____ C.I.V. _____

CALIFICACIÓN DE CALIDAD TÉRMICA: _____

El expediente de esta obra reposará en los archivos de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), bajo el Número asignado y puede ser consultado por cualquier persona interesada.

SECCIÓN IV

**DEL PERMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN
DE CERCAS E INSTALACIÓN DE CERCO
ELÉCTRICO Y/O CONCERTINAS**

Artículo 19°: Para poder construir o aumentar la altura de una cerca, el interesado deberá tramitar de manera digital en la página del Centro de Procesamiento Urbano de Maracaibo (CPU) y obtener de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), el permiso correspondiente.

Artículo 20°: A los fines de tramitar el permiso indicado en el artículo anterior, el interesado deberá presentar los siguientes recaudos escaneados en PDF:

- a) Documento de propiedad registrado, en caso de ser terrenos ejidos, documento de bienhechurías.

- b) Plano de Mensura catastrado, si es terreno propio, en caso de ser terreno ejido, la delimitación de linderos expedida por la Oficina Municipal de Catastro (OMCAT).
- c) Copia del último recibo de los servicios municipales y Solvencia Municipal de inmuebles para terrenos propios. En caso de terrenos ejidos último recibo de servicios municipales.
- d) Archivo digital en autocad, en formato 2010 o menor, que contenga el plano indicando las dimensiones y características de la construcción de la cerca.
- e) Cédula de identidad del propietario, cédula de identidad de la persona autorizada y carta poder o autorización en caso de no ser tramitado por el propietario.
- f) Declaración jurada de poseer dirección electrónica o medios telemáticos y de solicitud de recibir notificaciones por tales mecanismos, en el formato provisto por la Sindicatura Municipal de Maracaibo.

Artículo 21: Respecto a la altura de la cerca, se aplican las disposiciones previstas en el Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando se opte por construir cercas que por su ubicación se consideren paredes medianeras no se permitirán abrir ventanas ni tener orificios o aberturas en las mismas.

Artículo 22: Para la instalación de cerco eléctrico y/o concertinas o similares, sobre una pared medianera, adicional a los recaudos previstos en el artículo 20º, se requiere que, junto a la indicación de las características de la construcción de la cerca, se anexe el aval de la empresa o el profesional responsable de

la instalación de la misma, así como también la consignación de un documento verificable suscrito entre los propietarios colindantes autorizando la instalación.

Artículo 23: Sólo podrán instalarse cerco eléctrico y/o concertinas eléctricas o similares en cercados con una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50Mts./Cmts.), medido desde el predio más desfavorable.

Artículo 24: La autoridad urbanística municipal se reserva el derecho de verificar en cada caso la instalación del cerco eléctrico y/o concertinas o similares, cuando incumplan con el permiso otorgado el mismo será revocado.

Artículo 25: Para la instalación de kioscos y Minilunch, deberá tramitar y obtener el permiso correspondiente consignando su solicitud ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), mediante formato pre-impreso N° CPU-OMPU-AU-012 o digital para Kiosco y CPU-OMPU-AU-013 para los Minilunch, o hacerlo mediante los mecanismos automatizados que al efecto establezca esta Administración.

SECCIÓN V

DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL, PARA USO PROPIO EN ZONAS NO URBANIZADAS

Artículo 26º: Las personas naturales que posean ingresos comprobados hasta de un (1) salario mínimo, previo informe socioeconómico elaborado al efecto por la Oficina de Desarrollo Social, y que deseen construir una vivienda unifamiliar de interés social para uso propio, con un área de construcción no mayor de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²), en las áreas identificadas como áreas no urbanizadas y señaladas como Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) y como Nuevos Desarrollo Residenciales (NDR) en el Plano de Zonificación, podrán solicitar al Municipio un proyecto tipo, de acuerdo a un banco de

proyectos, creado al efecto por este, a través de la Dirección de Planes y Proyectos, quienes se lo suministrarán en forma gratuita. En este caso y, a fin de tramitar su Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, los interesados deberán cumplir solo con lo previsto en los literales a), b), c) y d) del artículo 12 de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: A los fines de lograr este beneficio, el solicitante deberá demostrar, mediante elementos probatorios idóneos y bajo juramento, que la vivienda a construirse será para uso propio, así como también que los datos por él suministrados son absolutamente ciertos, para lo cual la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) llevará un control estricto de los solicitantes, mediante la conformación de un Registro de beneficiarios, que se mantendrá en la base de datos computarizada, llevada por la autoridad municipal urbana, donde serán archivados los datos relevantes de los solicitantes y de su núcleo familiar, con el objeto de tener referencias, cruces de datos y los antecedentes necesarios para su registro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el Municipio a través de los organismos competentes antes señalados, llegare a detectar que el solicitante incurrió en declaraciones falsas, fraudulentas o dolosas, quedará sin efecto la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgada, el Permiso de Habitabilidad, con la consecuente pérdida de los beneficios otorgados, estando sujeto el solicitante a las sanciones pertinentes previstas en el artículo 85 de la presente ordenanza, sin menoscabo de las consecuencias penales que pudiera acarrear.

Artículo 27: El solicitante no tendrá derecho a acceder al beneficio concedido en la presente sección, en los siguientes casos:

- a) Si algún miembro del núcleo familiar fuere propietario o promitente comprador, copropietario o condominio de una vivienda, o cotitular de una vivienda en cooperativa, o promitente adjudicatario de una vivienda en sociedad civil.
- b) Si algún miembro de su núcleo familiar hubiera adquirido, construido, mejorado o ampliado una vivienda con aplicación de un subsidio, otorgado por cualquier institución pública que haya ejecutado programas de vivienda y que aún estuviera vigente.

Artículo 28: El beneficiario que califique en los supuestos de hecho de la presente sección, deberá cancelar al Municipio la tasa administrativa única prevista en la Ordenanza Sobre Tasas Administrativas por expendio de Licencias, Permisos, Ventas, Copias y Certificaciones de Documentos del Municipio Maracaibo, a los fines de poder obtener la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales.

Artículo 29: Concluida la construcción de la vivienda, de acuerdo al proyecto permitido, el propietario deberá solicitar a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), la Constancia de Habitabilidad respectiva, previo pago de la tasa correspondiente.

SECCIÓN VI DE LA CONSTANCIA DE HABITABILIDAD

Artículo 30: Terminada la obra, el profesional responsable de su ejecución y el propietario o responsable de la misma, deberán solicitar la Constancia de Habitabilidad a fin de que la obra pueda ponerse en servicio. La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), acusará recibo de la solicitud a que se refiere este artículo, y la devolverá al interesado, en un plazo de diez (10) días hábiles, quien después de inspeccionar la obra y verificar que la misma se ejecutó en un todo conforme con la Constancia de

Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales y con los planos del proyecto respectivo, expedirá la Constancia de Habitabilidad de la obra.

Artículo 31: Toda solicitud de Constancia de Habitabilidad deberá estar acompañada de los siguientes recaudos:

- a) Certificación firmada por el profesional residente responsable de la ejecución de la obra y por el propietario, en la que se hará constar que la obra se ejecutó en su totalidad de conformidad con la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales y con las normas técnicas correspondientes.
- b) Planos definitivos de la obra, para el caso de que surjan modificaciones durante su ejecución que no alteren las Variables Urbanas Fundamentales.
- c) Solvencia Municipal de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos de la parcela desarrollada.
- d) Constancia de conexión de los servicios de energía eléctrica, acueductos, cloacas y gas doméstico, emitidas por los organismos respectivos.
- e) Habitabilidad expedida por el Instituto Autónomo Municipal Cuerpo de Bomberos de Maracaibo, excepto para el caso de viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- f) En caso de edificaciones entregadas en obra gris, se exigirá la Declaración Jurada, debidamente Notariada en el cual conste las condiciones y acuerdos para la entrega de la obra en cuestión.
- g) Declaración jurada de dirección electrónica o de poseer medios telemáticos y de solicitud de recibir notificaciones por tales mecanismos,

en el formato provisto por la Sindicatura Municipal de Maracaibo.

Artículo 32: Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), detecte alguna violación de las Variables Urbanas Fundamentales o de algunas normas técnicas en una obra culminada, la misma no podrá habitarse hasta tanto no sean subsanadas las objeciones formuladas. Los reparos a la obra sólo podrán hacerse una sola vez y la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), emitirá la certificación de habitabilidad, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes después de subsanarse los mismos.

Artículo 33°: La constancia de habitabilidad podrá ser otorgada parcialmente por etapas, cuando así se haya solicitado en el caso de urbanizaciones, siempre que se desarrolle un porcentaje de áreas comunales, equivalentes a la habitabilidad que se solicita.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando se trate de urbanismos o parcelamientos, la constancia de Habitabilidad abarcará a la totalidad del mismo, salvo que se hubiese permitido su ejecución por etapas.

SECCIÓN VII DE LAS EDIFICACIONES CONFORMES O USOS CONFORMES

Artículo 34: Para la aplicación de la presente Ordenanza se establecen como:

- a. **Edificación Conforme:** Aquella que cumple con las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo, para el polígono donde se localiza.
- b. **Edificación No Conforme:** aquella cuya construcción contraviene total o parcialmente las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la

Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo para el polígono donde se localiza.

- c. **Uso Conforme:** El que se corresponde con alguno de los establecidos como principales, secundarios o equipamientos urbanos en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo, de acuerdo a la zona donde se localice.
- d. **Uso No Conforme:** Es aquel que no se ajusta a las disposiciones vigentes sobre el uso del suelo.

Artículo 35: Toda persona natural o jurídica que esté interesada en obtener la Licencia de Impuestos a las Actividades Económicas, Comerciales, Industriales, de Servicios y de Índole Similar ante el Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), deberá tramitar y obtener una constancia de Uso Conforme, expedida por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), referente a edificaciones nuevas o existentes y donde se instalen kioscos, módulos o minitiendas, éstas deberán tramitar y obtener la referida constancia. Otorgada la Conformidad de Uso, la constancia que lo acredita tendrá una vigencia por el término de tres (03) años calendarios, contados a partir de la fecha de su emisión. La renovación será a solicitud del interesado y operará automáticamente, bajo declaración jurada sobre el cumplimiento de todos los requisitos y trámites establecidos originalmente, previo pago de los tributos que correspondan. Queda a salvo la facultad de las autoridades competentes de inspeccionar, en cualquier momento para validar la veracidad de la declaración realizada por el solicitante.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso que, al tramitar la renovación, se solicite algún cambio en el tipo de actividad económica

a desarrollar, se procederá conforme las normas para la solicitud, previstas en la presente ordenanza. Igualmente, el administrado podrá solicitar cambios en el tipo de actividad económica a desarrollar, durante la vigencia de su constancia, cumpliendo los extremos previstos en la presente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo tiempo la autoridad urbanística está facultada para realizar las inspecciones a las que se contrae el presente artículo. Si al realizarse una inspección se determinare que se han modificado las condiciones bajo las cuales se otorgó la Constancia de Conformidad de Uso originalmente, antes o aún durante el trámite de la renovación la misma será revocada, el administrado deberá tramitar nuevamente el Uso Conforme y se notificará al Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT) a fin de suspender la Licencia de Actividades Económicas, hasta tanto se tramite nuevamente la Constancia de Uso Conforme; el impedir uobstaculizar estas actuaciones, será sancionado de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza.

Artículo 36: A los fines de obtener la Conformidad de Uso, referido al establecimiento objeto de la solicitud el interesado deberá consignar los siguientes recaudos:

- a) Documento de propiedad yó arrendamiento.
- b) Croquis de ubicación o plano de mensura.
- c) Solvencia vigente de los Servicios Municipales.
- d) Solvencia de Inmuebles Urbanos.

- e) Plano de distribución a escala, incluyendo la ubicación de los puestos de estacionamientos.
- f) Constancia de Cumplimiento de Normas Técnicas, expedida por el Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo.
- g) Cualquier otro documento adicional que requiera la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a fin de evaluar la solicitud.
- h) Declaración jurada de dirección electrónica o de poseer medios telemáticos y de solicitud de recibir notificaciones por tales mecanismos, en el formato provisto por la Sindicatura Municipal de Maracaibo.

Artículo 37°: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), revisará los recaudos presentados y constatará únicamente si el proyecto se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales previstas en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo y cualquier otra disposición legal sobre la materia. El plazo para la revisión de solicitud de la Constancia de Edificación Conforme o Uso Conforme será de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la consignación de todos los recaudos solicitados.

Artículo 38°: Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) constate:

- a) Que la edificación se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales y el Uso es No Conforme.
- b) Que la edificación no se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales y el Uso es conforme; o,
- c) Que la edificación no se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales y el Uso no es conforme.

Se notificará al interesado mediante un oficio motivado, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, quien deberá subsanar las irregularidades indicadas, hacer las observaciones que estime pertinentes o modificar el proyecto y presentarlo nuevamente ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien dispondrá de quince (15) días hábiles para expedir o negar la constancia. De ser negativa la respuesta, esta decisión se notificará al Departamento de Fiscalización y Demolición adscrito a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), para que proceda a la apertura del procedimiento administrativo correspondiente.

Artículo 39: Si el interesado no estuviese de acuerdo con la decisión a la que se refiere el artículo anterior, podrá interponer los recursos administrativos previstos en la presente ordenanza y la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

SECCIÓN VIII

DE LA INSPECCIÓN Y DEL NOMBRAMIENTO DE LOS PROFESIONALES

Artículo 40: La construcción de urbanizaciones y de edificaciones deberán ser supervisadas por un profesional inspector y por un profesional residente, los cuales deberán presentar su clasificación emitida por el Colegio de Ingenieros de Venezuela, de conformidad con lo previsto en la Ley de Ejercicio de la Ingeniería, Arquitectura y Profesionales Afines y las normas que rigen las condiciones generales de contratación para la ejecución de obras.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se exceptúa del cumplimiento del requisito del profesional inspector, cuando la construcción sea de una vivienda unifamiliar de una planta, con un área máxima de construcción de setenta y

cinco metros cuadrados (75 m2) y que haya sido construida por su propietario y declarada como vivienda principal.

Artículo 41: El profesional residente e inspector serán responsables que la obra se ejecute con sujeción a la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgada, así como los planos y demás documentos y especificaciones del proyecto.

Artículo 42°: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), designará un fiscal representante en la obra el cual será un profesional de la Ingeniería Civil, Arquitectura, Técnico Superior en Obras Civiles, quien practicará el control concomitante de la obra y supervisará que la misma sea realizada de acuerdo con los planos aprobados, a fin de verificar el cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales y de las normas técnicas nacionales en cuanto a urbanismo y edificación se refiere, y notificará a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), cualquier incumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes y Ordenanzas vigentes.

Artículo 43°: Corresponde tanto al profesional residente como al inspector de la obra, llevar un (1) libro de ejecución de la obra durante el tiempo que dure la construcción de la misma, a fin de garantizar un óptimo control de la calidad.

SECCIÓN IX

DE LA CADUCIDAD Y ANULACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES

Artículo 44°: La consulta preliminar perderá su vigencia en el término de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de la notificación del interesado.

Artículo 45: Toda Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas

Fundamentales expira a los ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de su notificación al interesado. Si dentro de este plazo no se hubiere iniciado la obra correspondiente, el interesado deberá tramitar de nuevo su solicitud, consignando sólo los recaudos que estén vencidos para la fecha.

PARÁGRAFO PRIMERO: La paralización de una obra por más de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de su verificación mediante Acta por parte de la Autoridad Urbanística, traerá como consecuencia la expiración de la constancia otorgada y el interesado deberá proceder a la obtención de una nueva constancia para reanudar la obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se exceptúan de tramitar una nueva Constancia aquellas obras cuya construcción se ha previsto por etapas, siempre y cuando se haya hecho constar esta circunstancia en la solicitud efectuada y no haya tenido una paralización de más de ciento ochenta (180) días.

Artículo 46: Se considerará nulo de pleno derecho el acto administrativo representado por la Consulta Preliminar y la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, cuando se comprobare que las mismas fueron otorgadas en contravención a los procedimientos, condiciones y prescripciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (L.O.O.U.), en la presente ordenanza y demás disposiciones sobre la materia.

SECCIÓN X

PASOS PEATONALES (ACERAS) Y BORDES VIALES PARA EL USO DE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 47°: Queda prohibido la utilización de los pasos peatonales (aceras) y bordes viales, para el uso de estacionamientos de los establecimientos comerciales y/o promotores

comerciales, perjudicando el perfil urbano cambiando el uso de los mismos para los cuales fueron constituidos en los siguientes particulares:

- a) Los establecimientos comerciales que permitan el estacionamiento de vehículos en las aceras que se encuentran en sus frentes obstaculizando el libre tránsito peatonal.
- b) Los establecimientos comerciales que utilizan los puestos de estacionamiento exclusivos para personas con discapacidad para el público en general.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quedan exentos del presente artículo aquellas zonas donde se hayan realizado la reglamentación correspondiente o planes especiales

CAPÍTULO II DE LAS CONSTRUCCIONES ILEGALES Y DEL PROCEDIMIENTO SECCIÓN I DE LAS CONSTRUCCIONES ILEGALES

Artículo 48: Se consideran construcciones ilegales todas aquellas que se encuentren dentro de los siguientes supuestos de hecho:

1. Toda nueva construcción, modificación ampliación de una existente, ejecutada 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

representen 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 u obstruyendo una vía pública.
5. Toda construcción de cerca ejecutada o en proceso de ejecución, nueva y/o aumento de cerca.

SECCIÓN II DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 49: Toda persona, natural o jurídica, está en el deber de denunciar por ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), las irregularidades que tenga conocimiento en relación con las construcciones que se encuentren dentro de los supuestos contenidos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Municipio deberá proceder de oficio abrir y sustanciar un expediente administrativo, cuando alguno de sus funcionarios presuma la existencia de una construcción que se encuentre inmersa en alguno de los supuestos de hecho establecidos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Municipio, dispondrá de mecanismos tecnológicos, automatizados de comunicación para recibir tales denuncias en forma gratuita, práctica y sencilla.

Artículo 50: La denuncia podrá presentarse por escrito, mediante un formato pre-impreso N° CPU-OMPU-FI-007 que será entregado al denunciante por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), o mediante los mecanismos automatizados que al efecto establezca la Administración, conforme lo previsto en el artículo anterior. En el formulario el denunciante deberá indicar su nombre, su identificación, los hechos

denunciados, así como la ubicación exacta del inmueble objeto de la denuncia, anexando los recaudos pertinentes requeridos para tal fin; así como sus propios datos de ubicación y notificación, física y electrónica, conforme las disposiciones que al efecto prevé la presente ordenanza.

Artículo 51: Al estar en conocimiento de los hechos, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) podrá ordenar la inspección de la construcción para comprobarlos.

Artículo 52: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), levantará un acta, que podrá constituirse a su vez en el auto de apertura del procedimiento, la cual estará suscrita por el funcionario actuante y por el propietario, ocupante, contratista o responsable del inmueble fiscalizado, y contendrá una relación sucinta de lo actuado, así como los extremos de los artículos 18 y 73 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA), a los fines que desde el momento de su suscripción, el presunto infractor pueda quedar notificado de la apertura del procedimiento y por efecto a Derecho en el expediente. En cualquier caso, la autoridad urbana, podrá notificar en otro momento al destinatario del acto, o ratificar la notificación de ser el caso, si lo considerare necesario.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el mismo acto, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), podrá ordenar al presunto infractor la paralización inmediata de la obra. De ser necesario, para garantizar el cumplimiento de la orden y evitar que se continúe violentando la legislación urbanística, la autoridad urbana, podrá solicitar a la fuerza pública, la retención de las herramientas, maquinarias, materiales y/o equipos con los que se esté ejecutando la obra, conforme lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el propietario, ocupante, contratista o responsable del inmueble fiscalizado se

negare a firmar el acta, se dejará constancia del hecho y se procederá conforme lo previsto en el artículo 55 de la presente ordenanza.

Artículo 53: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a abrir el procedimiento administrativo correspondiente, el cual se sustanciará mediante expediente.

Artículo 54: Estando en conocimiento de la apertura del procedimiento, el presunto infractor, contará con un plazo de diez (10) días hábiles siguientes al momento en el cual tuvo en conocimiento de la apertura del mismo, para comparecer y presentar sus defensas, razones, descargos, pruebas, y de ser necesario, solicitar la evacuación de algún medio probatorio en su defensa. La no comparecencia del infractor, no detendrá la prosecución y culminación del procedimiento.

En el mismo plazo, si hubiere denunciante, tendrá derecho a ampliar, abundar o profundizar en sus alegatos y presentar órganos de prueba. Del mismo modo, las partes involucradas se beneficiarán por igual del lapso de evacuación de pruebas, de haber lugar a él y de considerarlo necesario.

Artículo 55: La notificación de la apertura del procedimiento administrativo, será efectuada de manera personal al o los infractores y al o los denunciante, si la administración hubiere obrado en razón de una denuncia; reuniendo los requisitos de la presente ordenanza y la ley. Quien suscriba el acta de inspección en los términos así previstos en el artículo 52 de la presente, se tendrá por notificado. Una vez que el denunciante, infractor o interesados se encuentren notificados, se considerarán a Derecho, tendrán el acceso al expediente de ley y no deberán ser notificados de los autos, las decisiones interlocutorias o de trámite dentro del procedimiento, en atención al principio de notificación única; siempre que no hubieren transcurrido los cuatro (4)

meses de ley, contados a partir del momento en el cual estuvo en conocimiento del procedimiento; en cuyo caso, deberá notificarse de nuevo al presunto infractor de la prosecución del procedimiento. Para ésta y cualquier notificación que se requiera practicar en el marco de la aplicación de la presente ordenanza, se seguirán las siguientes reglas:

1. Las notificaciones, actas, inspecciones, medidas, misivas, boletas y similares derivadas de la aplicación de la presente ordenanza, podrán ser recibidas y suscritas por la persona adulta que se encuentre en la dirección del presunto infractor, destinatario o interesado; su lugar de trabajo; en el inmueble donde se haya suscitado la infracción, y/o en las personas de el o los arrendatarios, ocupantes, accionistas, directivos, jefes, secretarías, supervisores, administradores, contadores, ingenieros, maestros de obra, gerentes o contratistas de la persona, fondo de comercio o sociedad mercantil señalada como presunto infractor, aun cuando simplemente laboren o hagan vida en sus sedes, o inclusive en los operadores, choferes o custodios de vehículos y/o maquinarias en el sitio de la infracción. Se exigirá recibo firmado, en el cual se dejará constancia de la fecha y hora en que se realiza el acto y del contenido de la notificación, así como del nombre y cédula de identidad de la persona que lo ha recibido. La negativa a firmar será considerada una circunstancia agravante.

2. Cuando la persona se negare a firmar o resulte impracticable la notificación personal, se dejará constancia del hecho en presencia de un testigo distinto a los funcionarios, se procederá a colocar copia de la misma en un lugar visible del inmueble objeto del procedimiento, y se procederá a publicar un cartel conforme lo previsto en el

artículo 76 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. La publicación podrá ser en un medio de comunicación social electrónico o digital de los comúnmente reconocidos y utilizados por el Poder Judicial para sus carteles, edictos o similares. Se entenderá notificado el interesado, quince (15) días después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa en el cartel en cuestión, momento en el cual empezarán a correr los lapsos para su comparecencia, defensas o descargos previstos en ésta ordenanza.

3. Cuando por cualquier razón se desconozca la identificación exacta del infractor, o los ocupantes del inmueble, maquinarias o similares involucrados, hayan suministrado información inexacta o falsa sobre tal identidad, se presumirá que la sanción recae sobre el propietario del inmueble o las maquinarias involucradas.

4. En caso que efectivamente se demuestre que existe error en la identidad del infractor, pero no así del o los inmuebles, maquinarias y equipos involucrados, en cualquier estado del procedimiento, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), podrá dictar un auto para mejor proveer, subsanando y haciendo las notificaciones necesarias. A todo evento, ante las dudas, y en función del orden público, el interés nacional y la no aplicación de formalismos no esenciales, el funcionario podrá optar por dirigir las notificaciones, actos y mismas con la referencia: "**Al Presunto Infractor**", seguido con la identificación del inmueble.

5. Dependiendo de la gravedad de la infracción o en caso de insolvencia o desacato del infractor durante el procedimiento, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), solicitará la aplicación de las medidas pertinentes,

contempladas en esta Ordenanza según cada caso, al Servicio Autónomo Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), que se registre tal hecho conforme lo dispuesto en el artículo 90 de la presente ordenanza, afectando el inmueble, maquinarias, equipos o similares involucrados, hasta la culminación del mismo a satisfacción de la administración.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los funcionarios autorizados por el Municipio para practicar las actuaciones, inspecciones, notificaciones y similares actos de la presente ordenanza, deberán estar debidamente identificados, exhibir públicamente el carnet o credencial de la institución en nombre de la que actúan, pues gozan de fe pública, por lo que lo que declaren en los instrumentos, actas o exposiciones que deriven de lo actuado, se presumirá auténtico y verdadero como todo documento público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las Notificaciones personales a las que se refieren los diferentes actos y procedimientos contenidos en la presente ordenanza, podrán practicarse de manera electrónica, bien por correo electrónico o cualquier otro medio que utilice tecnologías de la información y la comunicación, siempre que conste en las actas del expediente, que las partes cuentan con los medios telemáticos suficientes para hacer efectiva dicha actuación procesal. Una vez practicada la notificación electrónica, según corresponda, se generará un soporte de la misma, utilizando procedimientos digitales de respaldo o realizando la impresión o escaneo del documento respectivo, evidenciando el envío del contenido de la notificación del acto administrativo llenando los extremos de ley y se agregará al expediente tal comprobante.

PARÁGRAFO TERCERO. A los fines de dar cumplimiento a la presente disposición, en el primer momento que se haga comparecer al presunto infractor, denunciante o interesado, se le solicitará llenar una declaración jurada de correo electrónico o de notificaciones electrónicas, donde él mismo solicitará ser notificado e informado por mecanismos electrónicos a su satisfacción. Cuando el infractor sea una persona jurídica, y haya aportado medios o direcciones electrónicas para trámites ante cualquier dependencia municipal, ésta será considerada como un medio válido para surtir los efectos previstos en la presente.

Artículo 56: En cualquier estado del procedimiento, el presunto infractor, denunciante, interesado y/o su respectivo representante, podrá darse por notificado, inclusive anticipadamente. Del mismo modo, cualquier actuación en el expediente del infractor, denunciante, interesado y/o su respectivo representante, se entenderá como que el mismo se encuentra a Derecho desde el momento en el que haya actuado; inclusive el simple hecho de haber solicitado la revisión del expediente, hará que se considere notificado y por efecto a Derecho, corriendo para él los lapsos procesales correspondientes. En la presente ordenanza rige el principio de la notificación única, sin embargo, la Autoridad Urbanística Municipal podrá notificar de cualquier actuación, acto o auto dentro del procedimiento a las partes, cuando lo estime necesario.

Artículo 57: Estando en conocimiento de la apertura del procedimiento, el presunto infractor, contará con un plazo de diez (10) días hábiles siguientes, para comparecer y presentar sus defensas, razones, pruebas, y de ser necesario, solicitar la evacuación de algún medio probatorio en su defensa. La no comparecencia del infractor, no detendrá la prosecución y culminación del procedimiento. En

el mismo plazo, si hubiere denunciante, tendrá derecho a ampliar, ahondar o profundizar en sus alegatos y presentar pruebas. Del mismo modo, las partes involucradas, se beneficiarán por igual del lapso de evacuación de pruebas, de haber lugar a él y de considerarlo necesario.

Artículo 58: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), una vez ordenada la paralización inmediata de la obra, solicitará al Instituto Autónomo Policía del Municipio Maracaibo (POLIMARACAIBO) o a cualquier autoridad auxiliar que le asista con su cooperación, a fin de que éste, ejecute de inmediato la orden, siendo el responsable de que la obra permanezca paralizada.

Artículo 59: En aquellos casos en los cuales la construcción ilegal no violente normas de orden público, el medio ambiente o la seguridad de las personas, las partes podrán llegar a un avenimiento, en cuyo caso se levantará un acta en el expediente administrativo y la Autoridad Urbanística Municipal concederá un plazo para que el infractor ejecute en forma voluntaria el convencimiento acordado, y procederá a la homologación respectiva. Sin embargo, a todo evento, deberán presentar sus alegatos y pruebas en los plazos y términos del artículo 54, so pena de perder la oportunidad procedimental para hacerlo.

Artículo 60: Si el infractor no cumpliere voluntariamente el avenimiento en el plazo acordado, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), al tercer (3º) día hábil siguiente al vencimiento del mismo, ordenará al infractor el cumplimiento forzoso, en forma ejecutiva, mediante el empleo de la fuerza pública o con apoyo del Instituto Autónomo Policía Municipal de Maracaibo (POLIMARACAIBO).

Artículo 61: Las partes efectuarán sus respectivos alegatos, promoverán y evacuarán las pruebas que sustenten la defensa de sus

derechos; en los plazos y términos previstos en el artículo 54 de la presente ordenanza. A tal fin, podrán utilizarse todos los medios probatorios previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) y en el Código de Procedimiento Civil (CPC) a excepción de la prueba de testigos y posiciones juradas.

PARÁGRAFO ÚNICO: El criterio de valoración de las pruebas será conforme a la sana de crítica. De igual modo, se podrá hacer uso de pruebas electrónicas tales como: fotografías, videos, audios, audio video, correos electrónicos, sin edición alguna, legalmente obtenidas.

Artículo 62: De conformidad con lo previsto en la ley, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), podrá acordar, solicitar u ordenar las inspecciones, informes, actuaciones y evacuación de los distintos órganos de prueba, inclusive de otras autoridades, que estime necesarios para profundizar del conocimiento del asunto.

Artículo 63: De haber lugar a evacuación de pruebas, informes o similares instrumentos referidos en los artículos precedentes, el lapso de evacuación podrá ser de cinco (05) días, prorrogables de ser necesario por hasta diez (10) días más, dependiendo de la complejidad del caso; lapso que empezará a correr a partir de que conste en el expediente la recepción de los descargos, razones y defensas del denunciado o presunto infractor; determinándose por auto de trámite en el expediente, del cual no deberán ser notificadas las partes, pues se consideran a Derecho.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si dentro del lapso de evacuación, algún informe o solicitud de actuación, sustanciación, experticia o similar no fuere respondido, ello no condicionará o suspenderá el procedimiento, salvo auto en contrario de la autoridad urbana, conforme lo previsto en la presente ordenanza y la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA); procediendo a decidir el asunto dentro de los treinta (30) días siguientes a la

culminación del lapso para evacuar pruebas acordado; aun cuando por hecho extraño a la autoridad urbana, no se haya evacuado algún órgano o respondido alguna solicitud o acto de sustanciación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De no haber sido necesario el lapso para la evacuación de pruebas, la autoridad urbana, procederá a decidir dentro de los treinta (30) días siguientes a la culminación del lapso con el que cuenta el presunto infractor para presentar sus defensas, razones, descargos, pruebas, previsto en el artículo 54 de la presente Ordenanza.

PARÁGRAFO TERCERO. La sustanciación y resolución del expediente administrativo no podrá exceder de los cuatro (4) meses de ley, salvo que medien causas excepcionales, de cuya existencia dejará constancia en el expediente la Autoridad Urbanística Municipal, con indicación de la prórroga o prórrogas que se acuerden.

Artículo 64: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), decidirá el procedimiento administrativo mediante resolución debidamente motivada, la cual podrá impugnarse a través de los recursos previstos en la presente ordenanza y la ley.

Artículo 65: Para todo lo no previsto en el presente procedimiento se aplicará supletoriamente la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) y el Código de Procedimiento Civil (CPC). Para la exigibilidad de las obligaciones dinerarias que se deriven de la presente Ordenanza, se podrán emplear los procedimientos, disposiciones y mecanismos previstos en el Código Orgánico Tributario (COT).

CAPÍTULO III

DE LA SECCIÓN DE DEMOLICIONES, DE LAS DEMOLICIONES Y DE SU EJECUCIÓN

SECCIÓN I

DE LA SECCIÓN DE DEMOLICIONES

Artículo 66: Esta Sección de Demolición estará dirigida por un profesional calificado por el Colegio de Ingenieros. La Sección dispondrá de un personal apto para ejecutar las órdenes de demolición.

SECCIÓN II

DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 67: Las demoliciones a que se refiere la presente Ordenanza deberán ser canceladas por el infractor a sus propias expensas, en el lapso de los treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación.

Artículo 68: En caso de que el infractor no ejecute voluntariamente la orden de demolición dictada por la autoridad competente en el lapso previsto en la presente Ordenanza, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a ejecutar forzosamente dicha demolición a expensas del infractor, pudiendo contratar el personal, maquinarias y/o contratistas necesarios, contabilizando y sumando tales operaciones, así como los costos de remoción de escombros y las gestiones administrativas y/o judiciales de ejecución a los montos que deberá cancelar el infractor, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la presente ordenanza.

Artículo 69: Cuando el infractor requiera de un plazo mayor para ejecutar la orden de demolición impuesta, deberá solicitarlo por escrito a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien podrá acordar un lapso no mayor de treinta (30) días hábiles para que el infractor ejecute la orden de demolición dictada, dependiendo de la complejidad y volumen de la demolición.

Artículo 70: Cuando se trate de la demolición parcial o total de un inmueble y el mismo se encuentre ocupado, se concederá al infractor o poseedor un lapso de quince (15) días hábiles para la desocupación del inmueble. Vencido este lapso la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá dentro de los cinco (5) días hábiles a verificar el desalojo

del inmueble y proceder a ejecutar la demolición.

Artículo 71: Transcurridos estos plazos sin haberse realizado la desocupación y/o demolición, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), ejecutará la demolición con la participación de las fuerzas públicas, si fuere el caso, siempre que se haya tramitado el procedimiento de desalojo ante los Tribunales competentes.

Artículo 72: En los casos precedentes el infractor estará obligado a cancelar al Municipio el monto del valor de la multa impuesta y de cualquier gasto que se ocasione con motivo de la demolición “**vía ejecutiva**”, debiendo sufragar los costos y costas administrativas y/o judiciales, para lo cual el Municipio intentará las acciones legales pertinentes.

SECCIÓN III DE LA EJECUCIÓN DE DEMOLICIONES

Artículo 73: Las demoliciones serán ejecutadas por el Jefe del Departamento de Fiscalización y Demolición, Jefe de la Sección de Demoliciones, Jefe de la Sección de Fiscalización, Fiscales e Inspectores de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), un abogado de Sindicatura Municipal, representantes del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos del Municipio Maracaibo, y con la presencia del Instituto Autónomo Municipal Policía de Maracaibo (POLIMARACAIBO). De éste hecho se notificará igualmente con cinco (05) días hábiles de anticipación al Ministerio Público y a la Defensoría del Pueblo, para que puedan fungir como veedores de la actuación ejecutiva del Municipio.

Artículo 74: Durante la ejecución de cualquier medida de demolición se levantará un

acta pormenorizada del procedimiento llevado a efecto, la cual será suscrita por los presentes, y dará fe pública de los hechos ocurridos. Cuando así lo considere necesario, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), podrá solicitar el acompañamiento de un juez de Municipio de la jurisdicción competente.

Artículo 75: La fuerza pública, en especial el Instituto Autónomo Policía del Municipio Maracaibo (POLIMARACAIBO), deberá prestar su colaboración y presenciar cualquier tipo de demolición a ser ejecutada.

Artículo 76: Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), ejecute una orden de demolición a expensas del infractor, según las disposiciones precedentes, levantará un informe el cual será remitido a la Dirección de Ingeniería Municipal donde se elaborará un presupuesto relacionando los gastos en que hubiere incurrido la Municipalidad y lo remitirá al Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), a objeto de que la misma liquide una planilla por el monto de los gastos en los que se incurrió con ocasión de la demolición y ordenará al infractor el pago de la misma.

SECCIÓN IV DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES O ESTRUCTURAS QUE AMENACEN LA SEGURIDAD, EL MEDIO AMBIENTE Y EL ORDEN PÚBLICO

Artículo 77: Cuando se trate de obras que constituyan peligro inminente para sus ocupantes o para la colectividad, el medio ambiente y el orden público se procederá conforme lo previsto en la presente sección.

Artículo 78: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a través de la Sección de Demoliciones designará dos (2) fiscales para levantar una actuación técnica, a fin de verificar el caso.

Artículo 79: Se solicitará igualmente un informe técnico del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos del Municipio Maracaibo, donde se indique el estado de la obra y los riesgos que acarrea. Del mismo modo, se podrá auxiliar al efecto de la colaboración de cualquier autoridad pública con cualidad técnica en materia de seguridad, urbanismo, ambiente, protección civil y afines.

Artículo 80: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), corroborados los resultados de las actuaciones anteriores, dictará una Resolución ordenando la demolición parcial o total del inmueble o su reparación, la cual será notificada al interesado, a fin de ejercer su derecho a la defensa, de acuerdo al procedimiento previsto en la presente ordenanza. Esta decisión, podrá ser recurrida por los medios y en los lapsos previstos en la presente ordenanza y la ley.

Artículo 81: Cuando se trate de obras que obstruyan una vía pública o se construyan sobre espacios públicos, se procederá de oficio a la demolición inmediata de la misma, previa comprobación exhaustiva de este hecho, a través de un informe técnico elaborado previamente por dos (2) fiscales adscritos al Departamento de Fiscalización y Demolición de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a expensas del infractor, prescindiendo del procedimiento contemplado en la presente ordenanza y sin perjuicio de imponer la multa a que hubiere lugar. Queda a salvo el derecho a la defensa del infractor, mediante los recursos establecidos en la presente ordenanza y la ley.

CAPÍTULO IV DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 82: El funcionario público responsable del retardo, impericia, omisión, distorsión o incumplimiento de cualquier disposición de la presente ordenanza, previa apertura del expediente respectivo, será sancionado de acuerdo a la responsabilidad

establecida en el ordenamiento jurídico.

Artículo 83°: Toda persona natural o jurídica que obstaculice o paralice la ejecución de cualquier procedimiento, inspección o acto de la autoridad municipal, en el ejercicio de la presente ordenanza, será sancionado con una multa que será de ciento cincuenta (150) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día, establecido por el Banco Central de Venezuela (BCV), que a los fines de la presente ordenanza se podrá resumir en las siglas: “**TCMMV**”; sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal o administrativa de ley. Asimismo, serán incorporados al registro previsto en el artículo 90 de la presente.

CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES

Artículo 84: Toda persona natural o jurídica que realice obras o actividades urbanísticas, sin dar cumplimiento a la presente ordenanza y otros instrumentos legales urbanísticos, así como también a lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), será sancionada de acuerdo a la gravedad de la violación, cuando incurra en los siguientes supuestos de hecho:

CONSTRUCCIONES ILEGALES

1) Si se tratare de construcción, modificación o ampliación de obras ejecutadas o en proceso de ejecución, sin previamente haber notificado el inicio de la obra señalado en Capítulo I Sección III Artículo 9 de la presente Ordenanza, en este caso, la oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a la paralización inmediata de la obra, hasta tanto el infractor le dé cumplimiento indicado en el artículo antes mencionado, dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación. Asimismo, impondrá al infractor una multa que oscilará entre veinte (20) a cuarenta (40) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de

construcción, según Tabla Referencial de Sanciones para Construcciones sin Notificación de Inicio de Obra de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), en el entendido que la obra paralizada no podrá continuarse hasta tanto el infractor obtenga la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales que ampare dicha construcción y acredite la cancelación de la sanción y las obligaciones municipales.

2) Cuando se trate de construcción, modificación o ampliación de obras ejecutadas o en proceso de ejecución que violenten las Variables Urbanas Fundamentales, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a ordenar la paralización inmediata de la obra y la demolición total o parcial de la misma, de conformidad con las Variables Urbanas Fundamentales incumplidas. En este caso, el propietario o responsable de la obra será sancionado con una multa de cero coma veinte (0,20) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de construcción que infrinja las Variables Urbanas Fundamentales, según Tabla Referencial de Sanciones para Construcciones que incumplan con las Variables Urbanas Fundamentales emitida por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU). Sólo podrá continuarse con la ejecución de la obra cuando se haya corregido la infracción, pagado la multa impuesta y obtenido la constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales.

3) Cuando se trate de modificación y/o refacción de edificaciones existentes y que no cuenten con la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales el interesado tramitará la autorización correspondiente siempre y cuando no altere las Variables Urbanas Fundamentales de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.

PARÁGRAFO PRIMERO: En este caso, el propietario o responsable de la obra será sancionado con una multa de cero coma veinte (0,20) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de construcción según Tabla Referencial de Sanciones para modificación y/o refacción de edificaciones existentes.

4) Cuando se trate de obras ejecutadas o en proceso de ejecución, construidas sobre una vía pública o áreas del dominio público, áreas con restricciones de uso o en lugares no susceptibles a ser permisadas procederá la paralización y demolición inmediata de la obra, con la obligación por parte del infractor a asumir el costo de la demolición de cero coma veinticinco (0,25) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de construcción según la Tabla Referencial de Sanciones para construcciones en vía pública, áreas de dominio público, áreas con restricciones de uso o en lugares no susceptibles de ser permisadas, sin ser menor que el doble del valor de la obra a demoler, previo avalúo practicado por la Oficina Municipal de Catastro.

CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA

5) Toda construcción que se encuentre en estado de ruina y por su mal estado en alguna parte de su estructura, represente un peligro inminente para sus ocupantes o la colectividad, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), ordenará la demolición total o parcial de la misma con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición de cero coma diez (0,10) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de construcción según la tabla referencial de sanciones para construcciones en estado de ruina, abandono, sin ser menor que el doble del valor de la obra a demoler, previo avalúo practicado por la Oficina

Municipal de Catastro.

CONSTRUCCIONES Y/O TERRENOS DESOCUPADOS EN ESTADO DE ABANDONO

6) Toda construcción que se encuentre en tal estado de abandono que perjudique el perfil urbano, o afecte el orden, ornato, embellecimiento o medio ambiente de la ciudad, corriendo el riesgo de ser susceptibles de ser utilizados como vertederos de desechos sólidos o espacios para infringir la ley, entre otros, podrán ser objeto de demolición total o parcial, por orden de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición de cero coma diez (0,10) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de construcción según la tabla referencial de sanciones para construcciones en estado de ruina, abandono, sin ser menor que el doble del valor de la obra a demoler, previo avalúo practicado por la Oficina Municipal de Catastro.

7) Si se tratare de terrenos desocupados que no cuenten con el cercado perimetral, serán sancionados por orden de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de cero coma veinticinco (0,25) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (m²) de área de parcela según la Tabla Referencial de Sanciones para construcciones y terrenos en estado de abandono.

CONFORMIDADES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

8) Si se tratare de establecimientos o negocios instalados en áreas urbanas del municipio Maracaibo que cuenten con la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales y sin conformidad de uso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a la apertura de

procedimiento administrativo e impondrá al infractor una multa de noventa (90) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según Tabla Referencial de Sanciones para la conformidad de uso de la edificación.

9) Si se tratare de establecimientos o negocios instalados en áreas urbanas del municipio Maracaibo que no cuenten con la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales ni con la conformidad de uso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a la apertura del procedimiento administrativo e impondrá al infractor una multa de ciento veinte (120) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según Tabla Referencial de Sanciones para la conformidad de uso de la edificación.

10) Si se tratare de establecimientos o negocios instalados en áreas urbanas del municipio Maracaibo que atenten la higiene, el ornato de las áreas adyacentes, el perfil urbano, afecte el orden, embellecimiento o medio ambiente cambiando el uso de los mismos, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a la apertura del procedimiento administrativo e impondrá al infractor una multa de ciento diez (110) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según Tabla Referencial de Sanciones para la conformidad de uso de la edificación.

CERCAS E INSTALACIÓN DE CERCOS ELÉCTRICOS Y/O CONCERTINAS

11) Si se tratare de construcción de cerca sin haber solicitado y obtenido el permiso o autorización, de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a notificar al infractor y se le impondrá una multa de dos (2) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M²), según

Tabla Referencial de Sanciones debiendo mantener paralizada la construcción.

12) Si se tratare de instalación de cerco eléctrico y/o concertinas sin haber solicitado y obtenido la autorización, señalado en el Artículo 22° de la presente Ordenanza, Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a la apertura de procedimiento administrativo e impondrá al infractor una multa de dos (2) veces el **TCMMV** por el tipo de cambio establecido por el Banco Central de Venezuela por metro lineal (ml), según tabla referencial de sanciones debiendo mantener paralizada la construcción.

FALSOS DE HECHOS

13) Cuando el propietario o responsable técnico presentare documentación adulterada, se le impondrá al infractor una multa de ciento treinta (130) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según la Tabla Referencial de Sanciones para falsos de hecho y se le dará apertura a un procedimiento administrativo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier otra violación a la presente ordenanza que no tenga especificada una sanción en la misma, podrá ser sancionada con multa de entre cincuenta (50) y cien (100) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según la Tabla Referencial de Sanciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la imposición de las sanciones a las que se refiere la presente ordenanza, se considerarán las normas de proporcionalidad y racionalidad, así como las circunstancias atenuantes y agravantes siguientes:

1. Son circunstancias atenuantes:

- a. Allanarse o convenir en el procedimiento.
- b. Haber reparado o demolido en forma espontánea antes de culminar el procedimiento.
- c. Haber tramitado los permisos previamente a la culminación del procedimiento.
- d. Ser infractor por vez primera.
- e. Haber ejecutado la construcción en una comunidad no consolidada.
- f. Tratarse de una vivienda para uso residencial, cuya construcción total es igual o inferior a setenta y cinco metros cuadrados (75 mts²).
- g. Haber colaborado con la autoridad municipal.
- h. Cualquier otra que determine la autoridad urbana.

2. Son circunstancias agravantes:

- a. Ser reincidente en los últimos cinco (5) años.
- b. Poner en peligro la salud, el medioambiente o la seguridad de las personas y bienes.
- c. Estar en violación a las normas de seguridad y orden público.
- d. Haber cometido el hecho abusando de los actos autorizados o los permisos previstos en la presente.
- e. Construir de noche, en fin de semana o feriado.

- f. Haberse negado a firmar las actas, notificaciones u obstruir de forma alguna la actuación de la autoridad urbana en el decurso del procedimiento
- g. Suministrar información confusa o contradictoria que dificulte la actuación de la autoridad municipal.

PARÁGRAFO TERCERO: Esta y las demás materias relacionadas con la presente ordenanza, podrán ser reglamentadas mediante providencia de la autoridad urbana municipal.

SECCIÓN I DE LOS HECHOS FALSOS, REINCIDENCIA Y DESACATO

ARTÍCULO 85: En los casos precedentes, el infractor estará obligado a cancelar la multa de forma inmediata a su notificación.

PARÁGRAFO ÚNICO: Si transcurrido el lapso de treinta (30) días hábiles después de su notificación, el infractor no ha realizado el pago de la multa, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), procederá a duplicar la multa impuesta sin perjuicio de los intereses moratorios, actualización de la tasa cambiaria y gastos operativos, administrativos y/o judiciales. De esta circunstancia será advertido el infractor en el acto que imponga la sanción original.

Artículo 86: Los infractores que desacaten la orden de paralización interpuesta por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), serán sancionados con una multa de trescientos cincuenta (350) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según tabla referencial de sanciones anexa a la presente ordenanza debiendo mantener paralizada la construcción. De esta circunstancia será advertido el infractor en el acto que imponga la orden.

Artículo 87: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), se reserva el derecho a denunciar ante el Tribunal Disciplinario del Colegio de Ingenieros de Venezuela, Seccional Zulia, al ingeniero, arquitecto o profesional afín, que sea responsable de la construcción, modificación o ampliación de obras en violación de la normativa prevista en la presente ordenanza, en otros instrumentos legales urbanísticos, o de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU).

Artículo 88: Los montos de las multas previstas en la presente ordenanza serán aplicados por cada infracción cometida. En caso de reincidencia se aumentará al doble la multa según la Tabla Referencial de Sanciones anexa a la presente ordenanza.

Artículo 89°: Cuando la ejecución de una obra o cualesquiera actividades urbanísticas implique daños al ambiente o a los Recursos Naturales Renovables, se obligará al infractor a restablecer a su costa las condiciones ambientales preexistentes, ordenando su demolición, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que incurran conforme a la vigente Legislación Nacional, Estatal y Municipal; entre ellas la Ordenanza para la Gestión Ambiental del Municipio Maracaibo, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley Penal del Ambiente y la Ley de Zonas Costeras y sus reglamentos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Si no fuese posible la restitución a la que se refiere el artículo precedente, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), impondrá una multa de cincuenta (50) veces el **TCMMV** del día, establecido por el Banco Central de Venezuela, según Tabla Referencial de Sanciones. Así mismo la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a paralizar la obra y se notificará al ente competente.

Artículo 90°: La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), llevará un registro de infractores, de todas aquellas personas que hayan sido responsabilizadas como tales, sean propietarios, solicitantes o contratistas; aun habiendo cumplido con los compromisos y sanciones impuestas, deberán aparecer registrados como infractores. La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), podrá solicitar al Servicio Autónomo Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), y a cualquier dependencia municipal, abstenerse de tramitar o emitir solvencias a favor de infractores, bien por no haber cancelado oportunamente el importe de la sanción, por obstaculizar los actos de la administración municipal en el decurso del procedimiento o bien por no haber cumplido los compromisos, medidas, ordenes o similares derivados de algún procedimiento de los previstos en la presente ordenanza

Artículo 91: En cualquier etapa del procedimiento, a costa del infractor o presunto infractor, la autoridad urbana podrá optar por ordenar la fijación de un aviso o cartel en el inmueble donde se esté cometiendo una infracción o presunta infracción a la presente ordenanza, el cual será del material que la autoridad indique y sus dimensiones, de manera que cualquier transeúnte pueda leer y apreciar su contenido.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el cartel o aviso, se indicará la autoridad municipal que lo ha ordenado, el escudo del Municipio, pudiendo ordenar encabezados tales como: **“INFRACTOR”, “PRESUNTO INFRACTOR”, “PARALIZADA”, “ORDEN DE DEMOLICIÓN”** o **“CONSTRUCCIÓN ILEGAL”**, y cualquier otra información que ella ordene a su satisfacción, pudiendo incluir datos de los solicitados en el artículo 18, dependiendo del momento en el cual se

ordene su colocación; oportunidad en la cual, la autoridad estimará igualmente su costo de elaboración e instalación a los fines legales correspondientes. Su mantenimiento, deterioro, remoción o destrucción, será responsabilidad del infractor o presunto infractor, quien deberá restituirlo en las condiciones que así indique la autoridad municipal, sancionándolo con una multa equivalente al valor del aviso por cada día calendario en la mora de su colocación o reposición.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el cartel fuere ordenado conjuntamente con la apertura del procedimiento o dentro de la decisión definitiva, en el respectivo acto se instrumentará y definirá detalladamente su contenido, material, dimensiones, etcétera. Si fuere ordenado en otra oportunidad dentro del procedimiento, tales detalles se recogerán mediante oficio.

Artículo 92: Las personas jurídicas que obren como contratistas, serán consideradas responsables solidarias del cumplimiento de los extremos, obligaciones y sanciones previstos en la presente ordenanza, conjuntamente con el propietario y/o la persona que haya ordenado la construcción.

CAPÍTULO VI DE LOS RECURSOS

SECCIÓN I DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS RECURSOS

Artículo 93: Los actos de la autoridad urbanística municipal dictados en aplicación de la presente ordenanza, que pongan fin a un procedimiento, imposibiliten su continuación, causen indefensión o se prejuzguen como definitivos, que lesionen derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos, podrán ser impugnados por quien tenga interés legítimo, mediante la interposición de los recursos previstos en la presente Ordenanza y la ley.

PARÁGRAFO ÚNICO: A los efectos de la presente ordenanza se considera interesado cualquier persona natural o jurídica, cuyos intereses se consideren lesionados por la violación de la normativa prevista en la presente ordenanza.

Artículo 94: Los interesados podrán interponer los Recursos previstos en la presente Ordenanza por sí mismos o por medio de representante o apoderado judicial, designado mediante carta poder o instrumento poder autenticado.

Artículo 95°: Todo Recurso Administrativo deberá intentarse por escrito, previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en las normas legales respectivas, y haciendo constar lo siguiente:

- a) Lugar y fecha.
- b) Órgano al cual está dirigido.
- c) Identificación del interesado o en su caso, de la persona que actué como su representante, con indicación de los nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de Cédula de Identidad o pasaporte.
- d) Dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes, teléfono, correo electrónico.
- e) Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto del recurso.
- f) Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentos.
- g) Referencia de los anexos que acompaña si fuere el caso.
- h) La firma de los interesados.

- i) Declaración jurada de dirección electrónica o de poseer medios telemáticos y de solicitud de recibir notificaciones por tales mecanismos, en el formato provisto por la Sindicatura Municipal de Maracaibo.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Recurso que no llenare los requisitos exigidos, no será admitido. Esta decisión deberá ser motivada y notificada al interesado.

SECCIÓN II DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

Artículo 96°: El Recurso de Reconsideración procederá en contra de los actos emanados de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), de carácter particular y deberá ser interpuesto salvo disposición en contrario, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna por ante dicha oficina, la cual decidirá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, al recibo del mismo. Se exceptúan los casos previstos en la presente ordenanza, que establezcan lapsos diferentes, en cuyo caso se aplicarán los contenidos en el respectivo Artículo.

SECCIÓN III DEL RECURSO JERÁRQUICO

Artículo 97: El Recurso Jerárquico procederá cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), decida no modificar el acto administrativo del cual es autora en la forma solicitada en el Recurso de Reconsideración o no hubiese decisión en el plazo correspondiente. El interesado podrá interponer el Recurso Jerárquico por ante el Despacho del Alcalde, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna.

CAPÍTULO VII DE LAS DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 98: La presente Ordenanza comenzará su vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Artículo 99: Las acciones contra las infracciones de la presente ordenanza prescribirán a los cinco (5) años a contar de la fecha de la infracción a menos que la prescripción fuese interrumpida por actuaciones de la autoridad urbanística correspondiente.

Artículo 100: Las Constancias de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales ya otorgadas y las que estén en proceso para el momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, se regirán por las normas vigentes para el momento en que fueron iniciadas o concedidas.

Artículo 101: Las constancias de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgadas durante los cienos ochenta (180) días anteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, sin que se hayan iniciado los trabajos de construcción durante dicho lapso, caducarán debiendo los interesados tramitar una nueva Constancia de Variables Urbanas Fundamentales, adaptada a la Ordenanza de Zonificación vigente.

Artículo 102: Los procedimientos y Recursos Administrativos que se hayan iniciado bajo la vigencia de la derogada Ordenanza Sobre Control Urbano de fecha 25 de febrero 2022, No. 076-2022, continuarán su curso de acuerdo a la misma, hasta su definitiva conclusión en los términos en ella previstos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las sanciones que se impongan o se hayan impuesto bajo la Ordenanza Sobre Control Urbano de fecha 25 de febrero de 2022, No. 076-2022, con base al

criptoactivo venezolano “Petro”, serán convertidas al Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor publicado por el Banco Central de Venezuela (TCMMV) y pagadas en su equivalente en bolívares, calculados a dicha tasa oficial correspondiente a la fecha en la cual el infractor haga efectivo el pago, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza y en la Ordenanza sobre la Transición y Adecuación a la Armonización Tributaria del Municipio Maracaibo y en cumplimiento de la Ley de Coordinación y Armonización Tributaria.

Artículo 103: La presente Ordenanza deroga la Ordenanza Sobre Control Urbano de fecha 25 de febrero de 2022, No. 076-2022 y cualquier otra disposición reglamentaria o decreto dictado sobre la materia que sean contrarios o coliden con la presente normativa.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones Doctor Jesús Enrique Lossada, sede del Concejo Municipal de Maracaibo, a los 04 días del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024). Años: 213° de la Independencia y 164° de la Federación.

**ABG. JOSÉ BERMÚDEZ
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ABG. DANILO NARANJO
SECRETARIO MUNICIPAL**

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE
VENEZUELA
ESTADO DE ZULIA
ALCALDÍA DE MARACAIBO**

MARACAIBO, 09 DE ABRIL DEL 2024

**EJECÚTESE Y CUÍDESE DE SU
EJECUCIÓN**

**ABG. RAFAEL RAMÍREZ COLINA
ALCALDE DE MARACAIBO**

ANEXOS

TABLA REFERENCIAL DE SANCIONES			
PASO PEATONAL (ACERAS) Y BORDES VIALES PARA EL USO DE ESTACIONAMIENTOS			
	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
A)	Establecimientos comerciales que permitan el estacionamiento de vehículos en las aceras que se encuentran en sus frentes obstaculizando el libre tránsito peatonal	30 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²)	Multa
B)	Establecimientos comerciales que permitan el uso de los puestos para personas con discapacidad al público en general	30 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²)	Multa

TABLA REFERENCIAL DE SANCIONES PARA CONSTRUCCIONES ILEGALES			
SIN NOTIFICACIÓN DE INICIO DE OBRA			
	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
1)	Construcciones de 1 a 500 m ²	20 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa
	Construcciones de 501 a 1000 m ²	25 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa
	Construcciones de 1001 a 2000 m ²	30 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa
	Construcciones de 2001 a 5000 m ²	36 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa
	Construcciones de 5001 m ² en adelante	40 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa

**QUE INCUMPLA CON LAS VARIABLES URBANAS
FUNDAMENTALES**

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
2)	Construcciones Ilegales	0,20, veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa Demolición

MODIFICACIÓN Y/O REFACCIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
3)	Modificación y/o refacción	0,20 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción	Procedimiento Administrativo Multa

**CONSTRUCCIONES EN VÍA PÚBLICA, ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO, ÁREA CON
RESTRICCIONES DE USO O EN LUGARES NO SUSCEPTIBLES A SER PERMISADAS**

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
4)	Construcciones Ilegales	0,25 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción sin ser menor que el doble del valor de la obra a demoler, previo avalúo practicado por la Oficina Municipal de Catastro.	Procedimiento Administrativo Multa Demolición

CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
5)	Construcciones en estado de ruina	0,10 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción sin ser menor que el doble del valor de la obra a demoler, previo avalúo practicado por la Oficina Municipal de Catastro.	Procedimiento Administrativo Multa Demolición

CONSTRUCCIONES Y/O TERRENOS DESOCUPADOS EN ESTADO DE ABANDONO

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
6)	Inmuebles en Estado de Abandono	0,10 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de construcción sin ser menor que el doble del valor de la obra a demoler, previo avalúo practicado por la Oficina Municipal de Catastro.	Procedimiento Administrativo Multa
7)	Terrenos sin Cercado Perimetral	0,25 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metro cuadrado (M ²) de área de parcela	Procedimiento Administrativo Multa

CONFORMIDAD DE USO DE LA EDIFICACIÓN

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
8)	Establecimientos que cuenten con la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales (CCVUF) sin conformidad de uso	90 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa
9)	Establecimientos que no cuenten con la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales (CCVUF) sin conformidad de uso	120 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa
10)	Obras que atenten a la higiene, ornato de las áreas adyacentes y al perfil urbano cambiando el uso de los mismos	110 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa

**CONSTRUCCIÓN DE CERCAS, CERCO ELECTRICO Y/O CONCERTINAS SIN
PREVIAMENTE HABER SOLICITADO EL PERMISO CORRESPONDIENTE**

	DESCRIPCIÓN	TASA	SANCIONES
11)	Cercas	2 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metros cuadrados (M2)	Procedimiento Administrativo Multa
12)	Cerco Eléctrico y/o Concertinas	2 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela por metros lineal (ml)	Procedimiento Administrativo Multa

FALSOS DE HECHOS

	DESCRIPCION	TASA	SANCIONES
13)	Documentos adulterados por parte del propietario o responsable técnico	130 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa

REINCIDENCIA Y DESACATO

	DESCRIPCION	TASA	SANCIONES
	Desacato	350 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa
	Reincidencia	El doble de la multa asignada	Procedimiento Administrativo Multa

CUALQUIER OTRA VIOLACIÓN A LA PRESENTE ORDENANZA

	DESCRIPCION	TASA	SANCIONES
	Otras violaciones	50 y 100 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa

DAÑOS AL AMBIENTE O A LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES

	DESCRIPCION	TASA	SANCIONES
	DAÑOS AL AMBIENTE	50 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor del día establecido por el Banco Central de Venezuela	Procedimiento Administrativo Multa.

