

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA

GACETA MUNICIPAL

DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO GENERAL EN JEFE

JUAN BAUTISTA ARISMENDI



Año: XXV La Asunción, viernes 05 de diciembre de 2025, Nº 058 Extraordinaria

"LAS ORDENANZAS, ACUERDOS, REGLAMENTOS, DECRETOS, RESOLUCIONES Y TODOS LOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS O QUE SE EXPIDIEREN POR CUALQUIER AUTORIDAD DEL MUNICIPIO EN EJERCICIOS 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". (ART. Nº 5 DE LA REFORMA TOTAL DE LA ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO GENERAL EN JEFE JUAN BAUTISTA ARISMENDI DEL ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA).

SUMARIO:

CONCEJO MUNICIPAL DE ARISMENDI DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO GENERAL EN JEFE JUAN BAUTISTA ARISMENDI.

" ORDENANZA SOBRE ORDENACION URBANISTICA Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO GENERAL EN JEFE JUAN BAUTISTA ARISMENDI DEL ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA."



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI

**ORDENANZA SOBRE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y
CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO
GENERAL EN JEFE JUAN BAUTISTA ARISMENDI
DEL ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA**

Exposición de Motivos

I. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y AUTONOMÍA MUNICIPAL

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999 instauró un cambio de paradigma radical en la organización del Estado, abandonando el modelo centralista tutelado de la Carta Magna de 1961 para erigir al Municipio como la "unidad política primaria de la organización nacional" (Artículo 168). Este nuevo diseño constitucional dotó a los gobiernos locales de una autonomía reforzada, que comprende no solo la elección de sus autoridades, sino la plena competencia para la gestión de las materias de su incumbencia.

En el corazón de esta autonomía se encuentra el Artículo 178, numeral 1, del texto constitucional, el cual atribuye al Municipio la competencia exclusiva en materia de "ordenación territorial y urbanística". Esta asignación no es una mera delegación administrativa, sino una potestad originaria que faculta al Poder Público Municipal para planificar, regular y controlar el desarrollo físico de su territorio sin la injerencia o tutela de otros niveles del Poder Público, salvo en lo referente a las líneas maestras de la planificación nacional.

El Municipio General en Jefe Juan Bautista Arismendi, en ejercicio de esta potestad legislativa y ejecutiva, presenta este nuevo instrumento jurídico con el objeto de regular los procesos de transformación del hábitat, garantizando el equilibrio entre el derecho de propiedad, la libertad económica de construcción y el interés colectivo de una ciudad **ordenada, segura y sostenible**.

II. LA VIGENCIA DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (LOOU) Y SU ADECUACIÓN AL TEXTO CONSTITUCIONAL

Es imperativo para este Cuerpo Legislativo abordar la situación jurídica de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU) de 1987. Dicho instrumento legal, redactado bajo la vigencia de la Constitución de 1961, respondía a una concepción del Estado donde el Municipio era un ente menor, sometido a la tutela administrativa del Poder Ejecutivo Nacional.

El Artículo 125 de la LOOU, y sus reglamentos derivados, establecían que, ante la ausencia de planes locales, la asignación de variables urbanas por parte de los Concejos Municipales requería la "previa aprobación" del Ministerio con competencia en desarrollo urbano. Esta disposición, típica del centralismo del siglo XX, ha quedado tácitamente derogada por colisión

directa con los principios de autonomía y competencia exclusiva consagrados en los artículos 168 y 178 de la Constitución de 1999.

En el actual Estado Federal Descentralizado, resultaría inconstitucional que la voluntad legislativa de este Concejo Municipal o la actuación administrativa de la Dirección de Desarrollo Urbano estuviesen supeditadas al visto bueno de un ministerio con competencia en obras públicas. Por tanto, esta Ordenanza asume la plenitud de la competencia urbanística, interpretando las normas supletorias de la LOOU bajo la luz de la Constitución vigente: es el Municipio, y solo el Municipio, el responsable de dictar las normas urbanísticas supletorias ante la ausencia de planes, sin requerir autorizaciones externas que lesionarían su autonomía.

III. EL RÉGIMEN SUPLETORIO Y EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Conscientes de la realidad actual del Municipio, que carece de un Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUL) y de una Ordenanza de Zonificación actualizados, esta norma no podía limitarse a regular procedimientos vacíos. La discrecionalidad administrativa absoluta en ausencia de un plan es la semilla de la anarquía y la corrupción.

Para subsanar este vacío y garantizar el principio de legalidad y seguridad jurídica, esta Ordenanza incorpora en sus Disposiciones Transitorias un Régimen Urbanístico Supletorio. Este régimen, de carácter temporal y orden público, establece parámetros objetivos (parcela mínima, retiros, alturas) para el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares, y crea un procedimiento especial de consulta y ratificación superior para desarrollos de mayor complejidad. Con ello, se elimina la arbitrariedad funcional: el ciudadano sabe de antemano qué puede construir, y la administración sabe qué puede exigir, transformando el permiso de construcción en un verdadero acto reglado.

IV. SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y PROPORCIONALIDAD

La presente Ordenanza rompe con la burocracia desmedida de la normativa derogada, aplicando el principio de proporcionalidad. No puede tratarse igual la construcción de un edificio multifamiliar que la reparación de una fachada o el levantamiento de una cerca perimetral. Por lo tanto, se instauran tres niveles de intervención:

El Permiso de Construcción Integral: Con todos los rigores técnicos, para obras nuevas de envergadura.

El Régimen Simplificado (Obras Menores): Para actuaciones de escasa entidad técnica (cercas, muros), con lapsos reducidos y requisitos mínimos.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



La Declaración Responsable: Una innovación administrativa para reparaciones y limpieza de terrenos, donde se sustituye el control previo (el permiso) por el control posterior (la inspección), confiando en la buena fe del ciudadano y agilizando la dinámica urbana.

Asimismo, se crea un Título especial para regular actuaciones conexas como la tala, poda, movimientos de tierra y conformidad de uso, cerrando las lagunas que anteriormente permitían la degradación ambiental bajo la excusa de la ausencia normativa.

V. EL CONTROL URBANÍSTICO Y LA PROTECCIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES

Quizás el avance doctrinario más significativo de este instrumento reside en su Título V, relativo a la inspección y control. Históricamente, las ordenanzas municipales oscilaban entre dos extremos viciosos: o pretendían facultades de allanamiento inconstitucionales, o quedaban inoperantes ante la negativa de acceso de un infractor.

Esta Ordenanza adopta una solución de vanguardia que armoniza la potestad de policía administrativa (Art. 178 CRBV) con el derecho fundamental a la inviolabilidad del hogar y de los recintos privados (Art. 47 CRBV). Se reconoce expresamente que la Administración no puede irrumpir por la fuerza en un recinto privado sin orden judicial.

Para resolver este conflicto sin renunciar al control, se establece un procedimiento de habilitación judicial. Ante la negativa de acceso fundada en la inviolabilidad del hogar, el Municipio no actuará de facto, sino que acudirá a la Jurisdicción Voluntaria ante los Tribunales competentes, solicitando el auxilio judicial necesario para practicar la inspección. De esta forma, se respeta al ciudadano cumplidor, se protege al ciudadano que ejerce sus derechos, pero se garantiza que la Constitución no sea usada como escudo para la impunidad urbanística.

VI. RÉGIMEN SANCIONATORIO Y GARANTISTA

Finalmente, se moderniza el régimen sancionatorio, tipificando con claridad las infracciones leves, graves y muy graves, y estableciendo un procedimiento sancionatorio único que respeta el debido proceso, el derecho a la defensa y la presunción de inocencia, conforme al artículo 49 de la Constitución. Se supera la vieja práctica de la demolición sumaria, reservándola solo para casos extremos de ilegalidad manifiesta o riesgo inminente, y privilegiando siempre la regularización y la adecuación a la norma cuando ello sea técnicamente posible.

Además, esta Ordenanza marca un hito en la transparencia administrativa al erradicar la discrecionalidad funcionarial en la imposición de multas. Se abandona el obsoleto esquema de

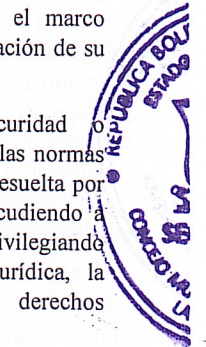
rangos sancionatorios abiertos, sustituyéndolo por un sistema de cálculo objetivo y aritmético.

Las sanciones se determinarán ahora mediante fórmulas matemáticas precisas que consideran la gravedad de la falta, los metros cuadrados de ilegalidad y, fundamentalmente, la capacidad contributiva del infractor. Se introduce un **Factor de Sujeto** que distingue entre el ciudadano común y las personas jurídicas o constructores con fines de lucro, garantizando el principio de equidad tributaria y justicia social: quien lucra con la ilegalidad pagará sustancialmente más que quien construye por necesidad de vivienda.

VII. CARÁCTER VINCULANTE DE ESTA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Exposición de Motivos no constituye un mero preámbulo literario o una declaración de intenciones carente de fuerza normativa. Por mandato expreso del legislador municipal, este texto forma parte integrante e indisoluble de la Ordenanza, constituyendo la *ratio legis* (razón de la ley) y el marco doctrinario obligatorio para la interpretación y aplicación de su articulado.

En consecuencia, cualquier vacío, duda, oscuridad o ambigüedad que pudiera surgir en la aplicación de las normas contenidas en este instrumento jurídico, deberá ser resuelta por los operadores administrativos y jurisdiccionales acudiendo a los principios, valores y fines aquí expuestos, privilegiando siempre la autonomía municipal, la seguridad jurídica, la simplificación de trámites y el respeto a los derechos constitucionales.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO GENERAL EN JEFE
JUAN BAUTISTA ARISMENDI

CONCEJO MUNICIPAL

El Concejo Municipal del Municipio Bolivariano General en Jefe Juan Bautista Arismendi del estado Bolivariano de Nueva Esparta, en ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el artículo 54, numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, en concordancia con los artículos 175 y 178, numeral 1, de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, sanciona la siguiente:

ORDENANZA SOBRE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y
CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO
GENERAL EN JEFE JUAN BAUTISTA ARISMENDI
DEL ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA

TÍTULO I
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

CAPÍTULO I

Objeto, Ámbito de Aplicación y Principios Rectores

Objeto

ARTÍCULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el marco normativo sustantivo y adjetivo que rige la planificación, ejecución, modificación, control, inspección, regularización y demolición de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanísticos, de cualquier naturaleza, tanto públicos como privados, en la jurisdicción del Municipio Bolivariano General en Jefe Juan Bautista Arismendi del estado Bolivariano de Nueva Esparta.

Esta normativa comprende los siguientes aspectos: regulación de nuevas construcciones y urbanizaciones; condiciones y requisitos técnicos y legales para la ejecución de proyectos de edificación y urbanismo; inspección y control de la construcción; procedimientos para la supervisión de obras, tanto en fase de ejecución como para aquellas que presenten irregularidades o violaciones a la normativa vigente; mecanismos para la legalización de construcciones que, por cualquier motivo, se encuentren en situación irregular; condiciones, requisitos y procedimientos para la designación y funciones de los inspectores, tramitación de permisos para construcciones menores y ampliaciones, así como el régimen sancionatorio.

Ámbito de Aplicación

ARTÍCULO 2. Las disposiciones de esta Ordenanza son de orden público y de aplicación preferente en todo el territorio del

Municipio Bolivariano General en Jefe Juan Bautista Arismendi. Rigen sobre todas las actividades de urbanismo y construcción, incluyendo las ejecutadas por personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, así como sobre las edificaciones existentes, en proceso de ejecución o futuras, y los terrenos susceptibles de ser urbanizados o edificados.

Principios Rectores

ARTÍCULO 3. La interpretación y aplicación de esta Ordenanza se fundamenta en la garantía del desarrollo urbano sostenible y el derecho a la ciudad. Se rige por los principios de legalidad, seguridad jurídica, celeridad, eficiencia, proporcionalidad y transparencia. Asimismo, ponderará la función social de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, la participación ciudadana en los procesos de planificación y control, y la responsabilidad de los intervinientes en el proceso constructivo.

CAPÍTULO II
Definiciones Técnicas

Definiciones

ARTÍCULO 4. A los solos efectos de la interpretación y aplicación de la presente Ordenanza, y de las normas que la complementen, los términos empleados se entenderán como se define a continuación:

- 1. Ampliación:** Toda obra que incremente el área bruta de construcción, el porcentaje de ubicación, la altura o el porcentaje de ocupación de una edificación existente, alterando con ello sus Variables Urbanas Fundamentales.
- 2. Anteproyecto:** La fase inicial de un proyecto. Comprende el conjunto de planos, croquis y memoria descriptiva preliminares que definen la concepción general, la volumetría y la distribución de una obra. Se utiliza para fines de consulta o revisión inicial (como la Consulta Preliminar), careciendo del detalle técnico, los cálculos y las firmas de especialidad requeridos para la ejecución.
- 3. Conformidad de Uso Comercial:** El acto administrativo, de carácter previo y específico, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano certifica que una actividad económica, industrial, profesional o de cualquier índole que se pretende instalar en un inmueble determinado, es compatible con el Uso de Suelo (zonificación) asignado a la parcela en los Instrumentos de Ordenación Urbanística. Es un requisito indispensable para la tramitación de licencias de actividades económicas.
- 4. Construcción Ilegal:** Toda construcción, edificación o urbanización ejecutada sin la correspondiente habilitación administrativa (permiso) o en contravención sustancial a las condiciones establecidas en esta.



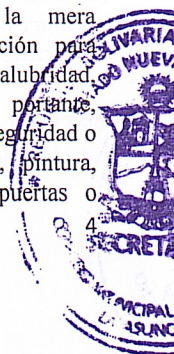
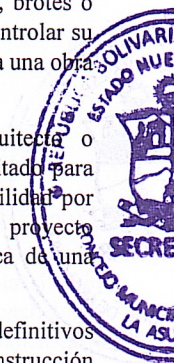
REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



- Construcción:** Cualquier obra, pública o privada, que implique la alteración del medio físico o del paisaje, incluyendo obras nuevas, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y restauraciones, tanto en edificaciones como en urbanizaciones.
6. **Demolición:** La obra cuyo fin es derribar o deshacer, total o parcialmente, una edificación, estructura o instalación existente.
 7. **Edificación:** La estructura física construida sobre una parcela, de carácter permanente, destinada a albergar usos humanos o actividades, incluyendo sus instalaciones y servicios complementarios.
 8. **Habitabilidad (Ocupación):** El acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente certifica que una edificación ha sido concluida conforme al permiso otorgado y cumple con las condiciones técnicas, urbanísticas, de seguridad y salubridad requeridas para ser habitada o destinada al uso autorizado.
 9. **Instrumentos de Ordenación Urbanística:** El conjunto de planes jerárquicamente ordenados que regulan el uso del suelo y el desarrollo urbano en el Municipio, incluyendo, entre otros, el Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUL), los Planes Especiales y la Ordenanza de Zonificación.
 10. **Modificación:** Aquella obra que altera la distribución interna, el diseño de fachadas o los elementos no estructurales de una edificación, sin implicar un aumento del área bruta de construcción ni la alteración de las Variables Urbanas Fundamentales relativas a retiros, altura o porcentaje de ubicación.
 11. **Movimiento de Tierra:** Toda actividad de excavación, relleno, nivelación, corte o terraplén que altere la topografía o el relieve natural de un terreno como fase preparatoria o constitutiva de una obra de urbanismo o edificación.
 12. **Obra Menor:** Aquella obra nueva, de escasa entidad técnica y constructiva, que no implica la creación de espacios habitables ni altera significativamente el paisaje urbano, pero que requiere control de su implantación. Se consideran Obras Menores, entre otras, la construcción de cercas perimetrales, tapias, muros de cerramiento no estructurales, casetas de vigilancia con un área menor a seis metros cuadrados (6 m²), pérgolas, parrilleras y otras instalaciones similares.
 13. **Obra Nueva:** Aquella que se ejecuta en una parcela vacante, o aquella que, sobre una edificación existente, implique un cambio de uso incompatible, la sustitución de

la estructura portante, o un incremento de las Variables Urbanas Fundamentales que haga inviable la edificación preexistente.

14. **Parcela:** La unidad de terreno continua y delimitada, ubicada en suelo urbano o urbanizable, con frente y acceso a una vía pública existente o proyectada, y dotada de los servicios públicos mínimos requeridos por la normativa, susceptible de ser utilizada para la edificación conforme a las Variables Urbanas Fundamentales que le sean asignadas.
15. **Planos as-built:** Traducidos como "tal como se construyó" o "planos conforme a obra". Constituyen los documentos técnicos finales que reflejan con precisión la realidad de una edificación, incluyendo todas las modificaciones, ajustes y variaciones realizados durante el proceso constructivo en comparación con el diseño original.
16. **Poda:** El corte o remoción parcial de las ramas, brotes o follaje de un espécimen arbóreo, con el fin de controlar su crecimiento, sanearlo, evitar riesgos o adecuarlo a una obra civil.
17. **Profesional Responsable:** El ingeniero, arquitecto o profesional afín, debidamente colegiado y habilitado para el ejercicio profesional, que asume la responsabilidad por la veracidad y el cumplimiento normativo del proyecto (Proyectista) o por la correcta ejecución técnica de una obra (Residente o Inspector).
18. **Proyecto:** El conjunto de documentos técnicos definitivos requeridos para la obtención del Permiso de Construcción y la ejecución de una obra. Incluye, como mínimo, los planos de arquitectura, estructura, instalaciones (sanitarias, eléctricas, mecánicas), memorias descriptivas, memorias de cálculo y demás estudios si la obra lo amerita (ej. suelos), elaborados y suscritos por los Profesionales Responsables.
19. **Regularización de Edificaciones:** El procedimiento administrativo especial, de carácter excepcional, mediante el cual se busca adecuar a la legalidad urbanística una edificación existente ejecutada sin el permiso correspondiente, siempre que dicha adecuación sea factica y jurídicamente posible y se cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza.
20. **Reparación Menor:** Obra destinada a la mera conservación y mantenimiento de la edificación para restituir o mejorar sus condiciones de salubridad, seguridad y ornato, sin alterar su estructura portante, distribución interna, uso, ni sus condiciones de seguridad o fachada. Incluye la sustitución de acabados, pintura, herrería, frisos, mampostería, instalaciones, puertas o



ventanas, siempre que mantengan las mismas características y dimensiones de las originales y sólo afecten físicamente el valor de conjunto, la visual o incorporen volumetría al inmueble.

21. **Restauración:** Obra destinada a la recuperación, rehabilitación y conservación de edificaciones declaradas como patrimonio histórico, cultural o arquitectónico, sujeta a la normativa especial de la materia y a las directrices de los órganos competentes.
22. **Rotura de Pavimento:** La intervención, demolición o excavación de aceras (aceras), brocales (bordillos) o calzadas (vías de circulación vehicular) en el dominio público, realizada con el objeto de instalar, reparar, sustituir o mantener redes de servicios públicos o conexiones domiciliarias (acueducto, cloacas, gas, electricidad, telecomunicaciones).
23. **Tala:** El corte y remoción total de uno o más especímenes arbóreos, incluyendo su raíz, o el corte de un tronco por debajo de su bifurcación principal.

Urbanización: El proceso de división y habilitación de un terreno (gleba) para usos urbanos, mediante el trazado y ejecución de vías públicas, la instalación de redes de servicios públicos esenciales (acueducto, cloacas, electricidad, drenajes) y la provisión de áreas para equipamiento urbano y espacios libres comunitarios, conforme al plan de ordenación correspondiente.

25. **Uso de Suelo:** La categoría normativa general (ej. residencial, comercial, industrial, mixto, agrícola, protección) asignada por los Instrumentos de Ordenación Urbanística (PDUL, Ordenanza de Zonificación) a una poligonal o parcela específica. Determina las actividades permitidas, compatibles, condicionadas o prohibidas en ella y constituye la base para la asignación de las Variables Urbanas Fundamentales.
26. **Variables Urbanas Fundamentales (VUF):** El conjunto de parámetros normativos que definen las condiciones de desarrollo y las limitaciones de edificabilidad de una parcela. Incluyen el uso de suelo (principal, complementarios y prohibidos), la densidad de población, los porcentajes de ubicación y construcción, los retiros (frente, laterales y fondo), la altura máxima, el número de plantas, los requisitos de estacionamiento y cualquier otra condición o restricción establecida en los instrumentos de ordenación urbanística.

TÍTULO II DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LOS SUJETOS INTERVINIENTES

CAPÍTULO I De Los Instrumentos De Planificación Urbana y Las Variables Urbanas Fundamentales

Supremacía de los Instrumentos de Ordenación

ARTÍCULO 5. Las actividades de construcción, edificación y urbanización en el Municipio Arismendi se subordinan integralmente a las directrices, parámetros y zonificación establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Local, los Planes Especiales, la Ordenanza de Zonificación y demás instrumentos de ordenación urbanística vigentes. Ningún permiso, habilitación, acto administrativo o contrato municipal podrá contravenir, relajar o modificar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos, so pena de nulidad absoluta.

Obligatoriedad de las Variables Urbanas Fundamentales

ARTÍCULO 6. Toda parcela o terreno ubicado en la jurisdicción del Municipio Bolivariano G/J Juan Bautista Arismendi del estado Bolivariano de Nueva Esparta está sujeto al cumplimiento estricto de las Variables Urbanas Fundamentales (VUF) que le correspondan según su ubicación y zonificación. Estas variables constituyen las condiciones de edificabilidad y desarrollo, y su cumplimiento es requisito *sine qua non* para cualquier actuación urbanística.

Contenido de las Variables Urbanas Fundamentales

ARTÍCULO 7. Las Variables Urbanas Fundamentales comprenden el conjunto de parámetros que definen la edificabilidad de una parcela.

Para edificaciones en parcela, estas incluyen, sin carácter taxativo: el uso principal y los usos complementarios, compatibles o prohibidos; la densidad de población bruta o neta; el porcentaje máximo de ubicación; el porcentaje máximo de construcción; los retiros obligatorios de frente, laterales y fondo; la altura máxima de la edificación expresada en metros y el número máximo de plantas; los requisitos de estacionamiento de vehículos; y cualquier otra restricción, servidumbre o afectación por razones ambientales, paisajísticas, patrimoniales o de riesgo.

Para desarrollos de urbanizaciones, comprenden, además: la trama vial arterial, colectora y local y sus condiciones de empalme; los porcentajes de cesión obligatoria para áreas verdes, recreacionales y equipamientos comunales; y las condiciones de dotación de servicios públicos.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



Carácter Normativo e Indisponibilidad

ARTÍCULO 8. Las Variables Urbanas Fundamentales son de estricto orden público, interés general e inalterable por acuerdo entre partes. No son susceptibles de transacción, negociación, ni de modificación discrecional por parte de los funcionarios municipales o de los administrados, salvo por los mecanismos de ajuste, corrección o excepción expresamente contemplados en los instrumentos de ordenación urbanística o en los procedimientos especiales de regularización previstos en esta Ordenanza.

Alcance de las Variables Urbanas Fundamentales

ARTÍCULO 9. Las Variables Urbanas Fundamentales asignadas a un inmueble definen los límites del derecho a construir y no confieren derechos adquiridos sobre su edificabilidad específica, hasta tanto no se haya obtenido la habilitación administrativa (Permiso de Construcción) correspondiente y esta se encuentre vigente.

Certificación de Variables Urbanas Fundamentales

ARTÍCULO 10. Todo propietario o interesado legítimo tendrá derecho a solicitar y obtener de la Dirección de Desarrollo Urbano una certificación escrita, clara y detallada de las Variables Urbanas Fundamentales aplicables a un inmueble determinado. Esta certificación tendrá carácter informativo y constituirá un acto preparatorio para la elaboración de proyectos, conforme al procedimiento que se establece en el Título III de esta Ordenanza.

Régimen Supletorio por Ausencia de Planificación

ARTÍCULO 11. En todos aquellos sectores, poligonales o parcelas del territorio municipal que no cuenten con un Instrumento de Ordenación Urbanística, como el Plan de Desarrollo Urbano Local u Ordenanza de Zonificación formalmente aprobado y vigente por el Concejo Municipal, el otorgamiento de habilitaciones administrativas se registrará por las Normas Urbanísticas Supletorias y el procedimiento especial establecidos en las Disposiciones Transitorias de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

De los Sujetos Intervinientes y Los Profesionales Responsables

Deberes del Propietario o Promotor

ARTÍCULO 12. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, propietaria de un inmueble o que actúe como promotor de una actuación urbanística, es el sujeto principal de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza.

Corresponde al propietario o promotor el deber de solicitar y obtener las habilitaciones administrativas (permisos) requeridas antes de iniciar cualquier obra, suministrar información veraz a las autoridades, garantizar que el proyecto se elabora conforme a la normativa, y velar por que la ejecución de la obra se ajuste al permiso otorgado.

Requisito de Respaldo Profesional

ARTÍCULO 13. La elaboración de proyectos de urbanismo o edificación, así como la ejecución, inspección y residencia de obras, deberán ser realizadas y avaladas por ingenieros, arquitectos u otros profesionales afines, debidamente habilitados para el ejercicio legal de la profesión en la República Bolivariana de Venezuela, en los términos establecidos por la ley que rige su ejercicio profesional y la presente Ordenanza.

Proyectista y su Responsabilidad

ARTÍCULO 14. Se entiende por Proyectista al profesional responsable de la concepción y elaboración del proyecto. El Proyectista responderá por la correspondencia de su diseño con las Variables Urbanas Fundamentales, sean estas las contenidas en los instrumentos de ordenación vigentes o en las normas supletorias transitorias, así como por el cumplimiento de las normas técnicas nacionales de construcción, seguridad, sismorresistencia, salubridad e instalaciones, como las normas COVENIN o las que las sustituyan, y demás regulaciones aplicables.

Su firma en los planos y documentos del proyecto constituye fe pública del cumplimiento de dichas normativas.

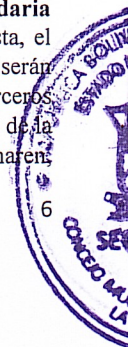
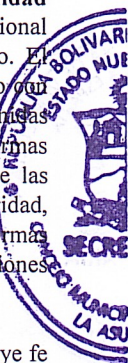
Residente de Obra y su Responsabilidad

ARTÍCULO 15. Se entiende por Residente de Obra al profesional responsable de la correcta ejecución técnica de la construcción. El Residente responderá por que la obra se ejecute en estricta conformidad con los planos y especificaciones del proyecto aprobado y el permiso de construcción otorgado.

Es su obligación mantener en el sitio de la obra los documentos aprobados por la autoridad municipal y la bitácora de obra, así como notificar de inmediato a la Dirección de Desarrollo Urbano cualquier modificación sustancial que pretenda realizarse durante la ejecución.

Responsabilidad Solidaria

ARTÍCULO 16. El propietario o promotor, el Proyectista, el Residente de Obra y la empresa Contratista, serán solidariamente responsables ante el Municipio y ante terceros por las infracciones a la presente Ordenanza, por los vicios de la construcción y por los daños y perjuicios que se ocasionaren.





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



cada uno dentro del ámbito de su respectiva actuación y participación en el hecho generador de la responsabilidad. La expedición del permiso de construcción no exime ni atenúa esta responsabilidad.

Habilitación Profesional

ARTÍCULO 17. A los fines de la tramitación de cualquier solicitud regida por esta Ordenanza, la Dirección de Desarrollo Urbano verificará que los profesionales que suscriben los documentos se encuentren solventes con el Colegio de Ingenieros de Venezuela o el Colegio de Arquitectos de Venezuela, según corresponda. La mencionada Dirección podrá establecer un Registro de Profesionales Habilitados para optimizar dicho control.

Excepción de Residencia Profesional para Vivienda Unifamiliar

ARTÍCULO 18. El Director o Directora de Desarrollo Urbano, mediante Resolución motivada y previo informe técnico favorable, podrá eximir del requisito de Residente de Obra a los propietarios que construyan una vivienda unifamiliar destinada a su propia habitación, siempre que esta no exceda de una planta ni de los metros cuadrados que determine la Dirección de Desarrollo Urbano, y que el solicitante presente una constancia de no poseer otra vivienda en el Municipio.

Esta excepción no exime en ningún caso del requisito de presentar un proyecto elaborado y firmado por un Proyectista habilitado, ni del cumplimiento de todas las Variables Urbanas Fundamentales y normas técnicas.

TÍTULO III

DE LAS HABILITACIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Comunes a los Procedimientos Habilitantes

De la Habilitación Administrativa Previa

ARTÍCULO 19. Toda actuación urbanística, sea de urbanización o edificación, pública o privada, en parcelas o terrenos de cualquier origen, requiere para su lícita ejecución la obtención previa de la habilitación administrativa correspondiente, sea esta un Permiso de Construcción, un Permiso de Modificación o Ampliación, un Permiso de Obra Menor, una Declaración Responsable o una Constancia de Regularización, según el caso. Dicha habilitación será expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en este Título.

Naturaleza Reglada de la Habilitación

ARTÍCULO 20. El otorgamiento de las habilitaciones administrativas es un acto de naturaleza reglada y no discrecional. La Dirección de Desarrollo Urbano deberá expedir el acto favorable cuando la solicitud cumpla con la totalidad de los recaudos documentales, las Variables Urbanas Fundamentales, las normas supletorias que apliquen según sea el caso, y la demás normativa técnica y legal vigente. La denegación de la habilitación solo procederá mediante acto administrativo motivado, fundado exclusivamente en el incumplimiento de dichas normativas.

Deber de Suministrar Información y Facilitar la Inspección

ARTÍCULO 21. Los interesados, propietarios, promotores y profesionales responsables están obligados a suministrar la información y documentación completa y veraz que requiera la Dirección de Desarrollo Urbano para la sustanciación del expediente. Asimismo, deberán permitir y facilitar el acceso a la obra y a sus documentos a los inspectores municipales debidamente autorizados, durante cualquier fase del procedimiento o de la ejecución.

Obligación de Publicidad de la Obra

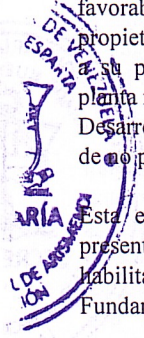
ARTÍCULO 22. Desde el inicio y hasta la terminación total de la obra, es obligatoria la instalación y mantenimiento, en lugar visible desde la vía pública, de un cartel o valla de obra. Dicho cartel deberá indicar, como mínimo, el número y fecha del permiso o habilitación administrativa, el objeto de la obra, el uso autorizado, el nombre del propietario, y los nombres completos y números de colegiación de los profesionales Proyectista y Residente. Las dimensiones mínimas de dicho cartel o valla serán un metro veinte (1,20 m) de largo por sesenta centímetros (60 cm) de ancho.

Efectos de la Habilitación y Derechos de Terceros

ARTÍCULO 23. Las habilitaciones administrativas otorgadas conforme a esta Ordenanza se entienden expedidas bajo la exclusiva responsabilidad de los titulares y los profesionales intervinientes. Se otorgan siempre a salvo de los derechos de terceros y no prejuzgan sobre cuestiones de derecho civil, linderos o litigios de propiedad entre particulares. La habilitación no convalida actos o hechos ilícitos ni errores, vicios u omisiones cometidos en la solicitud o en los planos, los cuales podrán ser declarados y sancionados con posterioridad a su expedición.

Exigibilidad del Pago de Tasas

ARTÍCULO 24. La tramitación, estudio, revisión, inspección y expedición de cualquier habilitación administrativa causará las tasas mencionadas en esta Ordenanza y su pago es un requisito indispensable para la continuación del procedimiento. Dichas





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



tasas se pagarán de la manera y según los montos establecidos en la Ordenanza sobre tasas por servicios administrativos vigente. En ningún caso se expedirá la Resolución, Permiso, Certificación, Constancia, Habitabilidad o Regularización, hasta tanto el sujeto pasivo no haya acreditado el pago íntegro de la tasa liquidada ante la administración tributaria municipal. El pago efectuado no garantiza la decisión favorable de la solicitud ni genera derechos adquiridos si el proyecto es negado por razones técnicas o legales.

PARÁGRAFO ÚNICO. Si el monto de alguna de las tasas mencionadas en esta Ordenanza no se encontrase establecido en la Ordenanza sobre tasas por servicios administrativos vigente, entonces el administrado será exento de este requerimiento y deberá concedérsele la habilitación administrativa respectiva de cumplir con el resto de los requisitos.

CAPÍTULO II

Consulta Preliminar de Variables Urbanas Fundamentales

Naturaleza y Alcance de la Consulta

ARTÍCULO 25. Todo interesado legítimo podrá solicitar, con carácter previo y opcional a la solicitud de Permiso de Construcción, la expedición de una Certificación de Variables Urbanas Fundamentales. La Certificación de Variables Urbanas Fundamentales tiene por objeto informar de manera oficial y detallada las condiciones urbanísticas de desarrollo, los usos permitidos, las afectaciones y las restricciones que rigen sobre una parcela o terreno específico.

La expedición de esta certificación constituye un acto preparatorio, no confiere derechos adquiridos ni autoriza el inicio de ningún tipo de obra.

Solicitud y Recaudos

ARTÍCULO 26. La solicitud de Consulta Preliminar se presentará por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano, en el formulario que esta disponga, y deberá estar acompañada, como mínimo, de la siguiente documentación:

1. Identificación legal del solicitante y, en su caso, del profesional que lo asiste.
2. Documento que acredite el interés legítimo sobre el inmueble, sea este un título de propiedad, contrato de opción de compra-venta, contrato de arrendamiento, certificación de gravámenes, poder notariado acompañado de alguno de los documentos anteriores, o documento similar que faculte a construir legalmente.
3. Plano de ubicación y croquis acotado del terreno, con indicación de sus linderos, superficie y acceso vial, así como levantamiento topográfico georreferenciado

mediante sistema de coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*) utilizando el datum oficial de Venezuela SIRGAS-REGVEN.

4. Una memoria descriptiva simple que indique la naturaleza y el alcance preliminar del desarrollo o edificación que se pretende proyectar o el anteproyecto de la obra.
5. Ficha catastral del inmueble.
6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.
7. Cualquier otro recaudo que requiera la Dirección de Desarrollo Urbano mediante acto motivado, en el cual justifique la necesidad de que se consigne dicho recaudo para una mejor comprensión de la consulta realizada.

Lapso de Respuesta

ARTÍCULO 27. La Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un lapso máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud completa, para expedir la Certificación de Variables Urbanas Fundamentales o, en su defecto, el acto administrativo motivado que niegue la viabilidad de la consulta. En el caso de urbanizaciones el lapso máximo de respuesta será de treinta (30) días hábiles.

Contenido y Efectos de la Certificación

ARTÍCULO 28. La Certificación de Variables Urbanas Fundamentales deberá indicar expresamente todos los parámetros aplicables a la parcela, incluyendo los usos, retiros, altura, porcentaje de ubicación y construcción, y cualquier afectación, servidumbre o condición especial, sea que provengan de los instrumentos de ordenación vigentes o de las normas supletorias transitorias establecidas en esta Ordenanza.

Dicha certificación tendrá una vigencia de seis (6) meses continuos, contados a partir de la fecha de su expedición. Si el interesado presentare formalmente la solicitud de Permiso de Construcción dentro de dicho lapso, las Variables Urbanas Fundamentales contenidas en la certificación serán vinculantes para la administración y no podrán ser modificadas durante la revisión de dicho permiso.

CAPÍTULO III

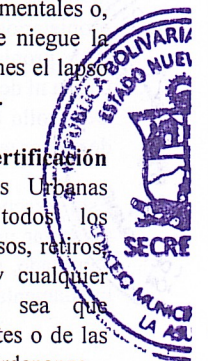
Del Permiso de Construcción para Obras Nuevas (Edificaciones y Urbanizaciones)

Sección Primera

De la Solicitud y los Recaudos Técnicos

De la Solicitud Formal de Permiso

ARTÍCULO 29. Toda persona natural o jurídica que pretenda ejecutar una Obra Nueva, sea esta una edificación o una urbanización, deberá solicitar y obtener el Permiso de



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI

Construcción correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano. Esta solicitud se formalizará mediante el formulario que dicha Dirección disponga, una vez que el interesado cuente con el proyecto técnico completo.

Recaudos Administrativos y Legales

ARTÍCULO 30. La solicitud escrita del Permiso de Construcción deberá estar acompañada, en original o copia certificada, de los siguientes recaudos administrativos y legales:

1. Copia de la cédula de identidad del propietario y del promotor, si fueren distintos. Si se trata de personas jurídicas, copia del Registro Mercantil y del documento que acredite la representación legal del solicitante.
2. Documento de propiedad del inmueble debidamente registrado. En caso de terrenos municipales, el contrato de concesión o arrendamiento vigente que faculte a construir legalmente.
3. Solvencia catastral.
Ficha catastral del inmueble.
Certificación de Variables Urbanas Fundamentales, si se hubiese tramitado la consulta preliminar conforme al Capítulo II de este Título. De no haber obtenido aún dicha Certificación, pero habiendo interpuesto la solicitud previamente, se consignará copia de dicha solicitud de consultar preliminar, recibida, firmada y sellada por un funcionario adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.
6. Documento autenticado de responsabilidad profesional, suscrito por el propietario y los profesionales Proyectistas, en el cual declaran bajo fe de juramento que el proyecto cumple con toda la normativa técnica y urbanística aplicable.
7. Solvencias vigentes de los profesionales intervinientes ante sus respectivos colegios profesionales (Colegio de Ingenieros de Venezuela y Colegio de Arquitectos de Venezuela).
8. Pago de la tasa administrativa correspondiente (Tasa por Recepción y Revisión Técnica de Proyectos).

Recaudos Técnicos para Proyectos de Edificación

ARTÍCULO 31. Conjuntamente con los recaudos administrativos, el solicitante deberá consignar el proyecto técnico completo de la edificación, el cual comprenderá, como mínimo:

1. Memoria descriptiva de la edificación, indicando usos, áreas computables y no computables, y demás especificaciones.

2. Planos de ubicación y situación del inmueble, debidamente georreferenciados mediante coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*) utilizando el datum oficial de Venezuela SIRGAS-REGVEN.
3. Levantamiento topográfico del terreno, con indicación de curvas de nivel, elementos naturales relevantes y linderos.
4. Plano de Arquitectura, que incluirá planos de plantas, cortes y fachadas, con todas las cotas, indicación de usos por ambiente, y cuadros de áreas.
5. Plano de Estructura, con sus respectivos planos de detalle y memoria de cálculo estructural, avalado por un profesional especialista y ajustado a las normas sismorresistentes nacionales.
6. Plano de Instalaciones Sanitarias (aguas blancas, aguas servidas y drenajes), con sus memorias de cálculo y especificaciones.
7. Plano de Instalaciones Eléctricas y de telecomunicaciones, conforme a las normas del servicio nacional.
8. Plano del sistema de detección y extinción de incendios y medidas de seguridad, cuando la magnitud de la obra lo requiera, avalado por el Cuerpo de Bomberos competente.
9. Estudio de suelos, cuando sea requerido por la normativa nacional o por las características de la obra o del terreno.
10. Tres (3) juegos impresos y un (01) respaldo digital de todos los planos señalados en este artículo.

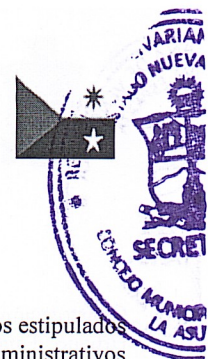
Recaudos Adicionales para Proyectos de Urbanización

ARTÍCULO 32. Cuando la solicitud corresponda a un desarrollo de urbanización, además de los recaudos pertinentes señalados en los artículos 30 y 31, se deberán consignar:

1. El anteproyecto de parcelamiento y diseño urbano.
2. El proyecto de vialidad, incluyendo trazado, secciones transversales, diseño de pavimento y empalmes con la vialidad existente.
3. El proyecto de acueducto y cloacas, incluyendo sistemas de tratamiento si fueren necesarios, con la factibilidad o aprobación del organismo competente en la materia.
4. El proyecto de electrificación, alumbrado público y telecomunicaciones, con la factibilidad o aprobación de los organismos competentes.
5. El proyecto de drenajes y manejo de aguas pluviales.
6. El estudio de impacto ambiental y sociocultural, o la constancia de no requerirlo, expedida por la autoridad nacional o estatal competente.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/JUAN BAUTISTA ARISMENDI



7. Los planos de ubicación y proyecto de las áreas destinadas a cesiones de ley (áreas verdes, recreacionales y equipamientos comunales).

y Derechos de Construcción, conforme a los montos estipulados en la Ordenanza sobre tasas por servicios administrativos vigente.

Sección Segunda

Del Procedimiento de Revisión y Expedición del Permiso

Revisión Preliminar y Admisibilidad

ARTÍCULO 33. Recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano realizará una revisión preliminar de forma, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, con el único fin de constatar que se han consignado la totalidad de los recaudos exigidos en esta Ordenanza.

Si el expediente estuviere incompleto, se notificará al interesado por una sola vez para que subsane las omisiones en un plazo de diez (10) días hábiles. Si el interesado no consigna los recaudos faltantes en dicho plazo, la solicitud se considerará desistida y se ordenará el archivo del expediente.

Revisión de Fondo y Lapso de Decisión

ARTÍCULO 34. Una vez admitida la solicitud por encontrarse completos los recaudos, la Dirección de Desarrollo Urbano iniciará la revisión de fondo (técnica y legal) del proyecto. Dicha Dirección dispondrá de un lapso máximo de treinta (30) días hábiles para decidir sobre la solicitud de Permiso de Construcción de edificaciones, y de sesenta (60) días hábiles para proyectos de urbanizaciones.

La revisión de fondo se limitará a verificar la estricta correspondencia del proyecto con las Variables Urbanas Fundamentales aplicables, las normas de esta Ordenanza y la demás normativa técnica y legal vigente.

Negativa u Observaciones de Fondo

ARTÍCULO 35. Si durante la revisión de fondo se constata que el proyecto incumple con la normativa aplicable, la Dirección de Desarrollo Urbano dictará una Resolución Motivada, dentro del lapso establecido en el artículo anterior, en la cual se indicarán de forma clara, detallada y taxativa todas las observaciones y correcciones que el interesado debe realizar. El interesado dispondrá de un plazo de treinta (30) días hábiles para consignar las correcciones. Presentadas estas, la Dirección dispondrá de quince (15) días hábiles adicionales para la revisión definitiva y la decisión. Si el interesado no presenta las correcciones en el plazo otorgado, el expediente se considerará negado y se ordenará su archivo.

Otorgamiento y Expedición del Permiso de Construcción

ARTÍCULO 36. Si la revisión de fondo resultare favorable, la Dirección de Desarrollo Urbano notificará al interesado para que, previo a la expedición del permiso, consigne el comprobante de pago de la Tasa por Otorgamiento, Inspección

Cumplido el pago, la Dirección de Desarrollo Urbano expedirá la Resolución que otorga el Permiso de Construcción y entregará al interesado dos (02) juegos de planos y documentos sellados y conformados.

Sección Tercera

De la Vigencia, Caducidad y Renovación del Permiso

Vigencia del Permiso e Inicio de Obras

ARTÍCULO 37. El Permiso de Construcción tendrá una vigencia de noventa días (90) continuos, contados a partir de la fecha de su expedición, para que el titular dé inicio efectivo a las obras. Se entenderá por inicio efectivo de la obra la ejecución de las fundaciones o cualquier obra de infraestructura permanente, previa notificación de inicio a la Dirección de Desarrollo Urbano.

El permiso caducará de pleno derecho si, vencido dicho lapso, no se hubieren iniciado los trabajos.

Caducidad por Paralización

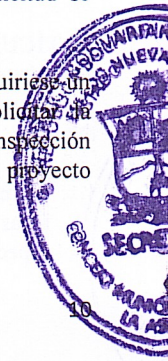
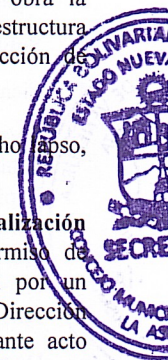
ARTÍCULO 38. Una vez iniciada la obra, el Permiso de Construcción caducará si los trabajos se paralizan por un período ininterrumpido superior a tres (3) meses. La Dirección de Desarrollo Urbano declarará la caducidad mediante acto motivado, previa inspección que verifique la paralización.

Para reiniciar los trabajos, el interesado deberá solicitar un nuevo permiso, el cual se tramitará conforme al procedimiento de obra nueva, debiendo adecuarse el proyecto a cualquier normativa que haya entrado en vigencia con posterioridad al permiso caducado.

Renovación y Prórroga del Permiso

ARTÍCULO 39. El titular de un Permiso de Construcción que no haya podido iniciar la obra dentro de los noventa (90) días continuos de vigencia, podrá solicitar una prórroga por noventa (90) días continuos adicionales, siempre que la solicitud se realice antes del vencimiento del permiso original.

Si la obra estuviere en ejecución y su complejidad requiriese un plazo mayor al estipulado, el interesado podrá solicitar la renovación del permiso, la cual se otorgará previa inspección técnica que verifique el avance de la obra conforme al proyecto aprobado.





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



CAPÍTULO IV
Del Régimen Simplificado para Obras Menores,
Reparaciones y Modificaciones

Ámbito de Aplicación de los Regímenes Simplificados

ARTÍCULO 40. Las obras de escasa entidad técnica, las reparaciones para el mantenimiento de edificaciones y las modificaciones o ampliaciones sobre edificaciones existentes, se tramitarán conforme a los procedimientos simplificados establecidos en este Capítulo, según la naturaleza de la intervención.

Sección Primera
De la Declaración Responsable de Obras Menores y
Reparaciones

Ámbito de Aplicación de la Declaración Responsable

ARTÍCULO 41. Estarán sujetas al régimen de Declaración Responsable únicamente las Reparaciones, definidas como tales en esta Ordenanza, que no impliquen alteración de las Variables Urbanas Fundamentales.

Quedan expresamente sujetas a este régimen las obras de mera conservación, mantenimiento, sustitución de acabados (pisos, frisos, pintura), reparaciones de instalaciones sanitarias o eléctricas que no impliquen nuevos puntos de conexión a redes, impermeabilización de techos y cambio de cubiertas por materiales de similar peso y características, siempre que no se modifique la estructura portante, el uso de la edificación, ni sus fachadas o condiciones de seguridad.

Procedimiento de la Declaración Responsable

ARTÍCULO 42. El interesado deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano el formulario de Declaración Responsable, en el cual, bajo fe de juramento, declara conocer la normativa, describe las reparaciones a ejecutar y afirma que estas se ajustan al supuesto del artículo anterior.

La declaración deberá acompañarse de la identificación del propietario, el documento de propiedad o condominio, un presupuesto simple de la obra, una memoria descriptiva simple y el comprobante de pago de la tasa administrativa fija establecida para este trámite.

La copia sellada de la Declaración Responsable y el comprobante de pago constituirán la habilitación administrativa suficiente para iniciar la reparación de inmediato, sin perjuicio de las facultades de inspección y control posterior del Municipio.

Efectos y Límites de la Declaración

ARTÍCULO 43. La Declaración Responsable no prejuzga sobre la veracidad de lo declarado. Si en el ejercicio de sus

facultades de control, la Dirección de Desarrollo Urbano constata que las obras ejecutadas exceden el ámbito de una Reparación Menor, o que se falsearon los datos de la declaración, la habilitación se tendrá por inexistente.

En tal caso, la obra se considerará una construcción ilegal y se iniciará de inmediato el procedimiento sancionatorio y de restitución de la legalidad urbanística correspondiente.

Sección Segunda
Del Permiso de Obra Menor

Ámbito de Aplicación del Permiso de Obra Menor

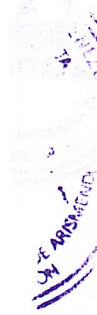
ARTÍCULO 44. Requerirán un Permiso de Obra Menor aquellas construcciones calificadas como Obras Menores en el Artículo 4 de esta Ordenanza, tales como cercas perimetrales, tapias, muros de cerramiento, casetas de vigilancia de escasa superficie y otras instalaciones similares que, por ser obras nuevas, requieren una revisión municipal previa de su implantación.

PARÁGRAFO ÚNICO. Sólo se otorgará el Permiso de Obra Menor a aquellas obras menores que no superen los 2,5 metros de altura, la cual deberá ser medida a nivel del suelo. A los proyectos cuya altura sea superior a la antes establecida les será denegado el permiso.

Recaudos para el Permiso de Obra Menor

ARTÍCULO 45. La solicitud escrita del Permiso de Obra Menor se presentará ante la Dirección de Desarrollo Urbano con los siguientes recaudos:

1. Identificación legal del propietario.
2. Documento de propiedad del inmueble registrado (copia) o documento similar válidamente constituido que faculte a construir.
3. Un croquis acotado del terreno, que indique la ubicación, dimensiones (altura, longitud) y materiales de la obra menor a ejecutar, señalando su distancia a la vía pública (retiro de frente) y a los linderos.
4. Levantamiento topográfico georreferenciado mediante coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) SIRGAS-REGVEN.
5. Una breve descripción de la obra y su finalidad.
6. Solvencia catastral.
7. Comprobante de pago de la tasa administrativa correspondiente a este trámite simplificado.





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



Procedimiento de Revisión y Otorgamiento

ARTÍCULO 46. La Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un lapso máximo de quince (15) días hábiles, contados desde la recepción de la solicitud completa, para revisarla.

La revisión se limitará a verificar que la obra respeta el retiro de frente obligatorio, no obstruye la visibilidad en esquinas, no afecta servicios públicos ni derechos de terceros evidentes, y que sus materiales no están expresamente prohibidos.

Si la revisión es favorable, se expedirá el Permiso de Obra Menor. Si existen observaciones, se notificarán al interesado para que las subsane.

Sección Tercera

Del Permiso Simplificado de Modificación o Ampliación

Ámbito de Aplicación del Permiso Simplificado

ARTÍCULO 47. Requerirán un Permiso de Modificación o Ampliación, tramitado bajo el régimen simplificado de este capítulo, aquellas obras que, sobre una edificación existente y permisada, supongan una Modificación o una Ampliación, según las definiciones de esta Ordenanza.

Este procedimiento aplica a obras que alteren la distribución interna, modifiquen fachadas, intervengan elementos estructurales o incrementen el área bruta de construcción, siempre que el proyecto se adecúe a las Variables Urbanas Fundamentales vigentes.

Recaudos para el Permiso Simplificado

ARTÍCULO 48. La solicitud escrita del Permiso de Modificación o Ampliación se presentará ante la Dirección de Desarrollo Urbano con los siguientes recaudos:

1. Recaudos administrativos y legales señalados en el Artículo 30 de esta Ordenanza.
2. Copia del permiso de construcción o constancia de habitabilidad de la edificación existente a intervenir. Si la edificación no estuviere permisada, deberá acogerse primero al régimen de regularización del Capítulo V de este Título.
3. Memoria descriptiva de la obra a ejecutar.
4. Planos de arquitectura (plantas, cortes y fachadas) que reflejen el estado actual de la edificación y la propuesta de intervención, diferenciando claramente lo existente de lo nuevo.
5. Informe de inspección estructural y proyecto de reforzamiento, si la obra implica intervención de

elementos portantes o un incremento de cargas por la ampliación.

6. Comprobante de pago de la tasa administrativa.

Procedimiento de Revisión Simplificada

ARTÍCULO 49. La Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un lapso máximo de quince (15) días hábiles, contados desde la admisión de la solicitud completa, para revisar el expediente.

La revisión se centrará exclusivamente en verificar que la modificación o ampliación propuesta se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales (especialmente retiros, porcentaje de construcción y ubicación), a las normas de seguridad estructural y a la normativa de fachadas, si aplicare.

Cumplida la revisión favorable, se procederá al otorgamiento del Permiso conforme a lo dispuesto en el Artículo 36.

CAPÍTULO V

Del Régimen De Regularización De Construcciones Existentes

Objeto y Carácter Excepcional de la Regularización

ARTÍCULO 50. El Municipio podrá, con el carácter excepcional establecido en este Capítulo, acordar la regularización de edificaciones existentes que hayan sido ejecutadas total o parcialmente sin el correspondiente Permiso de Construcción, siempre que su estado de consolidación, sus condiciones de seguridad y salubridad, y su grado de adecuación a la normativa urbanística aplicable así lo permitan. La regularización es una potestad municipal y no un derecho del infractor. Su otorgamiento no exime de las responsabilidades civiles, administrativas o penales que se deriven de la construcción ilegal.

Supuestos de Improcedencia Absoluta

ARTÍCULO 51. En ningún caso, ni bajo ninguna circunstancia, podrán ser objeto de regularización las edificaciones o instalaciones que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

1. Las que ocupen total o parcialmente suelos calificados como dominio público, tales como vías, parques, plazas, áreas de cesión obligatoria o zonas verdes.
2. Las que se encuentren en zonas de riesgo geológico hidrológico o de cualquier otra naturaleza, declaradas como no mitigables por la autoridad competente en materia de protección civil.
3. Las que ocupen zonas de protección ambiental especial, márgenes de ríos, quebradas o cualquier otro cuerpo de agua, conforme a la legislación nacional de la materia.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI

Aquellas cuyas condiciones de seguridad estructural, salubridad o instalaciones representen un riesgo inminente y no subsanable para la vida de sus ocupantes o de terceros.

5. Aquellas cuyo uso sea manifiestamente incompatible con la zonificación establecida o con el carácter predominante del sector, en caso de aplicarse las normas supletorias.

Solicitud e Inicio del Procedimiento

ARTÍCULO 52. El propietario de la edificación existente iniciará el procedimiento mediante solicitud formal de regularización ante la Dirección de Desarrollo Urbano. Dicha solicitud deberá consignarse con los siguientes recaudos:

1. Los recaudos administrativos y legales señalados en el Artículo 30 de esta Ordenanza.
Levantamiento topográfico georreferenciado mediante coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*) SIRGAS-REGVEN, firmado y sellado por un Profesional Responsable habilitado.
3. Plano arquitectónico de la edificación tal como está construida (planos *as-built*) suscrito por un Profesional Responsable (Proyectista) habilitado.
4. Un Informe Técnico de Inspección y Peritaje Estructural, suscrito por un Profesional Responsable especialista, que certifique la estabilidad de la edificación, el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad y salubridad, y el estado de sus instalaciones. Este informe asume la responsabilidad del profesional sobre la habitabilidad de la estructura.

Revisión Técnica y Legal

ARTÍCULO 53. La Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un lapso de treinta (30) días hábiles, contados desde la admisión de la solicitud, para la revisión del expediente. La revisión constatará:

1. Que la edificación no incurre en ninguno de los supuestos de improcedencia absoluta.
2. La veracidad del informe técnico y de los planos *as-built* consignados.

El grado de conformidad o disconformidad de la edificación con las Variables Urbanas Fundamentales que le fueren aplicables para la fecha de su construcción o, en su defecto, con las vigentes.

Condiciones para el Otorgamiento de la Regularización

ARTÍCULO 54. Si la revisión técnica determina que la edificación es estructuralmente segura y no incurre en las improcedencias del Artículo 51, la Dirección de Desarrollo Urbano emitirá un acto motivado imponiendo al solicitante las siguientes condiciones resolutorias para el otorgamiento de la regularización:

1. La obligación de ejecutar, en un plazo determinado, cualquier obra menor de corrección o adecuación de seguridad o salubridad que el informe técnico o la Dirección hubieren determinado.
2. El pago de las tasas correspondientes al Permiso de Construcción que debió haber solicitado, calculadas al valor vigente.
3. El pago de la multa por construcción ilegal, tipificada en esta Ordenanza, la cual será liquidada en su monto máximo como condición para la regularización, sin perjuicio de otros recargos.

Expedición de la Constancia de Regularización

ARTÍCULO 55. Una vez que el propietario demuestre fehacientemente haber cumplido con la totalidad de las condiciones impuestas en el artículo anterior, incluyendo la ejecución de obras menores y el pago de todas las obligaciones pecuniarias (tasas y multas), la Dirección de Desarrollo Urbano expedirá la Constancia de Regularización de la edificación.

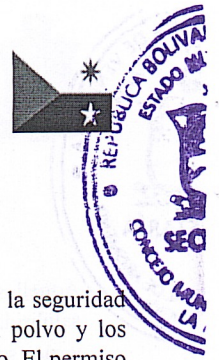
Efectos Jurídicos de la Regularización

ARTÍCULO 56. La Constancia de Regularización surtirá los mismos efectos jurídicos que el Permiso de Construcción y la Constancia de Habitabilidad. Acredita la condición de "edificación legalmente existente" y es el documento suficiente para la protocolización de mejoras, la obtención de la conformidad de uso comercial o industrial, la conexión a servicios públicos permanentes y demás actos de naturaleza civil o administrativa. La Dirección de Desarrollo Urbano remitirá copia de la Constancia a la Dirección de Catastro para la actualización del inmueble.

PÁRAGRAFO ÚNICO: La Constancia de Regularización bajo ninguna circunstancia otorgará la titularidad del inmueble ni equivaldrá a un título de propiedad, ya que en el caso de que la construcción se haya realizado en una parcela sin tradición legal o documentación que acredite un derecho real, deberán seguirse los procedimientos contemplados en la ley u ordenanza correspondiente para la obtención de la titularidad y/o la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos urbanos.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



TÍTULO IV
DE LAS ACTUACIONES, CONSTANCIAS Y PERMISOS
ESPECIALES

CAPÍTULO ÚNICO
Actuaciones Especiales

Potestad Reglamentaria

ARTÍCULO 57. Se faculta expresamente al Alcalde o Alcaldesa para que, mediante Reglamento publicado en la Gaceta Municipal, establezca los requisitos, recaudos y formularios específicos para la tramitación de cada una de las actuaciones y habilitaciones administrativa creadas en esta Ordenanza, garantizando la celeridad, proporcionalidad y el uso de medios digitales.

Constancia de Conformidad de Uso Comercial

ARTÍCULO 58. Se requerirá la Constancia de Conformidad de Uso Comercial para el inicio de cualquier actividad económica, industrial o de servicios en un inmueble. El alcance de esta constancia es exclusivamente urbanístico y se limita a certificar la compatibilidad entre el Uso de Suelo asignado a la parcela en los instrumentos de ordenación o normas supletorias y la actividad específica solicitada. Será un requisito previo indispensable para la tramitación de la Licencia de Actividades Económicas.

PARÁGRAFO ÚNICO. Hasta tanto no sea establecido mediante Reglamento publicado en Gaceta Municipal, la documentación a consignar inicialmente para la obtención de la Constancia de Conformidad de Uso Comercial será la siguiente:

1. Carta de solicitud
2. Título de propiedad registrado. Si el solicitante es arrendatario o comodatario del inmueble deberá consignar el contrato respectivo, vigente, suscrito y legalmente constituido por el actual propietario del inmueble, que contenga expresamente la facultad de solicitar este tipo de habilitaciones administrativas.
3. Solvencia Catastral.
4. Croquis de ubicación.
5. Plano de distribución de planta con sus respectivas medidas.
6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Permiso de Demolición Voluntaria

ARTÍCULO 59. Se requerirá el Permiso de Demolición Voluntaria para el derribo total o parcial de cualquier edificación existente, salvo que dicha demolición forme parte integral de un Permiso de Construcción de obra nueva ya

aprobado. El alcance de este permiso es controlar la seguridad pública, la estabilidad de linderos, la gestión del polvo y los escombros, y la protección del patrimonio histórico. El permiso será denegado si el inmueble está sujeto a un régimen de protección patrimonial.

PARÁGRAFO ÚNICO. Hasta tanto no sea establecido mediante Reglamento publicado en Gaceta Municipal, la documentación a consignar inicialmente para la obtención del Permiso de Demolición Voluntaria será la siguiente:

1. Carta de solicitud.
2. Título de propiedad registrado. Si el solicitante es arrendatario o comodatario del inmueble deberá consignar el contrato respectivo, vigente, suscrito y legalmente constituido por el actual propietario del inmueble, que contenga expresamente la facultad de solicitar este tipo de habilitaciones administrativas.
3. Solvencia Catastral.
4. Croquis de ubicación.
5. Plano descriptivo de la construcción a demoler georeferenciado mediante coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*) SIRGAS-REGVEN.
6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Permiso de Movimiento de Tierra

ARTÍCULO 60. Se requerirá el Permiso de Movimiento de Tierra para toda excavación, relleno o alteración de la topografía natural de un terreno que no esté amparado por un Permiso de Construcción mayor. El alcance de este permiso es controlar el riesgo geológico como inestabilidad de taludes, erosión, así como el impacto sobre los drenajes naturales o públicos. La Dirección exigirá los estudios de suelos o informes de estabilidad que considere necesarios según la magnitud de la obra.

PARÁGRAFO ÚNICO. Hasta tanto no sea establecido mediante Reglamento publicado en Gaceta Municipal, la documentación a consignar inicialmente para la obtención del Permiso de Movimiento de Tierra será la siguiente:

1. Carta de solicitud.
2. Título de propiedad registrado. Si el solicitante es arrendatario o comodatario del inmueble deberá consignar el contrato respectivo, vigente, suscrito y válidamente constituido por el actual propietario del inmueble, que contenga expresamente la facultad de solicitar este tipo de habilitaciones administrativas.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



3. Solvencia Catastral.
4. Croquis de ubicación.
5. Levantamiento topográfico georreferenciado mediante coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*) SIRGAS-REGVEN.
6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

Del Permiso de Tala y Poda

ARTÍCULO 61. Se requerirá el Permiso de Tala y Poda para el corte, remoción o intervención drástica de cualquier espécimen arbóreo, sea en propiedad pública o privada. El alcance de este permiso es la protección del patrimonio ambiental del Municipio. Su otorgamiento es de carácter restrictivo y estará supeditado a la inspección técnica que verifique el riesgo, la enfermedad del árbol o la estricta necesidad por obras civiles, y se regirá por la legislación ambiental nacional y las ordenanzas de la materia.

PARÁGRAFO ÚNICO. Hasta tanto no sea establecido mediante Reglamento publicado en Gaceta Municipal, la documentación a consignar inicialmente para la obtención del Permiso de Tala y Poda será la siguiente:

1. Carta de solicitud.
2. Título de propiedad registrado. Si el solicitante es arrendatario o comodatario del inmueble deberá consignar el contrato respectivo, vigente, suscrito y legalmente constituido por el actual propietario del inmueble, que contenga expresamente la facultad de solicitar este tipo de habilitaciones administrativas.
3. Cédula de identidad del propietario (copia).
4. Informe de riesgos emanado de Protección Civil y Administración de Desastres.
5. Solvencia Catastral.
6. Croquis de ubicación.
7. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

De la Declaración Responsable de Limpieza de Terreno

ARTÍCULO 62. Toda limpieza de terreno (desmalezamiento) que implique tala de árboles estará sujeta al régimen de Declaración Responsable. El alcance de esta Declaración es permitir al propietario el desmalezamiento y remoción de vegetación baja como la maleza de forma expedita, excluyendo expresamente la tala o remoción de árboles, y habilitar a la Dirección de Desarrollo Urbano para la inspección concurrente. Si en la inspección se constata la tala de árboles, la Declaración Responsable se tendrá por inexistente y el acto se considerará

un delito por tala ilegal, remitiendo las actuaciones al Ministerio con competencia en materia de ambiente.

Solicitud de Servicio Municipal de Limpieza de Terreno

ARTÍCULO 63. Los propietarios de terrenos privados que deseen contratar el servicio de desmalezamiento y limpieza por parte de las cuadrillas adscritas a la Dirección de Desarrollo Urbano, podrán solicitarlo formalmente consignando los siguientes requisitos:

1. Documento de propiedad del inmueble debidamente registrado (copia). Si el solicitante es arrendatario o comodatario del inmueble deberá consignar el contrato respectivo, vigente, suscrito y legalmente constituido por el actual propietario del inmueble.
2. Solvencia Catastral.
3. Croquis o esquema de ubicación del terreno, indicando puntos de referencia claros y los linderos aproximados del área a intervenir.
4. Comprobante de pago de la Tasa Administrativa correspondiente por la prestación del servicio.

PARÁGRAFO ÚNICO. Recibida la solicitud y verificados los recaudos, la Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un lapso de quince (15) días hábiles para admitir la solicitud y notificar al interesado la fecha y hora asignada para la ejecución de los trabajos por parte de la cuadrilla municipal. La prestación del servicio estará sujeta a la disponibilidad operativa y de maquinaria de la Dirección.

Del Permiso de Rotura de Pavimento

ARTÍCULO 64. Se requerirá el Permiso de Rotura de Pavimento para cualquier intervención sobre aceras, brocales o calzadas del dominio público para la instalación o reparación de servicios. El alcance de este permiso es proteger la integridad del dominio público vial y garantizar su correcta y oportuna reposición.

PARÁGRAFO ÚNICO. Hasta tanto no sea establecido mediante Reglamento publicado en Gaceta Municipal, la documentación a consignar inicialmente para la obtención del Permiso de Rotura de Pavimento será la siguiente:

1. Carta de solicitud.
2. Título de propiedad registrado (copia). Si el solicitante es arrendatario o comodatario del inmueble deberá consignar el contrato respectivo, vigente, suscrito y legalmente constituido por el actual propietario del inmueble, que contenga expresamente la facultad de solicitar este tipo de habilitaciones administrativas.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



3. Solvencia Catastral.

4. Croquis de ubicación.

5. Solicitud de conexión al servicio público al órgano correspondiente, recibida, firmada y sellada por este.

6. Pago de la tasa administrativa correspondiente.

De la Constancia de Recolección de Escombros y Residuos

ARTÍCULO 65. Toda obra que genere escombros o residuos de construcción como tierra, concreto, etc., deberá tramitar la Constancia de Recolección. El alcance de esta constancia es garantizar la trazabilidad y la correcta disposición final de dichos residuos. Se otorgará contra la presentación del contrato o factura de un servicio de transporte autorizado por el Municipio, que certifique que los residuos serán depositados en el sitio de disposición final (bota) oficial, prohibiendo su vertido en áreas públicas o zonas de protección ambiental.

**TÍTULO V
DEL CONTROL, INSPECCIÓN Y TERMINACIÓN DE
OBRAS**

CAPÍTULO I

De la Competencia Municipal de Inspección y Control

Potestad de Inspección y Control Urbanístico

ARTÍCULO 66. Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano el ejercicio de la potestad de policía administrativa para la inspección y control de todas las construcciones, edificaciones y urbanizaciones que se ejecuten en la jurisdicción del Municipio Arismendi, sean estas públicas o privadas.

Esta potestad se ejerce con el fin de verificar el cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales, las condiciones de los permisos otorgados, las normas técnicas y de seguridad, y las demás disposiciones de la presente Ordenanza.

Alcance de la Potestad de Inspección

ARTÍCULO 67. La potestad de inspección y control se extiende a todas las obras, estén estas en fase de ejecución, paralizadas, concluidas o incluso en estado de ruina. El personal de inspección de la Dirección de Desarrollo Urbano está facultado para:

1. Verificar que toda obra en ejecución cuente con el permiso de construcción correspondiente o la declaración responsable, según aplique.
2. Constatar que la obra en ejecución se ajusta fielmente a los planos y especificaciones del proyecto aprobado.

3. Exigir la presencia en obra del Profesional Residente y la disponibilidad de la bitácora u hoja de seguimiento de la obra.

4. Verificar la instalación y vigencia del cartel de obra reglamentario.

5. Ordenar la paralización preventiva e inmediata de la obra en los casos de riesgo inminente o violación flagrante de las Variables Urbanas Fundamentales.

Libre Acceso para la Inspección

ARTÍCULO 68. El propietario, promotor, Profesional Residente y el personal de la obra tienen el deber de permitir el acceso a la construcción y facilitar las labores de inspección al personal de la Dirección de Desarrollo Urbano debidamente identificado y autorizado mediante acta suscrita por el supervisor delegado por el Director o Directora de Desarrollo Urbano o por este o esta misma.

Esta obligación se entenderá sin menoscabo del derecho a la inviolabilidad del hogar doméstico y de los recintos privados. En caso de negativa de acceso fundada en dicho derecho, procederá conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

Dicho personal está facultado para realizar mediciones, tomar fotografías, solicitar documentos y realizar cualquier actuación necesaria para el cabal cumplimiento de su función. La obstrucción injustificada a la función inspectora será considerada una infracción grave.

De las Actas de Inspección

ARTÍCULO 69. De toda visita de inspección se levantará un Acta pormenorizada, en la cual se dejará constancia de los hechos observados, el estado de la obra y las conformidades o inconformidades detectadas.

El Acta será suscrita por el inspector actuante y por el Profesional Residente, maestro de obra o la persona que atienda la visita. La negativa de esta última a firmar el acta no invalidará su contenido; el inspector dejará constancia de dicha negativa en el propio documento. El Acta de Inspección constituye el documento administrativo que da fe de los hechos y sirve de fundamento para el inicio de procedimientos sancionatorios, si hubiere lugar.

De la Solicitud de Autorización Judicial para Inspección

ARTÍCULO 70. Cuando el propietario, ocupante o sus representantes impidan el acceso a un inmueble amparándose en la inviolabilidad del recinto privado (Artículo 47 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela), y existan fundados indicios de la comisión de una infracción urbanística en su interior, la Dirección de Desarrollo Urbano suspenderá el procedimiento de inspección. En tal caso, el



El Director levantará un informe técnico motivado y lo remitirá al Concejo Municipal, a fin de que este solicite ante el Tribunal competente la Orden Judicial de Allanamiento (Mandamiento) necesaria para practicar la inspección, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

CAPÍTULO II De Los Inspectores De Obra

Designación y Requisitos del Inspector

ARTÍCULO 71. El control material de las obras será ejercido por los Inspectores Técnicos Municipales. El cargo de Inspector Técnico Municipal deberá ser ejercido por un profesional venezolano, arquitecto o ingeniero, debidamente colegiado y solvente en el ejercicio de su profesión.

El inspector es un funcionario público investido de autoridad para el ejercicio de sus funciones y responderá personal y directamente por los actos, informes y omisiones que se deriven de su actuación.

Deberes de los Inspectores

ARTÍCULO 72. Son deberes fundamentales de los Inspectores Técnicos Municipales:

1. Actuar con estricta sujeción a la Constitución, las leyes y esta Ordenanza, demostrando probidad, objetividad e imparcialidad en el ejercicio de sus funciones.

2. Cumplir con el plan de inspección territorial asignado por la Dirección de Desarrollo Urbano, realizando visitas periódicas a las obras en ejecución.
3. Levantar las Actas de Inspección con veracidad, precisión y detalle, describiendo los hechos observados y fundamentando técnicamente cualquier inconformidad.
4. Informar de manera inmediata a su superior jerárquico sobre la detección de infracciones graves, violaciones flagrantes a las Variables Urbanas Fundamentales o situaciones de riesgo inminente.
5. Abstenerse de inspeccionar obras en las que tenga conflicto de intereses, sea por participación en el proyecto, parentesco con los interesados o cualquier otra causal de inhibición.

Funciones y Atribuciones Específicas

ARTÍCULO 73. En el ejercicio de su cargo, el Inspector Técnico Municipal está facultado para:

1. Realizar en el sitio de la obra la exhibición del Permiso de Construcción o habilitación administrativa, los planos

sellados y conformados por la Dirección, y la bitácora de obra.

2. Realizar mediciones y comprobaciones métricas para verificar la correspondencia entre la obra ejecutada y los planos aprobados, especialmente en lo relativo a retiros, altura, porcentaje de ubicación y áreas de construcción.
3. Tomar muestras fotográficas o videográficas que sirvan como evidencia de los hechos observados.
4. Recomendar fundadamente al Director de Desarrollo Urbano la adopción de medidas preventivas, incluyendo la paralización inmediata de la obra.
5. Ejecutar materialmente las órdenes de paralización o clausura que sean dictadas por la autoridad competente.

Responsabilidad Disciplinaria y Profesional

ARTÍCULO 74. El Inspector Técnico Municipal que, por acción u omisión dolosa o culposa, permita la ejecución de obras en contravención a la normativa vigente, consigne hechos falsos en las Actas de Inspección, o retarde injustificadamente un procedimiento, incurrirá en responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y profesional a que hubiere lugar.

La Dirección de Desarrollo Urbano, al constatar una falta grave, deberá remitir el expediente al Colegio profesional respectivo para la instrucción del expediente disciplinario correspondiente.

CAPÍTULO III De La Certificación De Terminación De Obra y La Constancia De Habitabilidad

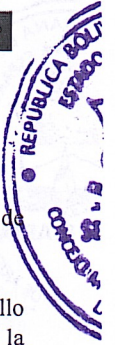
Obligación de Notificar la Terminación de Obra

ARTÍCULO 75. Una vez concluida la totalidad de la obra autorizada en el Permiso de Construcción, y antes de que la edificación pueda ser habitada o destinada al uso correspondiente, el propietario y el Profesional Residente deberán notificar por escrito la terminación de los trabajos a la Dirección de Desarrollo Urbano, a los fines de solicitar la inspección final y la expedición de la constancia de uso y/o habitabilidad.

Recaudos para la Solicitud de Habitabilidad (Ocupación)

ARTÍCULO 76. La solicitud escrita de Constancia de Habitabilidad deberá consignarse con los siguientes documentos:

1. Permiso de construcción (copia).
2. Croquis de ubicación.
3. Documento de propiedad registrado o similar que acredite un derecho real válidamente constituido.



4. Certificación de Terminación de Obra, suscrita conjuntamente por el propietario y el Profesional Residente, declarando que la obra se ejecutó conforme al permiso otorgado y a las normas técnicas aplicables.
5. Planos *as-built* (conforme a obra), en formato físico y digital, suscritos por el Profesional Residente, únicamente en el caso de que se hubieren introducido modificaciones menores no sustanciales durante la ejecución que difieran del proyecto original aprobado.
6. Certificación de conformidad de instalaciones y medidas de seguridad.
7. Constancias de conexión o solvencia de los servicios públicos esenciales (acueducto, cloacas y electricidad), emitidas por los organismos o empresas prestadoras del servicio.
8. Solvencia catastral.
9. Comprobante de pago de la tasa administrativa correspondiente a la inspección final.

Inspección Técnica Final

ARTÍCULO 77. Recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano designará un Inspector Técnico Municipal para que realice la inspección final de la obra, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

Dicha inspección tendrá como único objeto verificar la correspondencia entre la obra ejecutada y el proyecto aprobado, así como el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad. Si de la inspección resultaren observaciones, estas se notificarán por escrito al interesado para que sean subsanadas, suspendiéndose el lapso del procedimiento hasta su corrección.

Lapso y Otorgamiento de la Constancia

ARTÍCULO 78. Realizada la inspección final y verificada la conformidad de la obra, la Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de quince (15) días hábiles para expedir la Constancia de Habitabilidad.

Requisito Indispensable para el Uso

ARTÍCULO 79. Queda expresamente prohibida la ocupación, arrendamiento o puesta en funcionamiento de cualquier edificación nueva, o de aquellas que hayan sido objeto de ampliaciones o modificaciones sustanciales, sin la previa obtención de la Constancia de Habitabilidad.

Nulidad de Licencias y Efectos Catastrales

ARTÍCULO 80. Será nulo de nulidad absoluta cualquier permiso de uso comercial o conformidad de uso otorgada por otra dependencia municipal sobre una edificación que no cuente

con la Constancia de Habitabilidad por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Una vez expedida la constancia, la Dirección de Desarrollo Urbano remitirá de oficio copia certificada de la misma a la Dirección de Catastro, a los fines de la actualización del registro inmobiliario y la expedición de la nueva ficha catastral.

TÍTULO VI DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y EL RÉGIMEN SANCIONATORIO

CAPÍTULO I De Las Infracciones Urbanísticas

Principio de Legalidad y Tipicidad

ARTÍCULO 81. Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, en los Instrumentos de Ordenación Urbanística y en los actos administrativos (Permisos) dictados en su ejecución.

Solo podrán imponerse las sanciones administrativas expresamente previstas en este Título, mediante el procedimiento aquí establecido, a quienes resulten responsables de las infracciones tipificadas en este Capítulo.

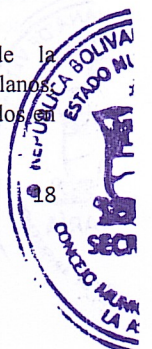
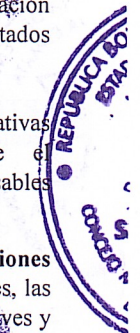
Clasificación de las Infracciones

ARTÍCULO 82. A los efectos del cálculo de las sanciones, las infracciones urbanísticas se clasifican en Muy Graves, Graves y Leves.

Infracciones Muy Graves

ARTÍCULO 83. Se consideran infracciones urbanísticas Muy Graves:

1. La ejecución de cualquier obra nueva de edificación o urbanización sin haber obtenido el Permiso de Construcción correspondiente, o en contravención flagrante y sustancial a las condiciones de este, violando las Variables Urbanas Fundamentales de uso, altura, retiros, porcentaje de ubicación o construcción.
2. La ejecución de obras en suelos calificados como dominio público, servidumbres de paso, zonas verdes, áreas de cesión obligatoria, o en las zonas declaradas de improcedencia absoluta para la regularización conforme al Artículo 51 de esta Ordenanza (zonas de riesgo no mitigable o de protección ambiental).
3. La falsedad, ocultamiento o tergiversación de la información o de los documentos técnicos (planos, informes estructurales, estudios de suelos) consignados



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



Cualquier procedimiento administrativo regulado en esta Ordenanza.

La demolición total o parcial de edificaciones catalogadas como patrimonio histórico, cultural o arquitectónico, sin la autorización del órgano competente en la materia.

Infracciones Graves

ARTÍCULO 84. Se consideran infracciones urbanísticas Graves:

1. El incumplimiento o desacato a las órdenes de paralización, demolición o restitución de la legalidad dictadas por la Dirección de Desarrollo Urbano, incluyendo la violación de precintos de clausura.
2. La obstrucción, resistencia o negativa injustificada a permitir el acceso del personal de inspección municipal, siempre que dicho personal cuente con la autorización voluntaria del propietario o una orden judicial de allanamiento. No se considerará infracción la negativa de acceso a un recinto privado cuando esta se fundamente en la inviolabilidad del hogar y el funcionario no porte la orden judicial respectiva.
3. La ejecución de obras de Modificación o Ampliación sin el permiso simplificado correspondiente, siempre que estas sean legalizables.
4. La inexistencia o falta de concurrencia del Profesional Residente en las obras que así lo requieran.
5. El incumplimiento de la obligación de instalar el cartel de obra reglamentario (Artículo 22) o el suministro de información falsa en el mismo.
6. La ejecución de demoliciones voluntarias sobre cualquier edificación, sin el permiso correspondiente, siempre que el inmueble no esté catalogado como patrimonio.
7. La ejecución de movimientos de tierra que alteren la topografía, sin el permiso correspondiente.
8. La tala o poda drástica de especímenes arbóreos sin el permiso municipal, sin perjuicio de las sanciones penales y ambientales que imponga la autoridad nacional.
9. La ejecución de rotura de pavimento (aceras, brocales o calzadas) sin el permiso correspondiente.

Infracciones Leves

ARTÍCULO 85. Se consideran infracciones urbanísticas Leves:

La ejecución de Reparaciones sin haber presentado la Declaración Responsable.

2. El incumplimiento de la obligación de mantener en el sitio de la obra los planos aprobados y la bitácora de obra.
3. Cualquier otra omisión o incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza que no esté calificado como grave o muy grave.
4. La realización de limpieza de terreno (desmalezamiento) sin haber presentado la Declaración Responsable.
5. La omisión de tramitar la Constancia de Recolección de Escombros, o la disposición de estos en sitios no autorizados.
6. La omisión de solicitar la Constancia de Conformidad de Uso Comercial antes de la solicitud de la licencia de actividad económica.

Concurso de Infracciones

ARTÍCULO 86. A la persona que, mediante una sola acción u omisión, incurra en varios supuestos de infracción, se le aplicará la sanción correspondiente a la infracción de mayor gravedad más la mitad de las otras sanciones. Si varias acciones constituyen diversas infracciones, se aplicará la sanción más grave, aumentada con la mitad de las otras sanciones. Si las sanciones son iguales, se aplicará cualquiera de ellas, aumentada con la mitad de las restantes.

CAPÍTULO II

De Las Sanciones Aplicables y su Cálculo Aritmético

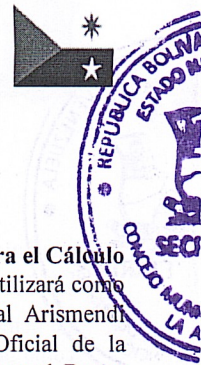
Tipos de Sanciones y Medidas

ARTÍCULO 87. Las infracciones urbanísticas tipificadas en esta Ordenanza darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones y medidas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar:

1. Multas (Sanciones pecuniarias): La imposición de una sanción económica al infractor.
2. Medidas Preventivas o Cautelares: Actos de la administración para detener la infracción o evitar un riesgo, tales como la paralización inmediata de la obra o la clausura preventiva del inmueble.
3. Medidas de Restitución de la Legalidad: Actos destinados a revertir el daño causado y restaurar el orden urbanístico vulnerado, tales como la orden de demolición total o parcial de lo ilegalmente construido, o la orden de ejecutar obras de adecuación o corrección.

Medida Cautelar de Paralización Inmediata

ARTÍCULO 88. La Dirección de Desarrollo Urbano, al constatar la ejecución de una obra sin el permiso correspondiente (Infracción Muy Grave) o el incumplimiento



hagránte de las Variables Urbanas Fundamentales del permiso otorgado, deberá dictar, como medida cautelar in audita parte (sin perjuicio de la otra parte), la paralización inmediata de los trabajos.

Esta medida se ejecutará mediante la colocación de precintos y la extensión de un acta en el sitio, y se mantendrá vigente hasta tanto se inicie el procedimiento sancionatorio y de restitución, o el infractor corrija la situación.

Medida de Restitución de la Legalidad

ARTÍCULO 89. Cuando una obra sea manifiestamente ilegalizable por contravenir de forma irreversible los Instrumentos de Ordenación Urbanística o por incurrir en los supuestos de improcedencia absoluta (Artículo 51), la Dirección de Desarrollo Urbano, como conclusión del procedimiento sancionatorio, ordenará la demolición de la obra y la restitución del terreno a su estado original, a costa del propietario infractor.

Independencia de las Multas y la Restitución

ARTÍCULO 90. Las multas se impondrán con total independencia de las medidas de restitución de la legalidad (demolición o adecuación).

El pago de la multa, sea esta voluntaria o impuesta, no convalida la infracción, no legaliza la construcción ilegal ni exime al infractor de su obligación de demoler lo indebidamente construido o de restituir las cosas al estado anterior a la infracción.

Prohibición de Exoneración de Multas

ARTÍCULO 91. Las sanciones pecuniarias (multas) impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas no serán objeto de exoneración, condonación ni rebaja bajo ninguna circunstancia, salvo por los recursos legales expresamente previstos. Sin embargo, la Administración Tributaria Municipal podrá conceder convenios de pago en relación a las multas cuando el infractor así lo solicite por escrito alegando falta de capacidad económica para su pago íntegro, pudiendo ser concedido hasta un plazo de noventa (90) días continuos hasta el pago total de la multa.

Principio de Determinación Objetiva

ARTÍCULO 92. Las multas establecidas en esta Ordenanza se calcularán mediante fórmulas objetivas basadas en la gravedad de la infracción, la magnitud física de la obra ilegal (metros cuadrados o cúbicos, según sea el caso) y la naturaleza jurídica del infractor. Las infracciones no volumétricas (que no sean cuantificables en metros cuadrados o cúbicos) se sancionarán con multas fijas.

Unidad de Cuenta para el Cálculo

ARTÍCULO 93. A los fines de este Capítulo, se utilizará como unidad de cuenta la Unidad Tributaria Municipal Arismendi (UTMARI), con base en el Tipo de Cambio Oficial de la Moneda de Mayor Valor (TCMMV) publicado por el Banco Central de Venezuela vigente para el momento del pago.

Factor de Sujeto

ARTÍCULO 94. Para el cálculo de todas las multas correspondientes a infracciones volumétricas, se aplicará un Factor de Sujeto (FS) destinado a sancionar con mayor severidad a quienes ejercen la construcción con fines de lucro o capacidad empresarial:

- 1. Personas Naturales (FS = 1.0):** Cuando el infractor sea una persona natural y la obra tenga destino de vivienda unifamiliar propia.
- 2. Personas Jurídicas (FS = 2.5):** Cuando el infractor sea una persona jurídica (empresa, asociación, cooperativa) o cuando, siendo persona natural, la obra tenga fines comerciales, industriales o multifamiliares evidentes.

Fórmula de Sanción Volumétrica

ARTÍCULO 95. Las infracciones que impliquen la ejecución de obras, construcciones, ampliaciones, modificaciones, demoliciones, movimientos de tierra o rotura de pavimento que sean cuantificables en superficie, se sancionarán aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Multa} = A \times T \times FS$$

Donde:

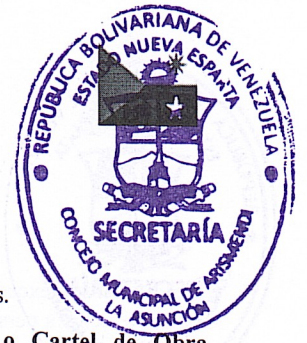
- A (Área):** Es la cantidad total de metros cuadrados (m²) de construcción ejecutados o de suelo intervenido en contravención a la norma (sin permiso o en exceso del permiso). En el caso de las demoliciones, el área será la cantidad total de metros cúbicos (m³) de escombros generados.
- T (Tarifa Base):** Es el valor en UTMARI asignado a la gravedad de la falta.
- FS (Factor de Sujeto):** Es el multiplicador según el tipo de persona (1.0 o 2.5).

Sanciones por Infracciones Muy Graves

ARTÍCULO 96. Las infracciones calificadas como Muy Graves en el Artículo 83 de esta Ordenanza, serán sancionadas de la siguiente manera:

- A. Infracciones de Carácter Volumétrico (Numerales 1, 2 y 4)**

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



Se sancionarán según la siguiente Tarifa Base:

1. **1,5 UTMARI:** Para el supuesto del numeral 1 (Construcción ilegal).
2. **2,0 UTMARI:** Para el supuesto del numeral 2 (Construcción ilegal en zonas prohibidas).
3. **2,5 UTMARI:** Para el supuesto del numeral 4 (Demolición ilegal de patrimonio histórico).

B. Infracciones de Carácter No Volumétrico (Numeral 3):

Se sancionarán con una multa fija de:

1. **Cincuenta (50) UTMARI:** Para personas naturales.
2. **Cien (100) UTMARI:** Para personas jurídicas.

PARÁGRAFO ÚNICO: En todos los casos de infracciones Muy Graves, se ordenará la demolición o restitución total de la legalidad a costa del infractor, cuando se trate de obras manifiestamente ilegalizables.

Sanciones por Infracciones Graves

ARTÍCULO 97. Las infracciones calificadas como Graves en el Artículo 84 de esta Ordenanza, serán sancionadas de la siguiente manera:

A. Infracciones de Carácter Volumétrico (Numerales 3, 6, 7 y 9):

Se sancionarán según la siguiente Tarifa Base:

1. **1,0 UTMARI:** Para el supuesto del numeral 3 (Modificaciones y/o ampliaciones) y para los supuestos de los numerales 7 y 9 (Movimiento de tierra y rotura de pavimento).
2. **1,5 UTMARI:** Para el supuesto del numeral 6 (Demolición ilegal sin carácter patrimonial).

B. Se aplicarán las siguientes multas fijas o acumulativas para Infracciones de Carácter No Volumétrico (Numerales 1, 2, 4, 5 y 8):

Por Desacato a la Orden de Paralización (Numeral 1):

Multa acumulativa por cada semana que transcurra sin acatar la orden:

- **30 UTMARI:** Personas naturales.
- **60 UTMARI:** Personas jurídicas.

Por Obstrucción a la Inspección con Orden Judicial (Numeral 2):

- **20 UTMARI:** Personas naturales.

- **40 UTMARI:** Personas jurídicas.

Por Falta de Profesional Residente o Cartel de Obra (Numerales 4 y 5):

- **35 UTMARI:** Personas naturales.
- **70 UTMARI:** Personas jurídicas.

Por Tala o Poda Excesiva (Numeral 8):

Multa calculada por cada espécimen (árbol) afectado:

- **45 UTMARI:** Personas naturales.
- **90 UTMARI:** Personas jurídicas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Adicional a las multas previstas, procederá la orden de demolición o restitución de la legalidad a costa del infractor si la obra fuese ilegalizable.

Sanciones por Infracciones Leves

ARTÍCULO 98. Las infracciones calificadas como Leves en el Artículo 85 (todas de carácter no volumétrico), serán sancionadas con multas fijas según el siguiente baremo:

Por Omisión de la Declaración Responsable (Numerales 1 y 4):

- **15 UTMARI:** Personas naturales.
- **30 UTMARI:** Personas jurídicas.

Por Ausencia de Planos o Bitácora en Sitio (Numeral 2):

- **10 UTMARI:** Personas naturales.
- **20 UTMARI:** Personas jurídicas.

Por Omisión de la Constancia de Recolección de Escombros (Numeral 5):

- **10 UTMARI:** Personas naturales.
- **20 UTMARI:** Personas jurídicas.

Por Omisión o Incumplimiento de otra disposición de esta Ordenanza (Numeral 3):

- **5 UTMARI:** Personas naturales.
- **10 UTMARI:** Personas jurídicas.

Techo Máximo de la Sanción Pecuniaria

ARTÍCULO 99. Se establece un límite o techo máximo para el monto total de cualquier sanción pecuniaria (multa) impuesta bajo esta Ordenanza, fijado en dos mil (2000) UTMARI.

Este límite se aplicará de pleno derecho cuando el cálculo aritmético resultante de la fórmula volumétrica o la sumatoria



destrucción que exceda dicha cantidad. El tope máximo aplica indistintamente a personas naturales o jurídicas, sin perjuicio de la obligación de ejecutar las medidas de restitución de la legalidad (demolición o adecuación), cuyo costo no se considera parte de la multa.

Agravante por Reincidencia

ARTÍCULO 100. En caso de reincidencia (comisión de una nueva infracción en el lapso de un año), el monto total resultante de la multa, sea volumétrica o fija, se aumentará en un cincuenta por ciento (50%).

CAPÍTULO III

Del Procedimiento Sancionatorio Unificado

Iniciación del Procedimiento

ARTÍCULO 101. El procedimiento sancionatorio se iniciará de oficio por la Dirección de Desarrollo Urbano, fundamentado en un Acta de Inspección que presuma la comisión de una infracción, o mediante denuncia interpuesta por cualquier particular, siempre que esta se presente por escrito y debidamente fundamentada.

Órgano Competente y Sustanciación

ARTÍCULO 102. La Dirección de Desarrollo Urbano será el órgano competente tanto para la sustanciación del expediente como para la decisión del procedimiento sancionatorio. El Director o Directora de Desarrollo Urbano actuará como autoridad decisoria en primera instancia administrativa.

La Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un archivo destinado a resguardar todos los expedientes relacionados con el régimen sancionatorio; el cual deberá cumplir con los criterios nacionales según el ordenamiento jurídico venezolano para la conformación de los expedientes administrativos.

Auto de Apertura y Notificación

ARTÍCULO 103. La Dirección de Desarrollo Urbano ordenará la apertura del procedimiento mediante un Auto de Apertura, el cual deberá contener la identificación del presunto infractor, una descripción de los hechos, y la calificación jurídica provisional de la infracción.

Dicho auto se notificará formalmente al interesado, advirtiéndole que dispone de un plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir de su notificación, para presentar su escrito de descargos y defensas. A partir de esta notificación a las partes se les otorgará acceso total al expediente que recoja toda la tramitación del asunto.

Lapso Probatorio

ARTÍCULO 104. Presentado el escrito de descargos, o vencido el lapso para ello, se abrirá un lapso probatorio de cinco (05)

días hábiles para que el interesado promueva y evacue todas las pruebas que considere pertinentes para su defensa.

La Dirección de Desarrollo Urbano podrá, dentro de ese mismo lapso, practicar de oficio todo acto de investigación, inspecciones adicionales o informes técnicos que considere necesarios para el esclarecimiento de los hechos; de lo cual levantará el acta respectiva y lo anexará al expediente.

Este lapso podrá ser prorrogable mediante auto por cinco (05) días hábiles más si así lo solicitare la parte interesada para la evacuación de las pruebas, y/o si la Dirección lo considerara necesario para salvaguardar el derecho a la defensa de las partes.

Lapso para Decidir

ARTÍCULO 105. Vencido el lapso probatorio, la Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un plazo máximo de quince (15) días hábiles para dictar la Resolución Motivada que ponga fin al procedimiento.

Contenido de la Resolución Sancionatoria

ARTÍCULO 106. De conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, la Resolución Motivada que decida el procedimiento deberá contener:

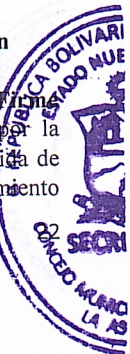
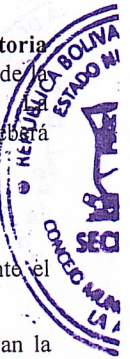
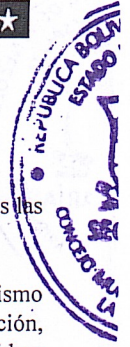
1. La identificación plena del sujeto infractor.
2. Una relación sucinta de los hechos probados durante el procedimiento.
3. Los fundamentos de hecho y de derecho que motivan la decisión.
4. La determinación de la infracción cometida (Leve, Grave o Muy Grave) y la sanción pecuniaria (multa) impuesta.
5. La orden de la medida de restitución de la legalidad que corresponda (demolición, adecuación o regularización, si fuere el caso).
6. La intimación al pago de la multa y el plazo para la ejecución de la medida de restitución.
7. La indicación de los recursos administrativos que proceden contra el acto, el órgano ante el cual deben interponerse y el lapso para hacerlo.

CAPÍTULO IV

De la Ejecución Forzosa de Medidas de Restitución

Ejecutoriedad del Acto Firmado

ARTÍCULO 107. Los actos administrativos dictados por la Dirección de Desarrollo Urbano que impongan una medida de restitución de la legalidad, serán de obligatorio cumplimiento





TÍTULO VII
DE LAS GARANTÍAS PROCESALES DE LOS
ADMINISTRADOS

CAPÍTULO I
De las Notificaciones Administrativas

Deber de Notificación

ARTÍCULO 112. Todo acto administrativo de carácter particular dictado en aplicación de esta Ordenanza, que cree, modifique o extinga derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos, deberá ser notificado al interesado o a su representante legal para que adquiera eficacia.

Contenido de la Notificación

ARTÍCULO 113. La notificación deberá contener el texto íntegro del acto administrativo (Resolución) que se está comunicando.

Además, deberá indicar de forma expresa los recursos administrativos que proceden contra dicho acto, el órgano o autoridad ante el cual deben interponerse, y el lapso legal para ejercerlos.

Medios de Notificación Personal

ARTÍCULO 114. La notificación se practicará preferentemente de forma personal, en el domicilio o dirección aportada por el interesado en el expediente. Se dejará constancia escrita (acuse de recibo) de la notificación, con indicación de la fecha y hora en que se practicó, firmada por el funcionario notificador y por el interesado o su representante, de quien se recabará nombre y número de cédula de identidad.

Si el interesado o su representante se negare a firmar el accuse de recibo, el funcionario notificador dejará constancia escrita de dicha negativa en el propio documento de notificación, con indicación de la fecha, hora y los datos de la persona que se niega. A partir de ese momento, la notificación se tendrá por válidamente practicada y comenzarán a correr los lapsos legales correspondientes.

Notificación por Carteles

ARTÍCULO 115. Cuando resulte impracticable la notificación personal en los términos del artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano procederá a publicar un cartel en un diario de mayor circulación de la entidad territorial donde la autoridad municipal tenga su sede, cumpliendo con los requisitos mencionados en el artículo 113.

En estos casos, se entenderá notificado el interesado quince (15) días hábiles después de dicha publicación, circunstancia que se advertirá expresamente en el cartel.

por parte del infractor, una vez que el acto haya quedado definitivamente firme en sede administrativa.

Lapso de Cumplimiento Voluntario

ARTÍCULO 108. Una vez firme la Resolución sancionatoria que ordena la demolición o adecuación de una obra, el infractor dispondrá de un plazo perentorio de treinta (30) días continuos, contados a partir de su notificación, para dar cumplimiento voluntario a la medida impuesta, a su exclusiva costa.

El infractor deberá notificar a la Dirección de Desarrollo Urbano el inicio de dichos trabajos.

Ejecución Subsidiaria por Incumplimiento

ARTÍCULO 109. Si transcurrido el lapso de cumplimiento voluntario el infractor no hubiere ejecutado la demolición o las obras de adecuación ordenadas, la Dirección de Desarrollo Urbano procederá a la ejecución subsidiaria de la medida, a costa del infractor.

A tal efecto, el Municipio ejecutará los trabajos por sí mismo o a través de terceros que contrate para tal fin, sin que el infractor pueda oponerse a la entrada en el inmueble del personal técnico y la maquinaria requerida. De hacerlo, se procederá conforme a lo estipulado en el artículo 70 de esta Ordenanza.

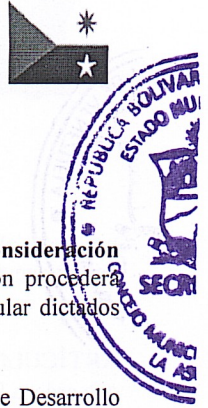
Determinación y Cobro de las Costas

ARTÍCULO 110. Finalizada la ejecución subsidiaria, la Dirección de Desarrollo Urbano elaborará un informe técnico que liquidará el monto total de los gastos incurridos por el Municipio como costos de personal, maquinaria, transporte, disposición de escombros y cualquier otro gasto conexas. Dicha liquidación será notificada al infractor, quien deberá pagarla en un plazo de quince (15) días hábiles. Vencido este plazo sin que se verifique el pago, la liquidación constituirá un título de crédito fiscal y será remitida a la Dirección de Administración Tributaria Municipal para su cobro por la vía de apremio (juicio ejecutivo fiscal).

Demolición por Riesgo Inminente

ARTÍCULO 111. Quedan exceptuadas del procedimiento ordinario de este Título aquellas edificaciones que, por su estado de ruina, colapso inminente o vicios constructivos graves, representen un peligro cierto e inmediato para la seguridad pública o de terceros.

En estos casos, la Dirección de Desarrollo Urbano, previo informe técnico favorable del Cuerpo de Bomberos o Protección Civil, podrá ordenar y ejecutar de manera inmediata la demolición total o parcial de la estructura, aun cuando no exista un procedimiento sancionatorio previo. Las costas de esta actuación de emergencia serán igualmente imputables al propietario del inmueble.



Efectos de la Notificación Defectuosa

ARTÍCULO 116. Si la notificación omitiere alguno de los requisitos exigidos en el Artículo 113, o si resultare defectuosa, el lapso para interponer los recursos no comenzará a correr para el administrado, quedando a salvo su derecho a la defensa.

CAPÍTULO II

De los Recursos Administrativos

Actos Recurribles y Requisitos del Recurso

ARTÍCULO 117. Los interesados podrán interponer los recursos administrativos establecidos en este Capítulo contra todo acto administrativo de carácter particular que ponga fin a un procedimiento, imposibilite su continuación, cause indefensión o lo prejuzgue como definitivo, cuando dicho acto lesione sus derechos subjetivos o intereses legítimos.

El escrito del recurso deberá contener:

1. El órgano al cual está dirigido.
2. La identificación plena del recurrente y del apoderado, si lo hubiere.
3. La dirección donde se practicarán las notificaciones.
4. La identificación del acto que se impugna y las razones de hecho y de derecho en que se fundamenta la impugnación (fundamentación).
5. Las peticiones y solicitudes correspondientes.
6. La firma del recurrente o su representante.

Subsanación de Errores

ARTÍCULO 118. Si el escrito de recurso omitiere alguno de los requisitos exigidos, la autoridad competente lo notificará al interesado para que subsane las faltas en un plazo de diez (10) días hábiles. Si no lo hiciera, el recurso se declarará inadmisibles.

El error en la calificación del recurso por parte del interesado no será obstáculo para su tramitación, siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter.

Efectos del Recurso

ARTÍCULO 119. La interposición de cualquier recurso administrativo no suspenderá la ejecución del acto impugnado. No obstante, el órgano competente para decidir el recurso podrá, de oficio o a petición de parte, acordar la suspensión de los efectos del acto, siempre que la ejecución del mismo pudiere causar un grave perjuicio al interesado o si la impugnación se fundamenta en la nulidad absoluta del acto. Dicha suspensión deberá ser motivada.

Del Recurso de Reconsideración

ARTÍCULO 120. El Recurso de Reconsideración procederá contra los actos administrativos de carácter particular dictados por el Director de Desarrollo Urbano.

Deberá interponerse por ante el mismo Director de Desarrollo Urbano, dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación del acto que se impugna.

Del Recurso Jerárquico

ARTÍCULO 121. El Recurso Jerárquico procederá cuando el Recurso de Reconsideración haya sido decidido desfavorablemente o negado.

Deberá interponerse por ante el Alcalde o Alcaldesa, como máxima autoridad jerárquica del Municipio, dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la decisión del Recurso de Reconsideración.

Lapso para Decidir los Recursos

ARTÍCULO 122. El Director o Directora de Desarrollo Urbano deberá decidir el Recurso de Reconsideración dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su recepción. El Alcalde o Alcaldesa deberá decidir el Recurso Jerárquico dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su recepción.

Agotamiento de la Vía Administrativa

ARTÍCULO 123. Una vez notificada la decisión del Recurso Jerárquico, o vencido el lapso para decidir el mismo sin que la administración se pronuncie, se entenderá agotada la vía administrativa y el interesado podrá acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa.

CAPÍTULO III

Del Expediente Administrativo y el Archivo Técnico

Formación y Contenido del Expediente

ARTÍCULO 124. De toda actuación regida por esta Ordenanza, la Dirección de Desarrollo Urbano conformará un Expediente, compuesto por un soporte físico y un repositorio digital espejo.

El expediente físico deberá estar íntegramente foliado, sellado y enganchado en carpetas o tomos que garanticen su integridad, en forma de libro. El orden de las actuaciones será el de la fecha del acuse de recibo o expedición de los mismos. El expediente digital deberá contener la totalidad de las actuaciones digitalizadas y catalogadas.

Dicho expediente contendrá, como mínimo, según el tipo de expediente que sea:

1. La solicitud inicial y sus recaudos.





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



2. Todos los actos de trámite, informes técnicos, actas de inspección y notificaciones.
3. Los planos del proyecto, tanto los presentados como los aprobados (conformados).
4. La Resolución definitiva que otorga o niega la habilitación, o que impone la sanción.
5. Las constancias de pago de tasas y multas, si las hubiere.
6. Cualquier recurso interpuesto y su respectiva decisión.

Acceso al Expediente y Emisión de Copias

ARTÍCULO 125. Los expedientes administrativos de urbanismo tienen carácter público. Cualquier interesado legítimo tendrá derecho de acceso, vista y obtención de copias simples, previo pago de las tasas correspondientes, las cuales serán expedidas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Las copias certificadas de los documentos o planos contenidos en el expediente deberán ser solicitadas y motivadas por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano. El Director cotejará y autorizará su expedición, remitiendo lo solicitado al Despacho del Alcalde o Alcaldesa para su certificación por la máxima autoridad administrativa del municipio.

Organización Transitoria del Archivo Técnico

ARTÍCULO 126. La Dirección de Desarrollo Urbano es responsable de la custodia, organización y conservación del Archivo Técnico de Construcciones del Municipio.

Hasta tanto se dicte una Ordenanza General de Gestión Documental y Archivos del Municipio, la Dirección deberá organizar su acervo documental, como mínimo, en los siguientes fondos o series:

1. **Fondo de Habilitaciones:** Contendrá los expedientes de Permisos de Construcción, Obras Menores y Regularizaciones, ordenados por código catastral o dirección.
2. **Fondo Sancionatorio:** Contendrá los expedientes de infracciones, paralizaciones y demoliciones, ordenados por infractor o número de expediente.
3. **Fondo Planimétrico:** Contendrá el archivo maestro de los planos aprobados (conformados), preferiblemente en formato digital de alta resolución, para garantizar su consulta futura.

La gestión, conservación y eventual eliminación de estos archivos se regirá por la normativa nacional sobre la materia, hasta que la ordenanza municipal la desarrolle. La eliminación de cualquier documento de estos archivos dará paso a la responsabilidad penal del delito contenido en el Código Penal

Venezolano de forma inmediata por parte del funcionario que tiene a su cargo la situación.

**TÍTULO VIII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y
FINALES**

**CAPÍTULO I
Disposiciones Transitorias**

Régimen de Expedientes en Curso

ARTÍCULO 127. Las solicitudes de habilitaciones administrativas (permisos) que hayan sido presentadas formalmente y admitidas para su revisión antes de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, continuarán su tramitación y serán resueltas conforme al procedimiento y las normas sustantivas contenidas en la "Ordenanza sobre Procedimientos para la Ejecución de Edificaciones en Parcela y de Urbanizaciones" y su reforma del año 2022.

Sin embargo, si el interesado considerare que el nuevo régimen le resulta más favorable, podrá manifestar por escrito su voluntad de acogerse a las disposiciones de la presente Ordenanza, desistiendo de su solicitud anterior y presentando un nuevo expediente.

Normas Urbanísticas Supletorias por Ausencia de Planificación

ARTÍCULO 128. En ejercicio de la competencia exclusiva en materia de ordenación urbanística conferida por el **Artículo 178**, numeral 1, de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, hasta tanto no entren en vigencia el Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUL) y la Ordenanza de Zonificación que regulen la totalidad del territorio del Municipio, las solicitudes de permisos de construcción en áreas no planificadas se regirán por las siguientes normas supletorias de estricto orden público:

1. **Uso Predominante y Parcela Mínima:** Se permitirá únicamente el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar, con una parcela máxima de seiscientos metros cuadrados (600 m²) y un frente máximo de doce metros (12 m).
2. **Edificabilidad Máxima:** La altura máxima de la edificación será de dos (2) niveles o siete (7) metros, lo que resulte menor. El porcentaje máximo de ubicación será del treinta por ciento (30%) y el de construcción del sesenta por ciento (60%).
3. **Retiros Obligatorios:** Los retiros mínimos serán: cinco (5) metros de frente, y tres (3) metros laterales y de fondo.
4. **Servicios:** El solicitante deberá garantizar la conexión a redes de servicios existentes o, en su defecto, presentar y



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI
CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BOLIVARIANO G/J JUAN BAUTISTA ARISMENDI



aprobar los proyectos de sistemas autónomos de agua potable y tratamiento de aguas servidas que cumplan con la normativa sanitaria y ambiental.

Procedimiento Especial para Otros Usos en Áreas No Planificadas

ARTÍCULO 129. Cualquier solicitud para un uso distinto al de vivienda unifamiliar o bifamiliar (tales como multifamiliar, comercial o industrial) o que pretenda exceder los parámetros supletorios del artículo anterior, requerirá un procedimiento de Consulta Preliminar Especial ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

La Dirección evaluará la solicitud mediante un acto motivado, que solo podrá ser aprobado si el interesado demuestra fehacientemente: a) La compatibilidad del uso propuesto con el carácter predominante del sector. b) La inexistencia de impacto vial o ambiental negativo, avalado por los estudios correspondientes. c) La capacidad y suficiencia de los servicios públicos existentes o propuestos para soportar la carga de la nueva actividad.

La aprobación de esta Consulta Preliminar Especial por parte del Director de Desarrollo Urbano deberá ser ratificada mediante Resolución del Alcalde o Alcaldesa, previo informe técnico favorable.

**CAPÍTULO II
Disposiciones Derogatorias**

Derogatoria Expresa

ARTÍCULO 130. Con la entrada en vigencia de esta Ordenanza, se deroga expresamente la "Ordenanza sobre Procedimientos para la Ejecución de Edificaciones en Parcela y de Urbanizaciones" del Municipio Bolivariano G/J Juan Bautista Arismendi del estado Bolivariano de Nueva Esparta, reformada y publicada en Gaceta Municipal N°003 Extraordinaria de fecha veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós (2022).

Derogatoria Tácita

ARTÍCULO 131. Se derogan todas las demás ordenanzas, acuerdos, resoluciones, decretos y demás actos administrativos municipales de efectos generales o particulares que colidan o contradigan lo establecido en la presente Ordenanza.

**CAPÍTULO III
Disposiciones Finales**

Régimen Supletorio

ARTÍCULO 132. Para todo lo no previsto expresamente en los procedimientos de esta Ordenanza, se aplicarán supletoriamente las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA), la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, el Código Civil, el Código Orgánico

Tributario y demás leyes nacionales o estatales que regulen la materia.

Disponibilidad de Formularios

ARTÍCULO 133. La Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a sesenta (60) días hábiles desde la publicación de esta Ordenanza, deberá elaborar y aprobar mediante Resolución Motivada y poner a disposición de los administrados todos los formularios, planillas y modelos de actos requeridos para la tramitación de los procedimientos aquí establecidos.

Vigencia

ARTÍCULO 134. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal del Municipio Bolivariano General en Jefe Juan Bautista Arismendi.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Bolivariano G/J Juan Bautista Arismendi del Estado Bolivariano de Nueva Esparta, a los cinco (05) días del mes de diciembre de 2025. Años 215° de la Independencia, 166° de la Federación y 26° de la Revolución Bolivariana.

**Concejala ELSYS DEL VALLE PINO GUERRA
PRESIDENTA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**Lcdo. FIDEL ERNESTO GARCINEIRO MALAVER
SECRETARIO MUNICIPAL (E)**

Dado, firmado, y sellado en el Despacho del Alcalde del Municipio Bolivariano G/J Juan Bautista Arismendi del estado Bolivariano de Nueva Esparta, a los cinco (05) días del mes de diciembre de 2025. Años 215° de la Independencia, 166° de la Federación y 26° de la Revolución Bolivariana. –

ABG. ALI JESUS ROMERO FARIAS

Alcalde del Municipio Bolivariano G/J Juan Bautista Arismendi del Estado Bolivariano de Nueva Esparta, mediante Gaceta Municipal N°050 Extraordinaria de fecha 04 de agosto del año 2025

