



GACETA MUNICIPAL

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
MUNICIPIO BARUTA**

A LOS DOS DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2006
AÑO 196 DE LA INDEPENDENCIA Y 147 DE LA FEDERACION

NUMERO EXTRAORDINARIO: 127-06/2006
AÑO:MMVI **MES:**06

ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL ARTÍCULO 4º, LITERAL B, PARAGRAFO ÚNICO
TODAS LAS ORDENANZAS, REGLAMENTOS, ACUERDOS, DECRETOS, RESOLUCIONES, DEMÁS ACTOS Y DOCUMENTOS
DEBERÁN SER PUBLICADOS ANTES DE QUINCE (15) DÍAS DEL MES SIGUIENTE A SU SANCIÓN.
DICHA PUBLICACIÓN LES OTORGARÁ AUTENTICIDAD LEGAL.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 54 NUMERAL 1, 92 Y 95 NUMERAL 1 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA, ANTES DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.987

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA ANTES DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1987

1.- Generalidades

El Proyecto que se somete a la consideración y estudio del Concejo del Municipio Baruta responde a una realidad jurídica que surge a partir del 19 de marzo de 1.988, cuando entra en vigencia la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), publicada en la Gaceta Oficial N° 33.869 del 16 de diciembre de 1.987, y es regularizar la situación legal en que se encuentran aquellas edificaciones construidas con anterioridad a esa fecha que no cumplen con las exigencias previstas en la Ley para el otorgamiento de la certificación de terminación de obra, requerida a los fines de la habitabilidad de la edificación.

Cabe destacar que si bien la citada Ley fue objeto de una norma derogatoria por la novísima Ley Orgánica para la Planificación y Gestión de la Ordenación del Territorio publicada en la Gaceta Oficial N° 38.264 del 02 de septiembre de 2005, la nueva Ley en la DISPOSICIÓN CUARTA del Título X señala, que entrará en vigencia transcurrido que sean seis meses a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, por lo que todavía esta plenamente vigente la señalada Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Establece la vigente Ley Orgánica de Ordenación Urbanística en su artículo 95 que si a la terminación de las obras no hubiere pendiente objeciones del Municipio el profesional responsable de su ejecución debe firmar una certificación en la que debe hacer constar que la misma se ejecutó en un todo de conformidad con las variables urbanas fundamentales y con las normas técnicas correspondientes, lo cual es su responsabilidad. Consignada esta certificación si no hubiere reparos, la dependencia municipal encargada del control urbanístico debe otorgar una constancia de la recepción, que será suficiente a los fines de la habitabilidad.

La Ley en el artículo 97 señala que para el caso de las edificaciones, se requiere copia de la constancia de ajuste a las variables urbanas fundamentales prevista en el artículo 85, a los fines de la protocolización de los Documentos de Condominio, ante la Oficina de Registro correspondiente, que habrán de agregarse a los cuadernos de comprobantes, e igualmente se requiere copia de la constancia prevista en el artículo 95 para las ventas primarias de los apartamentos o locales conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, la cual "sustituirá al permiso de habitabilidad".

Esta normativa contenida en la primera Ley Nacional que reguló de manera detallada y técnica la ordenación urbanística que hasta ese momento se encontraba básicamente regulada por las normas del Código Civil, diferentes Ordenanzas de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones y algunas reglamentaciones y normas dispersas dictadas por los municipios, viene a uniformar el régimen legal aplicable a esta materia; régimen que en la actualidad se cumple rigurosamente por las autoridades urbanísticas municipales para los desarrollos y edificaciones ejecutados durante la vigencia de tan importante texto legal.

Sin embargo, las autoridades municipales han confrontado una seria situación generada por la dificultad para la aplicación de esta Ley a muchos casos de edificaciones construidas antes de su vigencia, ya que algunas no cumplen con todos los extremos exigidos por ella para otorgar la constancia de terminación de obra, requerida a los fines de la habitabilidad de la edificación; que se corresponde en la mayoría de los casos con edificaciones ubicadas en sectores del Municipio donde se desarrollaron urbanismos o construcciones aisladas, que hoy en día para incorporarse al mercado inmobiliario que presenta una reactivación por la dinámica urbana de la ciudad, deben cumplir con todos los requisitos de la Ley vigente a fin de realizar las protocolizaciones y trámites en las correspondientes dependencias públicas.

En este sentido se propone este instrumento que persigue regularizar la situación legal planteada y otorgar esta certificación mediante la denominada en el Proyecto de Ordenanza "Constancia de Regularización de Edificaciones", a los interesados que consignen los recaudos exigidos en la Ordenanza, siempre que se cumpla con un requisito indispensable: **que la zonificación vigente admita el uso actual del inmueble.**

Cabe destacar que el presente proyecto que se somete a consideración de la Ilustre Cámara Municipal, esta inspirado en un instrumento jurídico similar vigente en el Municipio Chacao y publicado en la Gaceta Municipal N° Extraordinario 4.268 de fecha 10 de septiembre de 2.002.

2.- El articulado

El Proyecto se encuentra dividido en CUATRO capítulos y trece artículos, el Capítulo I contiene las disposiciones de carácter general referidas al objeto de la Ordenanza, que como ya quedo expresado es: regularizar la situación legal en que se encuentran aquellas edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, que no cumplen con las exigencias previstas en esta Ley para el otorgamiento de la certificación de terminación de obra, siempre que la zonificación vigente admita el uso actual del inmueble.

Señala el Proyecto de Ordenanza que corresponderá a la Dirección de Ingeniería Municipal el otorgar la Constancia de Regularización de Edificaciones requerida a los fines de la habitabilidad del inmueble, y contempla la categoría de inmuebles que pueden ser objeto de esta regularización.

El Capítulo II establece el procedimiento a seguir por los interesados en solicitar la constancia, que debe hacerse por escrito y acompañarse de una serie de recaudos tales como el documento de propiedad del inmueble, certificado de solvencia de los diferentes servicios, planos de ubicación, de arquitectura, certificación de seguridad emitida por el Cuerpo de Bomberos, copias de permisos de construcción en caso de existir, el recibo de pago de la tasa administrativa por la expedición de la Constancia, entre otros.

Se establecen los lapsos para que la Dirección de Ingeniería otorgue o niegue la constancia solicitada lo cual deberá hacer en todo caso mediante la respectiva resolución debidamente notificada. Igualmente se prevé la posibilidad de que el interesado interponga los recursos administrativos correspondientes, contemplados en la Ordenanza sobre Procedimientos Administrativos

El Capítulo III esta referido a la tasa administrativa causada por la tramitación de la solicitud de la Constancia de Regularización de Edificaciones remitiendo la misma a la fijada en la vigente Ordenanza sobre Tasas por Uso de Bienes Municipales y Prestación de Servicios Administrativos, destacando que su monto será calculado sobre el área bruta de construcción e indicando su forma de pago.

El último Capítulo comprende una Disposición Transitoria que contempla que la tasa administrativa por la tramitación de la solicitud hasta tanto no se establezca taxativamente en la Ordenanza sobre Tasas antes mencionada, causará la tasa correspondiente a la expedición de constancias de cumplimiento de variables urbanas fundamentales de conformidad con los parámetros allí previstos para Edificaciones.

Finalmente como en toda Ordenanza debe señalarse expresamente una norma para su entrada en vigencia, por contener el presente Proyecto algunas normas de carácter tributario se considera su entrada en vigencia transcurridos sesenta días continuos de la fecha de su publicación.

GACETA MUNICIPAL

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA ESTADO MIRANDA MUNICIPIO BARUTA

El Concejo Municipal del Municipio Baruta del Estado Miranda, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos 54 numeral 1, 92 y 95 numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

ORDENANZA ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA, ANTES DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.987

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto regularizar la situación legal en que se encuentran aquellas edificaciones que habiéndose construido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística publicada en la Gaceta Oficial N° 33.869 del 16 de diciembre de 1.987, no cumplen con las exigencias previstas en ésta, para el otorgamiento de la certificación de terminación de obra requerida a los fines de la habitabilidad de la edificación, siempre y cuando la zonificación vigente admita el uso actual del inmueble.

ARTÍCULO 2º: La Dirección de Ingeniería Municipal, previa revisión y conformación de los recaudos exigidos en el artículo 4 de esta Ordenanza, otorgará la Constancia de Regularización de Edificaciones requerida a los fines de la habitabilidad del inmueble, la cual será suficiente a los efectos de formalizar la protocolización de los documentos referidos a la edificación, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 3º: Se consideran situaciones objeto de regularización, en los términos del artículo anterior, la de los inmuebles que se encuentren en alguna de las categorías siguientes:

- a) Los destinados a uso residencial ya uso institucional, construidos por organismos oficiales, antes de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.
- b) Los destinados a uso residencial o a cualquier otro uso permitido en la zonificación aplicable, construidos o modificados por particulares antes de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, sin haber obtenido el correspondiente permiso de construcción.

c) Los destinados a uso residencial o a cualquier otro uso permitido en la zonificación aplicable, construidos o modificados por particulares antes de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, que habiendo obtenido el correspondiente permiso de construcción no posean constancia de habitabilidad.

PARAGRAFO UNICO: Cuando los inmuebles a que se refieren los literales b) y c) de este artículo hayan sido destinados a usos mixtos, deben tener acceso independiente para cada uso en particular .

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 4º: La solicitud de constancia de regularización de edificaciones deberá hacerse por escrito, con sujeción a los datos exigidos en el correspondiente Modelo de Solicitud suministrado por la Dirección de Ingeniería Municipal, por el propietario del inmueble o por persona debidamente autorizada por éste, acompañada de los siguientes recaudos:

- a) Copia del documento de propiedad del inmueble;
- b) Fotocopia de la Cédula de Identidad del solicitante;
- c) Copia de Certificación de solvencia de:

- C1. Impuesto sobre Inmuebles Urbanos
- c.2. Servicio de acueductos
- c.3. Servicio de aseo urbano y domiciliario
- c.4. Servicio de energía eléctrica
- c.5. Colegio de Ingenieros de Venezuela de los profesionales involucrados.
- d) Plano de ubicación detallada del inmueble;
- e) Memoria Descriptiva acompañada de tres (03) juegos de copias de planos de arquitectura a escala 1:50, con ambientes identificados y acotados: plantas, cortes y fachadas;
- f) Fotografías recientes de las fachadas del inmueble;
- g) Informe Técnico firmado por un Ingeniero Civil especialista en estructuras, con más de diez (10) años de experiencia, en el cual manifieste la condición actual de la edificación, como recaudo anexo al Documento de Condominio;
- h) Pruebas legales y técnicas que demuestren suficientemente la edad de la construcción o de las modificaciones, según el caso, incluyendo su tradición legal y certificación de gravamen, de ser el caso;
- i) Copia de los permisos de construcción en caso de existir;
- j) Recibo de pago de la tasa correspondiente por la expedición de la Constancia de Regularización de Edificaciones requerida a los fines de la habitabilidad del inmueble.

GACETA MUNICIPAL

k) Certificación de seguridad otorgada por el Cuerpo de Bomberos;

l) Constancia de suficiencia eléctrica, emitida por la Electricidad de Caracas.

ARTÍCULO 5º: Cuando en la solicitud faltare cualquiera de los recaudos exigidos en el artículo anterior, la Dirección de Ingeniería Municipal lo notificará al interesado comunicándole las omisiones o faltas observadas, a fin de que en el plazo de quince (15) días hábiles proceda a subsanarlas, quedando suspendido el procedimiento durante este lapso.

De ser subsanadas dentro del referido plazo las faltas u omisiones observadas el procedimiento se reactivará de inmediato. De no hacerlo así, en el plazo indicado, se ordenará el cierre y archivo del expediente, sin perjuicio de que el interesado pueda realizar una nueva solicitud.

ARTÍCULO 6º: La Dirección de Ingeniería Municipal procederá a examinar los recaudos presentados y decidirá sobre el otorgamiento la Constancia de Regularización de Edificaciones requerida a los fines de la habitabilidad del inmueble, concediéndola o negándola mediante la correspondiente resolución, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la consignación de la solicitud, o de ser el caso, a la rectificación de las faltas u omisiones a que se refiere el artículo anterior, pudiendo prorrogar dicho plazo hasta por treinta (30) días hábiles adicionales, cuando así lo requiera la complejidad del caso.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previo al pronunciamiento sobre el otorgamiento de la constancia, la Dirección de Ingeniería Municipal deberá realizar una inspección en el inmueble a los fines de verificar los planos presentados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La decisión sobre el otorgamiento de la Constancia de Regularización de Edificaciones se hará por resolución debidamente motivada que deberá notificarse al interesado de conformidad con lo establecido en la Ordenanza sobre Procedimientos Administrativos.

PARAGRAFO TERCERO: Transcurrido el plazo previsto en este artículo sin que se haya emitido la resolución correspondiente, la solicitud se considerará negada.

ARTÍCULO 7º: El funcionario o empleado público responsable del retardo, omisión, distorsión o incumplimiento de cualquier disposición, procedimiento, trámite o plazo será sancionado de

conformidad a lo previsto en la Ordenanza sobre Procedimientos Administrativos.

ARTÍCULO 8º: Contra los actos administrativos que al efecto dicte en esta materia el Director de Ingeniería Municipal el interesado podrá interponer los recursos administrativos contemplados en la Ordenanza sobre Procedimientos Administrativos, dentro de los lapsos allí establecidos.

CAPÍTULO III DE LA TASA

ARTÍCULO 9º: La tramitación de la solicitud de Constancia de Regularización de Edificaciones requerida a los fines de la habitabilidad del inmueble, causará la tasa administrativa que al respecto establezca la Ordenanza sobre Tasas por Uso de Bienes Municipales y Prestación de Servicios Administrativos y su monto será calculado sobre el área bruta de construcción.

ARTÍCULO 10: El monto de la tasa causada en cada caso será cancelado por ante el órgano competente en materia de Administración Tributaria del Ejecutivo Municipal, en dos partes iguales, la primera al momento de consignar la solicitud de la Constancia y la segunda al momento de la recepción por el interesado de la resolución que decida sobre el otorgamiento de la constancia.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

ARTÍCULO 11: La tramitación de la solicitud de la Constancia de Regularización de Edificaciones, hasta tanto no se establezca la tasa administrativa respectiva, causará el pago de la tasa correspondiente a la expedición de constancias de cumplimiento de variables urbanas fundamentales de conformidad con los parámetros previstos para Edificaciones, en la Ordenanza sobre Tasas por Uso de Bienes Municipales y Prestación de Servicios Administrativos.

ARTÍCULO 12: A partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza quedan sin efecto todas aquellas disposiciones que colidan con ella en el ámbito específico de su aplicación.

ARTÍCULO 13: La presente Ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días continuos contados a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

GACETA MUNICIPAL

Dada, firmada y sellada en el salón de Sesiones del Concejo Municipal de Baruta del Estado Miranda, a los dos (02) días del mes de marzo del año dos mil seis (2006).

Año 195 de la independencia y 147 de la federación



DAVID RICARDO UZCATEGUI
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO



CLAUDIO RIPA
SECRETARIO MUNICIPAL

República Bolivariana de Venezuela
Estado Miranda
Municipio Baruta

Publíquese y Ejecútese

Baruta, 02 de junio de 2006



MARIA AUXILIADORA DUBUC
PRESIDENTA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
BARUTA