

# **GACETA MUNICIPAL DE NAGUANAGUA**

---

DEPOSITO LEGAL N° 960251-001

Se tendrán como publicados y en vigencia, las Ordenanzas y demás instrumentos jurídicos y Municipales que aparezcan en la Gaceta Municipal, salvo disposición legal en contrario y en consecuencia, las autoridades públicas y los particulares quedan obligados a sus cumplimientos y observancia. ((Artículo 7 de la Ordenanza Sobre Gaceta Municipal de Naguanagua, Enero de 2007))

---

Naguanagua, 09 de Noviembre de 2009

---

República Bolivariana de Venezuela  
Estado Carabobo  
Municipio Naguanagua

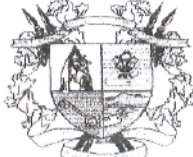
EL CONCEJO MUNICIPAL BOLIVARIANO DEL MUNICIPIO  
NAGUANAGUA

**En uso de sus facultades legales,**

**SANCIONA LA:**

**ORDENANZA DE  
PROCEDIMIENTO DE  
CONSTRUCCIÓN**

---



## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El fuerte impulso en la construcción privada que ha experimentado el Municipio Naguanagua en los últimos años, ha obligado a realizar una completa revisión de la actual Ordenanza de Construcción, revisión que dejó al descubierto la falta de actualización y sintonía de la misma con los requerimientos actuales, así como la necesidad de dotar al Gobierno Municipal de una herramienta moderna y práctica que le permita actuar en concordancia con las nuevas realidades que en materia de construcción se presentan en el Municipio.

Igualmente es bien conocida la actual situación financiera por concepto de ingresos del situado, lo cual obliga de igual manera a replantearse la perentoria necesidad de la búsqueda de nuevos ingresos que permitan financiar los planes y obligaciones del Municipio. En este sentido es clara y manifiesta la debilidad en materia impositiva de las tasas por concepto de permisos de construcción, inspección y habitabilidad, pues en la mayoría de los casos el monto de todas estas tasas sumadas, no alcanza ni al cinco por diez mil del posible valor de venta del inmueble.

Adicionalmente, se impone la necesidad de búsqueda de nuevas fuentes de financiamiento, que permitan una supervisión de mayor nivel técnico de todas las obras que se ejecutan en el Municipio, a fin de garantizar, no solamente la calidad de las mismas, sino que coadyuven al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos que hacen vida en el Municipio y que aseguren a los posibles compradores de los inmuebles que se construyen en Naguanagua, que los mismos cumplen con los requerimientos técnicos y de calidad constructiva esperados.

### **CAPÍTULO I.**

Disposiciones Generales.

### **CAPÍTULO II.**

De la Consulta Preliminar y Anteproyectos.

### **CAPÍTULO III.**

De las Constancias de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales.

### **CAPÍTULO IV.**

De la Constancia de Ajuste y Terminación de la Obra.

**CAPÍTULO V.**

De la Inspección de las Urbanizaciones y Edificaciones de los Profesionales.

**CAPÍTULO VI.**

De la Caducidad y Anulación de las Autorizaciones para la Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones.

**CAPÍTULO VII.**

De las Sanciones y Procedimientos.

**SECCIÓN I**

De las Sanciones.

**SECCIÓN II.**

De los Procedimientos.

**CAPÍTULO VIII.**

De los Recursos.

**SECCIÓN I.**

Disposiciones Comunes a Todos los Recursos.

**SECCIÓN II.**

Del Recurso de Reconsideración.

**SECCIÓN III.**

Del Recurso Jerárquico.

**SECCIÓN IV.**

Del Recurso de Revisión.

**CAPÍTULO IX.**

Disposiciones Finales.

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO CARABOBO  
MUNICIPIO NAGUANAGUA**

**El Concejo Municipal Bolivariano del Municipio Naguanagua, en uso de sus facultades legales,  
Sanciona la siguiente Ordenanza,**

**ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º:** La presente Ordenanza tiene por objeto regular todo lo relativo, a la ejecución de urbanizaciones y edificaciones de cualquier naturaleza, a desarrollarse en Jurisdicción del Municipio Naguanagua.

Toda persona natural o jurídica interesada en iniciar la construcción de urbanizaciones y/o edificaciones, deberá someterse a los requisitos indicados en la siguiente Ordenanza, sin menoscabo de las demás normas que rijan la materia.

**Artículo 2º:** Los interesados y los profesionales responsables de la ejecución de las obras están obligados a suministrar la información y la documentación que le requieran las autoridades municipales, y la que por las características del desarrollo, se soliciten para el ejercicio de sus facultades de control, conforme a las

normas establecidas en esta Ordenanza, así como permitirles el acceso a la obra durante la construcción.

**CAPÍTULO II  
DE LA CONSULTA PRELIMINAR  
Y ANTEPROYECTOS**

**Artículo 3º:** Los interesados en ejecutar una urbanización o edificación de cualquier naturaleza, podrán formular una consulta preliminar o anteproyecto, la cual será propuesta por escrito por ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La consulta preliminar es obligatoria, cuando el área a edificar no esté comprendida dentro de las previsiones de los Planes Rectores o de Desarrollo Urbano, Ordenanza y reglamentos vigentes, o cuando se proponga un planteamiento de desarrollo distinto al previsto en

ellos.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El plazo para responder la consulta obligatoria, será de tres (3) meses como máximo.

**Artículo 4º:** Toda solicitud de consulta preliminar por escrito deberá acompañarse de los siguientes recaudos:

- a) Una copia del documento de propiedad, debidamente registrado.
- b) Plano de ubicación o situación en escala, indicando puntos de referencia, ríos, quebradas cursos de agua, vegetación mayor, torres de electricidad, tendidos eléctricos, vías próximas según la nomenclatura urbana vigente y copia digitalizada del mismo.
- c) Plano topográfico del terreno con el estudio de pendientes, en caso de que las características del mismo así lo ameriten y se requieran.
- d) Una copia de la cédula catastral de la parcela o terreno.
- e) Solvencia vigente por concepto de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.
- f) Constancia de pago de la tasa por concepto de tramitación.

g) Cualquier otro recaudo que solicite la Dirección de Desarrollo Urbano, debidamente justificado y tendiente a facilitar la comprensión de la consulta.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El interesado podrá presentar un anteproyecto de la edificación o de la urbanización debiendo incluir los siguientes recaudos:

Todos los exigidos en la consulta Preliminar; adicionalmente los planos a escala del desarrollo, junto con la memoria descriptiva que explique la propuesta a plantear.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La respuesta a la consulta y al anteproyecto se limitará exclusivamente a lo indicado en el artículo 3º de la Ordenanza, en consecuencia no originará derechos subjetivos a favor del solicitante.

**Artículo 5º:** Presentada la solicitud de consulta preliminar, la Dirección de Desarrollo Urbano, deberá dar respuesta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de recepción de la misma. Para los casos de proyectos de edificación serán treinta (30) días

hábiles. En el caso de urbanizaciones o viviendas multifamiliares dicho plazo será de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la misma fecha.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Se entenderá por días hábiles a los efectos de esta Ordenanza, los días laborables de acuerdo con el calendario de la Administración Pública.

**Artículo 6º:** Una vez obtenida la respuesta a la solicitud formulada, si el interesado estuviere en desacuerdo con la misma, podrá interponer el Recurso de Reconsideración ante la misma autoridad que lo dictó dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de aquella, quién tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para responderla.

**Artículo 7º:** De la decisión que resulte del Recurso señalado en el Artículo anterior, el interesado podrá interponer el Recurso Jerárquico por ante el Alcalde, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión del Recurso de Reconsideración. Cuando la Administración no resolviere el Recurso de Reconsideración dentro

de los correspondientes lapsos, se considerará que el mismo se ha resuelto negativamente. El mismo en cualquier caso deberá resolverse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS CONSTANCIAS DE ADECUACIÓN A LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES**

**Artículo 8º:** Para dar inicio a la construcción de una edificación, el interesado se dirigirá por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, a fin de notificar su intención de comenzar la obra. Se acompañará a esta notificación de su respectiva Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas. Para la construcción de una urbanización, se seguirá el mismo procedimiento establecido para las edificaciones pero, en ningún caso podrá iniciarse la construcción de la obra sin haberse obtenido previamente la Constancia de Adecuación de las Variables Urbanas Fundamentales.

**PARAGRAFO ÚNICO:** A los efectos de este artículo, en caso de las edificaciones nuevas, se entiende por inicio de la construcción, cualquiera actividad que persiga

modificar el medio físico existente tal como: deforestación, limpieza, movimientos de tierra, cerca perimetral, demolición y construcción entre otros.

**Artículo 9º:** A los fines de tramitar la Constancia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales, se deberán presentar los siguientes documentos:

a) Formato de solicitud de Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales para Proyecto de Edificación y/o Urbanismo.

b) Certificación de la capacidad de los suministros de los servicios públicos, original y copia (acueducto, gas, cloacas y electricidad), y en caso de restricciones por seguridad y/o protección ambiental cualquier otra certificación, que los planes respectivos impongan a un determinado lote de terreno.

c) En caso de no contar con una de las certificaciones de servicios, deberá presentar la alternativa

d) avalada por el ente respectivo.

e) Solvencia vigente municipal sobre inmuebles urbanos.

f) Copia de los documentos de propiedad del terreno y plano digitalizado del mismo.

g) Solvencia del Colegio de Ingenieros del Estado Carabobo y del Colegio de Arquitectos de Venezuela, filial Carabobo.

h) En caso de construcción de vivienda y ampliación de vivienda unifamiliar, solo se exigirá la firma, solvencia y calificación de un profesional de la arquitectura y de la ingeniería.

i) Cuatro (4) copias del proyecto y copia digitalizada de los mismos. En el caso de Edificaciones incluirse los planos de arquitectura, estructuras e instalaciones eléctricas y sanitarias, y para viviendas en desarrollo de conjunto y/o desarrollos multifamiliares deben incluirse los planos de instalaciones mecánicas y de seguridad y prevención de incendios.

i.1 Los planos de arquitectura deberán contener las plantas de la obra indicando retiros con respecto a los linderos de la parcela y vialidad, niveles, dimensión, uso o destino de cada espacio, ejes de la estructura, fachadas y cortes con indicación de altura y números de niveles o plantas y sus respectivas acotaciones, así como alineamiento

con las vías más próximas. Igualmente el plano de estacionamiento, con indicación de dimensiones de los puestos para estacionar y su espacio de maniobra y su respectiva numeración.

i.2 Planos de ubicación y situación de la (s) obra (s) que se desea emprender, indicando puntos de referencia, retiros, vegetación mayor, ríos, quebradas, cursos de aguas, torres de electricidad, líneas de alta tensión y la incorporación a la vialidad más próxima.

i.3 Plano de topografía original y modificada. De acuerdo a las características del terreno, debe incluirse el estudio de pendientes y los perfiles del terreno, con indicación de los niveles de la vialidad, de las obras que se van a emprender y de los terrenos vecinos a la parcela o lote.

i.4 Los planos de estructura, instalaciones y servicios deberán concordar con los planos de arquitectura y viceversa.

j) En el caso de los desarrollos urbanísticos, se consignarán cuatro (4) copias del proyecto y copia digitalizada del mismo. Deben incluirse planos de parcelamiento, zonificación, vialidad, instalaciones y servicios con indicación de los usos,

áreas y dimensiones de las parcelas resultantes, especificando las parcelas destinadas a uso público, los ríos, quebradas, cursos de agua, torres y líneas de electricidad, y sus respectivos retiros para efectos de construcción y edificación.

Los planos de vialidad deben indicar las secciones y perfiles, el diseño del pavimento, la incorporación a las vías existentes, la vialidad matriz de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Local y el trazado y características de las vías secundarias propuestas.

Comprobante de recepción, del proyecto por ante el Cuerpo de Bomberos, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.

k) Comprobante de recepción ante Ingeniería Sanitaria de los planos de instalaciones sanitarias y su respectiva memoria descriptiva.

l) Memoria descriptiva detallada que permita la comprensión del proyecto presentado y que indique en un cuadro comparativo, en el caso de edificaciones, los usos, áreas computables y no computables de cada nivel, densidad, altura, estacionamientos, perfiles viales, retiros y cualquier otro aspecto que



se considere importante. En el caso de los desarrollos urbanísticos, la memoria descriptiva deberá contener un cuadro resumen que indique los usos y áreas propuestas con su debida reglamentación y características constructivas, secciones viales y localización de las zonas, lotes o parcelas destinadas a servicios comunales, con indicación de sus áreas y las destinadas a ser públicas, así como también otros aspectos que sirvan para la comprensión del proyecto.

m) Estudio geológico del terreno, cuando se trate de edificaciones que se vayan a desarrollar en terrenos con condiciones especiales.

n) Cédula Catastral del terreno.

ñ) En el caso de edificaciones multifamiliares (edificios) se requerirá el estudio de tráfico de ascensores.

o) Se debe incorporar y/o aplicar las normativas referidas al gas domestico y comercial según la institución responsable del servicio.

p) Cuando la propuesta a desarrollar se plantee en un terreno de superficie superior a los 1.000 m2 y que no forme parte de un

urbanismo aprobado por esta instancia administrativa, dicha propuesta se considerará como un urbanismo y la autoridad urbanística decidirá sobre la aplicación de las normas de equipamiento urbano correspondientes.

q) Cuando se trate de proyecto de urbanismo se requerirá la presentación del estudio de impacto vial; en el caso que la autoridad urbanística lo requiera, se solicitará en los proyectos de edificación que por su ubicación y condición así lo amerite.

r) Constancia de pago de tasa administrativa.

s) En el caso de un desarrollo que contemple vialidad interna para acceso a las distintas edificaciones, el desarrollo se considerará como un urbanismo privado y deberá cancelar adicionalmente a las tasas por concepto de proyecto de edificación, las que correspondan como desarrollo urbanístico.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Todos los documentos deberán estar firmados por el propietario y los profesionales de cada especialidad, quienes deberán estar inscritos en el Colegio de Ingenieros y de

Arquitectos del Estado Carabobo.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los funcionarios, que reciban la documentación, advertirán a los interesados de las omisiones y de las irregularidades que se observen en el expediente consignado.

**PARAGRAFO TERCERO:** Los planos se entregarán en escala 1:50 cuando la parcela o terreno sea menor de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>) y podrán entregarse en escala 1:100; 1:250; 1:500, en áreas mayores de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>). Cuando se trate de desarrollos urbanísticos, la escala será determinada por la magnitud del terreno a desarrollar, debiéndose hacer referencias a coordenadas U.T.M para los efectos de localización y ubicación, presentando planos de detalles en escala 1:200 en caso que se amerite a los fines de una mayor comprensión de los mismos. En todos los planos deberán utilizarse signos convencionales y el idioma castellano. La autoridad municipal competente a lo fines de una mayor comprensión de los planos podrá requerir la presentación de los mismos a la escala que considere conveniente y podrá solicitar

formatos, presentación y detallas de planos en forma específica.

**PARAGRAFO CUARTO:** La falta de cualquiera de los recaudos indicados en el presente artículo, impedirá la expedición de la Constancia prevista en el artículo siguiente. A tales fines, el funcionario competente advertirá, por escrito, al interesado sobre las omisiones o defectos observados, a fin de que sean subsanados dentro del lapso de quince (15) días hábiles, siguientes a la fecha de recepción de los recaudos. En el caso de no cumplir con los recaudos en el lapso establecido, se procederá a la devolución del expediente al solicitante.

**Artículo 10º:** La Dirección de Desarrollo Urbano recibirá los recaudos presentados, de acuerdo a lo que señala el Artículo anterior, para constatar únicamente que el proyecto se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en esta Ordenanza y todas las demás disposiciones sobre la materia.

El plazo de que dispone la Dirección de Desarrollo Urbano, para la revisión del proyecto será de treinta (30) días hábiles en el caso de

edificaciones y de noventa (90) días hábiles en el caso de urbanizaciones.

**Artículo 11º:** A los efectos de la presente Ordenanza se considera Variables Urbanas fundamentales contenidas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

**a) En el caso de Edificaciones, las siguientes:**

1. El uso previsto en la zonificación.
2. El retiro de frente y el acceso, según lo previsto en el Plan para las vías que colindan con el terreno.
3. La densidad bruta de la población prevista en la zonificación.
4. El porcentaje de ubicación y el porcentaje de construcción previstos en la zonificación.
5. Los retiros laterales y de fondo previsto en la zonificación.
6. La altura prevista en la zonificación.
7. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.
8. Cualquier otra variable que los planes respectivos impongan en una determinada parcela.

**b) En el caso de Urbanizaciones, las siguientes:**

1. El uso correspondiente.
2. El espacio requerido para la

trama vial, arterial y colectora.

3. La incorporación a la trama vial, arterial y colectora.

4. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.

5. La densidad bruta de la población prevista en el Plan.

6. La dotación, la localización y accesibilidad de los equipamientos, de acuerdo a las respectivas normas.

7. Las restricciones volumétricas.

**PARAGRAFO ÚNICO:** A los efectos de esta Ordenanza, se considera parcela, toda área delimitada de terreno, provista de servicios satisfactorios, directos y totalmente utilizables para el uso que le ha sido asignado y cuya extensión no sea inferior a la superficie mínima exigida por los Planes y Ordenanzas, para las unidades parcelarias en el uso que les corresponde.

**Artículo 12º:** Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano considere que el proyecto no se ajusta a la Variables Urbanas Fundamentales, lo notificará al interesado mediante un oficio motivado. El interesado tendrá un lapso de quince (15) días continuos para interponer el recurso de reconsideración que estime pertinente o consignar modificación

del proyecto, ante la Dirección de Desarrollo Urbano, quien dispondrá de treinta (30) días hábiles para expedir la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales o resolver que el proyecto no se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales.

**Artículo 13º:** Si el interesado no está de acuerdo con la decisión a la que se refiere el Artículo anterior, podrá interponer el Recurso de Reconsideración ante la Dirección de Desarrollo Urbano, dentro de los quince (15) días hábiles a su notificación quien tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para responderlo. De esta decisión podrá interponerse recurso jerárquico ante el Alcalde dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su notificación. Cuando la Administración no resolviere el Recurso de Reconsideración dentro de los correspondientes lapsos, se considerará que el mismo se ha resuelto negativamente. El mismo en cualquier caso deberá resolverse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes.

**Artículo 14º:** En toda obra deberá instalarse, desde el inicio de la misma hasta su conclusión, un cartel

informativo cuyas dimensiones mínimas serán de un metro con veinte centímetros (1,20) por un metro centímetros (1,00), en el cual figuren el nombre del propietario y de los profesionales proyectistas y residentes junto con su número de inscripción en el Colegio de Ingenieros y/o de Arquitectos, el nombre y domicilio de la Empresa constructora y el N° Resolución de la respectiva Constancia de Adecuación de las Variables Urbanas Fundamentales y el logo de la alcaldía ubicado arriba y a la izquierda del mismo. La autoridad competente podrá fijar en cada caso la dimensión del cartel informativo en el oficio de expedición de la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de que el propietario de la obra se negare a instalar el cartel exigido de la obra, será sancionado con una multa equivalente a 40 U.T. por cada metro cuadrado de cartel informativo de obra exigido instalar. En caso de no ser instalado el cartel en un lapso de diez (10) días hábiles, se ordenara la paralización de la obra y se impondrá una nueva multa por el doble del monto anterior.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de que el interesado no vaya a iniciar la obra de inmediato, deberá informar por escrito, a la Dirección de Desarrollo Urbano, con indicación de la fecha aproximada del inicio, a los fines de la información al inspector respectivo. En la comunicación deberá hacerse mención del número y fecha de la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales previstas en este artículo.

**PARAGRAFO TERCERO:** En caso de la instalación de estructuras mecánicas y/o equipos tales como: grúas, antenas, parques de diversión, parabólicas, vallas y similares, de uso temporal, se requerirá documentación donde se especifique: ubicación, cronograma de uso, Informe técnico emanado del Cuerpo de Bomberos, cálculo estructural cuando el tipo de estructura lo requiera, documento de propiedad o arrendamiento y tasa por el trámite administrativo; además de una fianza de responsabilidad civil bajo las condiciones que la autoridad urbanística exija. La misma debe estar autenticada o notariada, emitida por una empresa de seguros o entidad bancaria, inscrita la primera por ante la

superintendencias de seguros y la segunda por ante la Asociación Bancaria de Venezuela.

**PARAGRAFO CUARTO:** El monto de mencionada fianza será 10.000 U.T. Una vez concluido el lapso que no debe exceder a los tres (3) años, se procederá a ejecutar la fianza si el objeto de la fianza no ha sido desmontado o retiradas a satisfacción. La autoridad urbanística podrá a solicitud del interesado renovar la permisología.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LA CONSTANCIA DE AJUSTE Y TERMINACIÓN DE LA OBRA**

**Artículo 15º:** Terminada la obra, el profesional responsable, el residente y el propietario de la misma, deberán solicitar la Constancia de Habitabilidad para que la construcción sea puesta en servicio. La Dirección de Desarrollo Urbano acusará recibo de la solicitud a que se refiere este Artículo, y dispondrá de un plazo de quince (15) días hábiles para inspeccionar la obra a los efectos de constatar que se ejecutó en un todo conforme con la Variables Urbanas Fundamentales otorgadas en el proyecto de edificación y/o urbanismo y se expedirá una constancia que será

suficiente a los fines de la habitabilidad de la obra.

**PARAGRAFO ÚNICO:** En ningún caso y bajo ninguna circunstancia podrá ser ocupado ningún inmueble, total o parcialmente durante el lapso de construcción, ni prestar servicio alguno, o ejercer cualquier tipo de actividad rentable o no, sin haber obtenido la respectiva constancia de ajuste y terminación de obra. El propietario o propietarios que violen esta normativa serán sancionados según lo establecido en el artículo 28, párrafo segundo de esta ordenanza, sin menoscabo de las demás sanciones y tasas que le correspondan por la tramitación de la respectiva constancia de habitabilidad, entre otras sanciones y tasas aplicables.

**Artículo 16º:** Toda solicitud de constancia de habitabilidad deberá estar acompañada de:

a) Certificación firmada por el profesional responsable de la ejecución y por el propietario, en la que se hará constar que la obra se ejecutó en su totalidad de conformidad con las Variables Urbanas fundamentales y con las normas técnicas correspondientes e indicadas en el N° de la Constancia

de las Variables Urbanas Fundamentales expedida por la Dirección de desarrollo Urbano.

b) Planos definitivos de la obra, en caso de que se realicen modificaciones durante la ejecución de la misma siempre y cuando no se hayan alterado las Variables Urbanas fundamentales otorgadas.

c) Solvencia Municipal vigente de Impuesto sobre Inmuebles Urbanos.

d) Habitabilidad otorgada por el Servicio Autónomo de Gas, cuando la urbanización o edificación cuente con el servicio.

e) Inspección final expedida por Ingeniería Sanitaria.

f) Constancia del Cuerpo de Bomberos excepto para el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares, y viviendas en conjunto.

g) Copia de la Constancia de las Variables Urbanas Fundamentales.

h) Copia de la Tasa Administrativa del Proyecto de Edificación y/o de Urbanismo.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Previo a la ejecución de modificaciones en la obra, que implique la alteración de las Variables Urbanas fundamentales otorgadas, y/o de las normas técnicas, los profesionales

responsables y el propietario deberán realizar el trámite correspondiente a Modificación de Proyecto a los fines de verificar que las mismas se ajustan a las Variables Urbanas Fundamentales.

**Artículo 17º:** Cuando hubiese algún reparo pendiente sobre violaciones de las variables urbanas fundamentales o de las normas técnicas, la obra no podrá habitarse, hasta tanto no sea subsanado el mismo. Los reparos, una vez terminada la obra, solo podrán hacerse una sola vez y la Dirección de Desarrollo Urbano emitirá la certificación de habitabilidad dentro de los quince (15) días hábiles subsiguientes, después de subsanarse los mismos.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Si la Dirección de Desarrollo Urbano, considera que no han sido subsanados los reparos pendientes a que se refiere este Artículo, los interesados podrán interponer el Recurso de Reconsideración dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a su notificación ante dicha oficina, quien tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para responderla. De la decisión podrá interponerse el Recurso Jerárquico

ente el Alcalde dentro de los quince días hábiles a su notificación, quien deberá decidir en un plazo de treinta (30) días hábiles a su presentación.

**Artículo 18º:** La habitabilidad podrá se otorgada parcialmente o por etapas, siempre que se haya especificado así en los planos de Proyecto de Urbanismo y/o Edificación. En los desarrollos de urbanísticos, deberán entregarse al municipio las áreas de servicios comunales, equivalentes a la habitabilidad solicitada, o presentar fianza bancaria o de empresas de seguros a satisfacción de Alcaldía que garantice el desarrollo de dichas áreas en un lapso prudencial que no exceda de los seis (06) meses.

**Artículo 19º:** La Dirección de Desarrollo Urbano otorgará Constancia de Habitabilidad a edificaciones con más de quince (15) años de construcción. Una vez sometida a la consideración de esta Dirección y presentando los siguientes recaudos:

- a) Documento de propiedad.
- b) Planos de arquitectura de la construcción existente.
- c) Solvencia Municipal vigente.
- d) Cedula catastral.

e) Informe firmado por un profesional, solvente por el Colegio de Ingenieros del Estado Carabobo.

f) Informe Técnico elaborado por el Cuerpo de Bomberos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las edificaciones con más de veinte (20) años de construcción serán sometidas a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Aquellas edificaciones construidas en un lapso menor de quince (15) años deberán cumplir con los requisitos establecidos con la obtención de las Variables Urbanas Fundamentales.

## **CAPÍTULO V DE LA INSPECCION DE LAS URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES DE LOS PROFESIONALES**

**Artículo 20º:** La construcción de las urbanizaciones y edificaciones deberán ser supervisadas por un profesional inspector y por un profesional residente, los cuales deberán tener experiencia en el campo de ejecución y supervisión de obras y haber obtenido del Centro de Ingeniero del Estado Carabobo la

calificación para ello, de conformidad con lo que señala la ley de la Ingeniería, Arquitectura y profesionales afines y las Normas que rigen las condiciones generales de Contratación para la ejecución de obras.

**PARAGRAFO ÚNICO:** La Dirección de Desarrollo Urbano podrá eximir el cumplimiento del requisito de profesional inspector a las edificaciones de viviendas unifamiliares construidas por su propietario para su habitación.

**Artículo 21º:** El profesional residente e inspector responderán que la obra se ejecute en conformidad a los planos y demás documentos y especificaciones del proyecto.

**Artículo 22º:** El municipio designará un fiscal representante en la obra y será un profesional de la Ingeniería Civil, Arquitectura ó Técnico Superior en obras civiles, quien laborará directamente o mediante un contrato de servicios profesionales durante el tiempo de ejecución de la obra. El propietario de la obra contribuirá a costear esta fiscalización mediante la cancelación de una tasa de inspección, fraccionada en función a la actividad



de inspección realizada por la Administración. Dicha tasa de inspección será establecida en la Ordenanza respectiva. El fiscal supervisará que la obra sea realizada de acuerdo con los planos aprobados, a fin de verificar el cumplimiento de las Variables Urbanas fundamentales y de las normas técnicas nacionales en cuanto a urbanismo y a edificación se refiere, y notificará a la Dirección de Desarrollo Urbano cualquier incumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes y Ordenanzas vigentes. Para ello presentará informes cada quince (15) días de avance de obra.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El inspector deberá ser profesional inscrito y solvente en el centro de Ingenieros del Estado Carabobo, deberá tener experiencia en el campo de ejecución y supervisión de obras y su respectiva clasificación.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** De toda inspección se elaborará un acta en el sitio de la obra y se le entregará copia al profesional residente o al propietario quien deberá firmarla como constancia de haberla recibido.

**Artículo 23º:** Corresponde tanto al profesional residente, como al inspector, la obligación de llevar el libro de la obra, durante el tiempo que dure la construcción de las urbanizaciones y edificaciones, para garantizar un óptimo control de la calidad de la misma.

## **CAPÍTULO VI DE LA CADUCIDAD Y ANULACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES**

**Artículo 24º:** La consulta preliminar caducará en el término de un (1) año, contado a partir de la fecha de su respectiva notificación al interesado.

**Artículo 25º:** La Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas fundamentales, no caducará, sin embargo, si transcurriere un lapso de un año (1) después de su respectiva notificación al interesado, sin que se hubieren iniciado las obras correspondientes, el interesado deberá notificar a la Dirección de Desarrollo Urbano su intención de iniciar la obra a fin de actualizar

la solvencia municipal. Si la obra no se iniciara o ejecutara en un lapso de dos (2) años la constancia deberá actualizarse a los fines de ajustarse a las normas técnicas y las Ordenanzas vigentes para el momento de la actualización.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Se exceptúan aquellas obras cuya construcción se ha previsto por etapas siempre que así se hubiere establecido en la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales.

**Artículo 26º:** Se considerará nula de pleno derecho si se comprobare que la consulta preliminar, anteproyecto y la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, fueron otorgadas en contravención de los procedimientos, prescripciones y condiciones de desarrollo, establecido en esta Ordenanza y demás disposiciones sobre la materia.

**CAPÍTULO VII**  
DE LAS SANCIONES Y  
PROCEDIMIENTOS  
**SECCIÓN I**  
DE LAS SANCIONES

**Artículo 27º:** Toda persona natural

o jurídica, que realice obras o actividades urbanísticas, sin dar cumplimiento al contenido normativo de la presente ordenanza, será sancionado de acuerdo a:

- a) Cuando no haya cumplido con la notificación en el artículo 8º, la autoridad urbanística local procederá a la paralización inmediata de la obra hasta tanto cumpla con los artículos 8º y 9º de la presente ordenanza. Presentando los recaudos establecidos, y obtenida la Constancia de Adecuación de las Variables Urbanas Fundamentales, el interesado podrá continuar con la obra previa aplicación de las sanciones previstas en el artículo 28 de la presente Ordenanza.
- b) Cuando Viole las Variables Urbanas Fundamentales, la autoridad urbanística local procederá a la demolición total o parcial de la misma, de conformidad de las normas incumplidas. El responsable será sancionado con una multa equivalente al doble del valor de la obra demolida. Solo podrá continuar con la ejecución del proyecto cuando haya corregido, pagado la multa y obtenida la Constancia de Variables Urbanas

Fundamentales.

**Artículo 28º:** Cuando se inicie el proceso de edificación y/o urbanismo sin haber obtenido la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales, se sancionará al infractor con una multa que oscilará entre 2 y 10 unidades tributarias por metro cuadrado de construcción ilegal, con un mínimo de cien 100 unidades tributarias. Se le concederá un lapso de ocho (8) días hábiles para solicitar la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales y cancelar la multa. La autoridad urbanística local procederá a la paralización inmediata de la obra hasta tanto cumpla con la obtención de la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales y cancelada la multa. En el caso de incumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales se procederá según lo establecido en el artículo 27, numeral 2.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando en una obra permisada y sin habitabilidad se realicen modificaciones y/o ampliaciones sin haber obtenido la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales, mediante el trámite de modificación de proyecto de

edificación y/o urbanismo, se sancionará al infractor con una multa que oscilará entre 2 y 10 unidades tributarias por metro cuadrado de construcción ilegal, con un mínimo de 20 unidades tributarias. Se le concederá un lapso de ocho (8) días hábiles para solicitar la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales. La autoridad urbanística local procederá a la paralización inmediata de la obra hasta tanto cumpla con la obtención de la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales y cancelada la multa. En el caso de incumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales se procederá según lo establecido en el artículo 27, numeral 2.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando una obra en proceso de construcción sea ocupada total o parcialmente, para hacer uso de ella bien sea residencial, comercial, oficina, industrial o cualquier otro uso, se sancionará al infractor con una multa que oscilará entre 0,1 y 1 unidad tributaria por metro cuadrado de construcción bruta total, en el caso de edificaciones residenciales. Entre 0,2 y 2 unidades tributarias por metro cuadrado de construcción bruta total

en el caso de edificaciones destinadas al uso comercial u oficina. Entre 0,3 y 3 unidades tributarias por metro cuadrado de construcción bruta total del inmueble, en el caso de edificaciones destinadas a uso industrial, servicios industriales y usos complementarios.

**PARAGRAFO TERCERO:** En el caso de incumplimiento de la sanción establecido en el presente artículo, se considerará en rebeldía y se procederá al aumento de la multa en la mitad de la fijada inicialmente y así sucesivamente hasta lograr el cumplimiento.

**Artículo 29º:** Cuando la realización de obras o cualquier actividad urbanística, que implique daños o perjuicio al ambiente, a las vialidades o a los recursos naturales renovables, se obligara al infractor a restablecer a su costa las condiciones ambientales preexistentes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que incurran conforme a la Legislación Nacional.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si no fuese posible la restitución planteada en este artículo, la

autoridad local establecerá una multa adicional equivalente al doble del evalúo del daño causado, prohibirá completamente la continuación de la obra o la actividad sobre el suelo afectado, debiendo proceder a la respectiva restitución de las condiciones exigidas por la autoridad a expensa del infractor.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Durante la realización de la obra no se permitirá la acumulación de materiales de construcción, escombros, material de desechos, vallas y equipos en las áreas de uso público. En este caso el infractor tendrá 3 días hábiles para restablecer las condiciones de limpieza y salubridad. Si no fuese posible la restitución, la autoridad competente establecerá una multa de 2 a 10 unidades tributarias por m<sup>2</sup> de superficie ocupada ilegalmente por los materiales, equipos y/o escombros, y la administración procederá a la paralización de la obra si fuese el caso, hasta que el infractor restituya las condiciones de seguridad, salubridad y limpieza requeridas por el municipio.

**PARAGRAFO TERCERO:** En el

caso de incumplimiento de la sanción establecido en el presente artículo, se considerará en rebeldía y se procederá al aumento de la multa en la mitad de la fijada inicialmente y así sucesivamente hasta lograr el cumplimiento.

## SECCIÓN II

### DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Artículo 30º:** Toda persona natural o jurídica está en el deber de denunciar por ante la autoridad urbana local o a quien ésta delegue, de las irregularidades que tenga conocimiento en relación con las obras que se encuentren contenidas en los siguientes supuestos:

a) Construcciones que estén en proceso de ejecución, sin las correspondientes notificaciones y conformidades, pero que sean susceptibles de ser permitidas.

b) Construcciones que violen las Variables Urbanas Fundamentales, hayan obtenido o no las conformidades de la Ley.

c) Construcciones que amenacen ruinas o las que por mal estado de su estructura presenten peligro inminente para sus ocupantes o colectividad.

**Artículo 31º:** La denuncia se hará por escrito, indicando el nombre e identificación del denunciante, los hechos denunciados, así como también, la ubicación del inmueble objeto de la denuncia.

**Artículo 32º:** Admitida la denuncia, el funcionario competente, ordenará la inmediata inspección de la obra denunciada, para comprobar los hechos expuesto.

**Artículo 33º:** Verificados los hechos, se levantará un acta escrita por el funcionario actuante y el ocupante del inmueble fiscalizado, la cual contendrá un informe de lo denunciado.

Comprobados los hechos se ordenará la paralización de la obra.

**Artículo 34º:** Iniciado el procedimiento se procederá a levantar un expediente en el cual se recogerá toda la información a que de lugar el asunto. De las comunicaciones entre las distintas autoridades, así como las publicaciones y notificaciones que se realicen, se anexará copia al expediente.

**Artículo 35º:** Conjuntamente con

la apertura del expediente se librára boleto de citación al infractor, en el cual se hará un informe de los hechos, y se le ordenará comparecer ante la autoridad competente al segundo día hábil siguiente de citado, a fin de que exponga sus alegatos y defensas.

**Artículo 36º:** Cumplida la citación y contestación del infractor, se abrirá una articulación probatoria de ocho (8) días, pudiendo utilizarse todos los medios probatorios establecidos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y el Código de Procedimiento Civil.

**Artículo 37º:** La autoridad urbanística local a la que corresponda la tramitación del expediente, podrá solicitar de las otras autoridades los informes técnicos que estime conveniente para la resolución del asunto.

**Artículo 38º:** La tramitación y resolución del expediente no podrá exceder de cuatro (04) meses, salvo que medien causas excepcionales, de cuya existencia se hará constancia con indicación de la prórroga que la autoridad urbanística señale y que no excedan en su conjunto de dos (02) meses.

**Artículo 39º:** Cuando se trate de obras que obstruyan la vía o áreas públicas, se procederá a la demolición inmediata a expensas del infractor previa comprobación exhaustiva de este hecho, a través de un informe técnico elaborado previamente por dos (2) funcionarios designados al efecto y sin perjuicio de que se le impongan las multas señaladas.

**Artículo 40º:** Cuando el infractor requiera mayor plazo para ejecutar la orden de demolición, deberá solicitarlo por ante la Dirección de Desarrollo Urbano, en caso contrario se le considerará como reincidente o en rebeldía.

**Artículo 41º:** Cuando se trate de obras que constituyan peligro inminente para sus ocupantes o para la colectividad o que amenace ruinas, se procederá de la forma indicada en los artículos siguientes.

**Artículo 42º:** La autoridad urbanística local designará dos (2) funcionarios para levantar la experticia, quienes levantarán un acta dentro de los tres (3) días siguientes a la inspección en sitio e igualmente se solicitará un informe técnico del cuerpo de Bomberos de

la ciudad.

**Artículo 43º:** Se dictará una resolución ordenando la demolición la cual será notificada al interesado. Este podrá recurrir de la decisión ante la autoridad que dictó el acto, dentro de un plazo de ocho (8) días hábiles.

**Artículo 44º:** Si se trata de obras de remodelación o reparación, la providencia administrativa establecerá los términos en que deben comenzar y concluirse los trabajos, previa desocupación.

**Artículo 45º:** Si se trata de demolición y se encuentra ocupado el inmueble, se concederán quince (15) días continuos para su desocupación. Vencido el plazo la autoridad urbanística procederá dentro de los siguientes cinco (5) días continuos a verificar la desocupación. Si el ocupante resulta contumaz, se realizará la desocupación y la demolición con las fuerzas públicas, sin perjuicio de que se impongan las multas a expensas del infractor.

**Artículo 46º:** El funcionario o empleado público responsable de retardo, omisión, distorsión o

incumplimiento de cualquier disposición de la presente ordenanza, será sancionado con una multa entre el cinco por ciento (5%) y el cincuenta por ciento (50%) de su remuneración total correspondiente al mes en que cometió la infracción, según la gravedad de la falta. La sanción prevista en este Artículo se aplicará sin perjuicio de responsabilidad civil, penal o administrativa a que hubiere lugar.

**Artículo 47º:** Los concejales y demás funcionarios municipales que se negaren a ejecutar decisiones judiciales definitivamente firmes serán sancionados con multa equivalente a diez (10) veces su remuneración mensual, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar.

**Artículo 48º:** Las multas a las que se refieren los artículos 46 y 47 serán impuestas por la Contraloría Municipal o en su efecto la Contraloría General de la República.

## **CAPÍTULO VIII DE LOS RECURSOS**

### **SECCIÓN I**

#### **DISPOSICIONES COMUNES A ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN**

## TODOS LOS RECURSOS

**Artículo 49º:** Los actos de la Administración Municipal dictados en aplicación de esta Ordenanza, que pongan fin a un procedimiento, imposibiliten su continuación, causen indefensión o se prejuzguen como definitivos, que lesionen derechos subjetivos o intereses legítimos, personales o directos, podrán ser impugnados por quien tenga interés legítimo, mediante la interposición de los Recursos previstos en el presente Capítulo. Se consideran interesadas a los efectos de esta Ordenanza las personas naturales o jurídicas a que se refieren los Artículos 111 y 112 de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia.

**Artículo 50º:** Los interesados podrán interponer los Recursos a que refiere esta ordenanza, por si mismos o por medio de representantes o apoderados, designados en el escrito correspondiente y acreditados por documento registrado o autenticado.

**Artículo 51:** Todo Recurso Administrativo deberá intentarse por medio de escrito, previo

cumplimiento de las disposiciones establecidas en las normas legales respectivas, y haciéndose constar lo siguiente:

- a) Lugar y fecha.
- b) Órgano al cual esta dirigido.
- c) Identificación del interesado y en su caso, de la persona que actúe como su representante, con indicación de los nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de cédula de identidad o pasaporte.
- d) Dirección exacta del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.
- e) Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto del recurso.
- f) Cualquier otra circunstancia que exijan las normas legales o reglamentos.
- g) La firma de los interesados.

**PARAGRAFO ÚNICO:** El recurso que no llenare los requisitos exigidos, no será admitido. Esta decisión será motivada y notificada al interesado.

## SECCIÓN II DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN



**Artículo 52º:** El Recurso de Reconsideración procederá en contra de los actos emanados de la autoridad urbanística local, de carácter particular y deberá ser interpuesto salvo disposición en contrario dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna por ante dicha autoridad, la cual decidirá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, al recibo del mismo. Se exceptúan los casos previstos en esta Ordenanza, que establezcan lapsos diferentes, en cuyos casos se aplicarán los contenidos en el respectivo artículo.

### **SECCIÓN III**

#### **DEL RECURSO JERÁRQUICO**

**Artículo 53º:** El Recurso jerárquico procederá, cuando la autoridad urbanística local decida no modificar el acto administrativo, del cual es autora en la forma solicitada en el recurso de reconsideración o no hubiese decisión en el plazo correspondiente. El interesado podrá interponer el Recurso jerárquico ante el Alcalde de la Ciudad, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la decisión que se refiere este artículo. El Alcalde

deberá decidir el recurso jerárquico interpuesto en el lapso de noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de presentación del recurso mediante resolución motivada.

La vía contencioso administrativa quedará abierta cuando interpuesto el recurso jerárquico, éste haya sido decidido en sentido distinto al solicitado, o no se haya producido decisión en el plazo correspondiente.

### **SECCIÓN IV**

#### **DEL RECURSO DE REVISIÓN**

**Artículo 54º:** Contra los actos administrativos firmes emanados en la Oficina Municipal de Planificación Urbana o del Alcalde podrá interponerse el recurso de revisión, siempre que se llenen los extremos legales contenidos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

### **CAPÍTULO IX**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 55º:** La presente Ordenanza comenzará su vigencia sesenta (60) días después de su publicación.

**Artículo 56º:** Las acciones Contra

las infracciones de la presente Ordenanza prescribirán a los cinco (5) años a contar de la fecha de infracción a menos que la prescripción fuese interrumpida por actuaciones de la autoridad urbanística municipal o en quien esta delegue.

**Artículo 57º:** Las Constancias de Cumplimientos de las Variables Urbanas fundamentales tendrán una vigencia de seis (6) meses contados a partir de la publicación en gaceta municipal de la presente ordenanza, para aquellas obras que no se hayan iniciado en este lapso. Transcurrido este lapso el interesado deberá adaptar el proyecto a las condiciones específicas de la presente ordenanza.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Cuando una obra en ejecución, se haya paralizado por un lapso mayor a seis (6) meses, se requerirá la actualización de la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales a los fines de adaptar el proyecto a las condiciones específicas de la presente ordenanza.

**Artículo 58º:** La presente Ordenanza, deroga cualquier otra disposición sobre la materia que le

sea contraria o coliden con su normativa.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal Bolivariano de Naguanagua, a los tres (03) días del mes de Noviembre del años dos mil nueve (2009). 199º de la Independencia y 150º de la federación.

**JOSÉ BRICEÑO**  
**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

**RUBÉN TOVAR**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

EJECÚTESE Y PÚBLIQUESE

**ALEJANDRO J. FEO LA CRUZ**  
**BETANCOURT**  
**Alcalde del Municipio**  
**Naguanagua**

